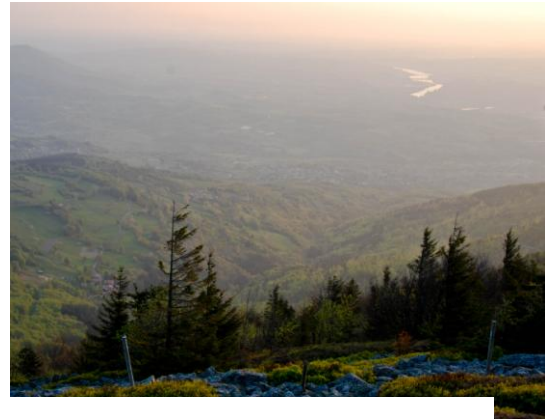
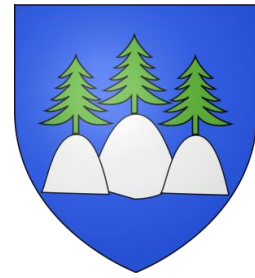


DÉPARTEMENT DE LA LOIRE  
COMMUNE DE PELUSSIN



# Plan Local d'Urbanisme

## Modification n° 2

### Le Règlement



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE  
CÉLINE GRIEU

ETUDES & CONSEIL EN ENVIRONNEMENT

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
04			



## Sommaire

<b>TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>5</b>
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	6
2. EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL .....	6
3. DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	6
4. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U. ....	7
5. ACCES ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES DEPARTEMENTALES.....	8
6. PERIMETRES DE PROTECTION DES SOURCES D'EAU POTABLE.....	8
7. PRISE EN COMPTE DU BRUIT ET ISOLATION PHONIQUE .....	9
8. PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION.....	9
9. ACCES ET VOIRIE .....	9
10. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES.....	11
11. DEFINITIONS.....	11
<b>TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES "ZONES U" .....</b>	<b>17</b>
<b>ZONE UA .....</b>	<b>19</b>
<b>ZONE UB .....</b>	<b>28</b>
<b>ZONE UC.....</b>	<b>37</b>
<b>ZONE Ui.....</b>	<b>46</b>
<b>TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DITES "ZONES AU" .....</b>	<b>54</b>
<b>ZONE AUa .....</b>	<b>56</b>
<b>ZONE AUb .....</b>	<b>64</b>
<b>ZONE AUj.....</b>	<b>72</b>
<b>TITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES "ZONES A" .....</b>	<b>76</b>
<b>Zone A.....</b>	<b>78</b>
<b>TITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DITES "ZONES N" .....</b>	<b>87</b>
<b>ZONE N .....</b>	<b>89</b>
<b>TITRE 6. ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>101</b>



# Titre 1. Dispositions générales

---

## 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

---

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

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

---

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

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

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

**3** - Les dispositions de l'article L 531-14 du code du patrimoine et notamment le livre V ainsi que le décret n° 2004-90 du 3 Juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes.

## 3. DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

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

### **Art. \*R.151-8. - Les zones urbaines sont dites "zones U"**

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

### **Art. \*R.151-20. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

**Art. \*R.151-22, R151-23. - Les zones agricoles sont dites "zones A"**

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

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L151-11, L151-12 et L151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

**Art. \*R.151-24, R151-25. - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"**

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

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

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

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

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

Peuvent être autorisées en zone N :

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

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L151-11, L151-12 et L151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

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

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

- les constructions à usage :
  - ▶ d'habitation,
  - ▶ hôtelier,
  - ▶ de commerce,
  - ▶ industriel,
  - ▶ artisanal,
  - ▶ de bureaux,
  - ▶ d'entrepôts,
  - ▶ agricole,
  - ▶ de stationnement,
  - ▶ d'annexes,
  - ▶ de piscines,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les clôtures et les murs de soutènement, (code de l'Environnement s'appliquant de fait)
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - ▶ parcs d'attractions ouverts au public,
  - ▶ aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - ▶ aires de stationnement ouvertes au public,
  - ▶ dépôts de véhicules,
  - ▶ garages collectifs de caravanes,
  - ▶ affouillements et exhaussements de sol,
  - ▶ tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,

- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

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

## **5. ACCES ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES DEPARTEMENTALES**

---

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

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

## **6. PERIMETRES DE PROTECTION DES SOURCES D'EAU POTABLE**

---

La commune est concernée par les périmètres de protection de trois captages d'eau potable :

- captage du Malatras,
- captage de Soyères,
- captage de Pré-Jeannot.

Pour les deux premiers captages aucun arrêté n'a encore été pris mais les périmètres de captage ont été définis par une étude hydrogéologique. Le dernier captage a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral (cf ci-dessous).

### **6.1 - captage du Malatras et de Soyères :**

L'arrêté préfectoral du 16 août 1965 et l'étude de définition des périmètres de protection des deux sources de Soyère et de la prise d'eau dans le ruisseau de Malatras de 2003 déterminent sur le territoire communal des périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée. Ceux-ci sont représentés sur le document graphique par un indice C1, C2 et C3.

En plus du règlement du présent PLU, les dispositions de l'arrêté préfectoral s'appliquent dans les périmètres de captage.

### **6.2 - captage de Pré-Jeannot :**

L'arrêté préfectoral du 30 janvier 1989 définit sur le territoire communal des périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée. Ceux-ci sont représentés sur le document graphique par un indice C1, C2 et C3.

En plus du règlement du présent PLU, les dispositions de l'arrêté préfectoral s'appliquent dans les périmètres de captage.

### **6.3 - captages privés :**

Le territoire communal est concerné par trois captages privés qui ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral autorisant l'utilisation de l'eau en vue de la consommation humaine et déterminant les zones de protection et de servitudes s'y rapportant :

- Arrêté n° 2013-048 concernant l'alimentation en eau par captage privé d'une habitation et d'un atelier de fromagerie au lieu-dit "Les Chirattes" ;
- Arrêté n° 2012-046 concernant l'alimentation en eau par captage privé d'habitations et d'un atelier de charcuterie fermière au lieu-dit "Le Priel",



- Arrêté n° 2018-014 concernant l'alimentation en eau par captage privé d'une habitation et d'un atelier de fromagerie au lieu-dit "Bassin".

Des périmètres de protection immédiate et rapprochée sont définis par ces arrêtés et représentés sur le document graphique par un indice C1 et C2.

En plus du règlement du présent PLU, les dispositions de l'arrêté préfectoral s'appliquent dans les périmètres de captage.

## **7. PRISE EN COMPTE DU BRUIT ET ISOLATION PHONIQUE**

---

L'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a prescrit la réalisation d'un recensement et d'un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

Les modalités de réalisation de ce travail ont été précisées par :

Le décret 95-21 du 9 Janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation, l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

La commune de Pélussin n'est pas concernée par la présence d'infrastructure de transport terrestre défini par arrêté préfectoral DT-11-005 en date du 7 Février 2011.

## **8. PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION**

---

La commune de Pélussin n'est couverte par aucune servitude concernant le risque d'inondation. Toutefois le département de la Loire a défini une politique en matière de gestion des crues et des inondations qui répond aux objectifs suivants :

- interdire les implantations dans les zones les plus dangereuses,
- préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages.

Ainsi à l'intérieur des zones dont la situation laisserait supposer qu'elles sont submersibles, les autorisations d'occupation du sol, après avis de la cellule risques de la Direction Départementale des Territoires, sont délivrées en application des principes des circulaires :

- du 24/01/1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (JO du 10/04/94),
- du 24/04/1996 relative aux dispositions applicables aux bâti et ouvrages existants en zones inondables (JO du 14/07/96).

## **9. ACCES ET VOIRIE**

---

La commune de Pélussin est traversée par six routes départementales :

- la RD7 : classée dans le réseau d'intérêt général, RIG, deuxième catégorie de la RD 1086 sur la commune de Chavanay à la RD 288 sur la commune de la Grand-Croix,
- la RD19 : classée dans le réseau d'intérêt local, RIL, deuxième catégorie de la RD503 sur la commune de Maclas à la RD7 et classée dans le réseau d'intérêt, RIL, troisième catégorie de la RD7 à la limite avec le département du Rhône,
- la RD34 : classée dans le réseau d'intérêt local, RIL, quatrième catégorie de la RD7 sur la commune de Pélussin à la RD 1086 sur la commune de Saint Michel sur Rhône,

- la RD62 : classée dans le réseau d'intérêt général, RIG, deuxième catégorie de la RD7 sur la commune de Pélussin à la RD7 sur la commune de La Terrasse-sur-Dorlay,
- la RD63 : classée dans le réseau d'intérêt local, RIL, quatrième catégorie de la RD34 sur la commune de Colombier à la RD30 sur la commune de Chuyer,
- la RD79 : classée dans le réseau d'intérêt local, RIL, quatrième catégorie de la RD7 sur la commune de Pélussin à la RD 503 sur la commune de Mallevall.

## 1 - Limitation des accès

Le long des routes départementales RD7, RD19, RD34, RD62, RD6363 et RD79, la création et la modification des accès sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre de l'article L113-2 du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application de l'article R.111-6 du Code de l'urbanisme.

Si les conditions de sécurité de la route départementale ne sont pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagements peuvent être imposées.

En rase campagne jusqu'aux limites d'agglomération, le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

L'implantation des accès doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers utilisateurs de l'accès et ceux circulant sur la route départementale.

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de quinze mètres recommandé).

## 2 - Marges de recul, recul des obstacles latéraux et des extensions de bâtiments existants (généralement applicables au-delà des portes d'agglomération)

Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont également à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une route départementale.

ROUTES DEPARTEMENTALES			MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Catégorie	Habitations	Autres constructions
7	RIG	2	25m	20m
		4	15m	15m
19	RIL	2	25m	20m
		3	15m	15m
34	RIL	4	15m	15m
62	RIG	2	25m	20m
63	RIL	4	15m	15m
79	RIL	4	15m	15m

### **3 – Mesures concernant la sécurité des constructions situées en contrebas de la route**

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront se prémunir de tout risque de chute de véhicule depuis la route (glissière de sécurité, merlon de terre...). Les dispositifs mis en place devront être agréés par le Conseil Général.

### **4- Mesures concernant l'écoulement des eaux pluviales**

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

- le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales,
- la création de nouvelles servitudes, qui seront négociées par les services du Département avec les propriétaires riverains, lors de travaux d'aménagement des routes départementales.

## **10. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

---

Les dispositions des articles 3 à 16 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.

## **11. DEFINITIONS**

---

### **Accès**

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

### **Affouillements et exhaussements de sol**

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis, les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 100 m<sup>2</sup> (R.421-23 (f) du code de l'urbanisme), ou à permis d'aménager si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 2 hectares (R.421-19(k) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les affouillements et exhaussements de sol d'une hauteur au moins égale à 2 mètres et d'une surface au moins égale à 100 m<sup>2</sup> sont soumis à permis d'aménager quel que soit leur importance (R 421-20 du code de l'urbanisme).

### **Aires de stationnement ouvertes au public**

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de 10 à 49 emplacements (R421-23 (e) du code de l'urbanisme), ou à permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 emplacements (R.421-19 (j) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance (R421-20 du code de l'urbanisme).

## Aires de jeux et de sports ouvertes au public

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager si leur superficie est supérieure à 2 hectares (R.421-19(h) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance (R.421-20 du code de l'urbanisme).

## Alignement

Limite entre les fonds privés et le domaine public. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

## Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

## Annexe

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, ...).

## Baie

Ouverture dans un mur ou une charpente.

## Caravane

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

## Carrière

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

## Changement de destination

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

## Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, placée sur tout ou partie d'un terrain pour en fixer les limites, à l'exception des dispositifs utilisés par les exploitants agricoles pour parquer les animaux.

## **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. Le coefficient doit tenir compte de toutes les constructions sur un même terrain (existante et/ou en projet).

## **Constructions à usage d'activité économique**

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts commerciaux,
- de stationnement,
- agricole,

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

## **Constructions à usage artisanal**

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

## **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc.) ainsi que des constructions privées de même nature qui sont d'intérêt général.

## **Constructions à usage de stationnement**

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

## **Dépôts de véhicules**

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est de 9 à 49 unités, ils sont soumis à déclaration préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est de plus de 50 unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

## Egout de toiture

L'égout de toiture est la partie inférieure du versant d'un toit où s'écoulent les eaux pluviales. Dans le cas d'une toiture terrasse, on parlera d'acrotère.

## Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est défini par l'article R420-1 du code de l'urbanisme.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

## Exploitation agricole

L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum d'installation x nombre d'associés.

Sont réputés agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (...). Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

## Extension

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

## Garages collectifs de caravanes

Voir dépôts de véhicules.

## Habitations légères de loisirs

Constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R111-38 du Code de l'Urbanisme.

## Hauteur

La hauteur totale d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

## Impasse

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

## Opérations d'aménagement ou de construction

Dans le cas des zones AU ouvertes à l'urbanisation, il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté.

Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des associations foncières urbaines.

## Oriel

Un oriel est une avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.

## Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

## Parcs d'attractions

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R\*442-2 du code de l'urbanisme).

## Reconstruction d'un bâtiment

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre et dès lors que ces bâtiments avaient été régulièrement édifiés.

## Stationnement de caravanes

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par les articles R111-47 et R111-50 du Code de l'Urbanisme.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain\*, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain\* aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains\* où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

## Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## **Tènement**

Unité foncière d'un seul tenant, quel qu'en soit le nombre de parcelles cadastrales le constituant.

## **Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes**

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé - (article R 443-7 du code de l'urbanisme).

## **Voirie**

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

## **Volume**

Un volume simple se définit par trois dimensions : la longueur, la largeur et la hauteur. On considère comme un volume différent, le changement d'au moins deux dimensions dont la hauteur.



## **Titre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines dites "zones U"**

---



# ZONE UA

**Zone urbaine centrale multifonctionnelle, immédiatement constructible, correspondant aux centres anciens de la commune. Il s'agit précisément des quartiers de Notre-Dame, de Virieu et des Croix.**

**Elle rassemble une partie des équipements et l'essentiel des commerces et services de proximité de la commune.**

Les secteurs UA(S1), UA(S3) et UA(S4) sont concernés par une **Servitude d'Utilité Publique** au titre de la protection du patrimoine (AVAP). Ces quartiers correspondent au secteur 1 de l'AVAP, soit les secteurs historiques d'intérêt architectural et urbain majeur, au secteur 3 qui accompagne les secteurs d'intérêt patrimonial et au secteur 4, secteurs d'intérêt paysager majeur.

Elle est concernée par la **servitude de mixité sociale** au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Dans la zone UA, l'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 30 Avril 2009 et conformément à l'article R\*421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 30 Avril 2009.

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26 mai 2014.

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

## Article UA 1

### Occupations et utilisations du sol interdites

---

#### Sont interdits

- a) **Toutes constructions neuves** dans les secteurs repérés comme « espaces végétalisés à protéger » au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et reportés sur le document graphique à l'exception de celles énumérées à l'article UA 2.
- b) Les **constructions neuves** et travaux sur constructions existantes à usage :
- agricole
  - d'entrepôt
  - industriel
- c) Le **camping et le stationnement des caravanes\*** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\*, et des habitations légères de loisirs\*.
- d) Les **autres occupations et utilisations du sol** suivantes:
- les parcs d'attraction\* ouverts au public
  - les garages collectifs de caravanes\*
  - les dépôts de véhicules\*
- e) L'ouverture de **carrières\***

## Article UA 2

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

---

#### Sont admis sous conditions

- a) **Les constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes** à usage:
- **d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de **4 logements (ou 4 lots), 20% de la surface de plancher\*** soit affectée à du logement abordable. Cette règle s'applique dans le cadre d'une opération d'ensemble, d'un permis de construire ou par lot (pour les lotissements),
- b) Les **piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone.
- c) Les **affouillements et exhaussements de sol\***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- d) Les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

### **Règle particulière**

- 1- Dans les secteurs repérés comme « **espaces végétalisés à protéger** » seules sont autorisées les constructions **à usage d'annexes dans la limite de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*** et d'une annexe par tènement.
- 2- Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « **linéaires toutes activités** » au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme doit être obligatoirement affecté à des activités commerciales, artisanales ou de bureaux

## Article UA 3

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

---

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

Le long des voiries départementales, se reporter également aux dispositions générales du présent règlement.

#### **Accès\***

- a) **Les accès à toutes opérations ou constructions** doivent être limités au strict nécessaire et être assurés par une voie publique ou privée aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. En outre, l'accès doit être localisé par l'appréciation des éléments suivants :
  - la **topographie et la morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction
  - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic)
  - le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
  - les **conditions permettant l'entrée et la sortie** des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Le **nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **Voirie\***

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

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

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

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

- c) Les **voies en impasse** doivent disposer d'une plate-forme de retournement permettant aux services publics de faire aisément demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## Article UA 4

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

---

#### **Eau potable**

**Toute construction à usage d'habitation ou d'activités** qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux pluviales) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

#### **Assainissement**

##### **Eaux usées**

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

##### **Eaux usées non domestiques**

L'évacuation des **eaux usées non domestiques** dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique

##### **Eaux pluviales**

Lorsqu'il existe un **réseau d'égouts susceptible** de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

La récupération des eaux de pluie doit s'effectuer à l'aval des toitures inaccessibles et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires.

Leur réutilisation à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite.

#### **NOTA**

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

## Article UA 5

### **Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## Article UA 6

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

---

#### **Modalité de calcul du retrait**

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à **0,50** mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,50 m** et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

#### **Règles générales**

Les **constructions** doivent s'implanter à l'alignement\* actuel ou futur.

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, il pourra être exigé un **pan coupé** ou un retrait par rapport à l'alignement, pour des raisons de sécurité ou d'insertion paysagère.

Les **piscines** s'implanteront avec un retrait de **1 m minimum** par rapport à l'alignement\* actuel ou futur, distance comptée à partir du bassin.

Les annexes peuvent s'implanter de manière différente si elles s'implantent au-delà des 3 mètres rapport à l'alignement, à l'arrière d'une construction existante ou à créer. Dans ce cas leur implantation doit respecter les dispositions de l'article UA 7.

#### **Règles particulières**

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

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

## Article UA 7

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

---

#### **Modalité de calcul du retrait**

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

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

#### **Règles générales**

##### **Limites latérales**

Les constructions doivent s'implanter **sur une limite séparative, au moins.**

Les annexes peuvent s'implanter **sur limite(s) séparative(s).**

**Les annexes peuvent s'implanter dans les marges de recul des voies départementales si elles n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.**

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

La **continuité** sera assurée par des murs de clôture ou par une construction annexe.

Les **piscines** s'implanteront avec un retrait de **1 m minimum** par rapport à l'alignement\* actuel ou futur, distance comptée à partir du bassin.

#### **Limites de fond de parcelles**

Les constructions peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 4 m.

Si la construction ne jouxte pas la limite de fond de parcelle, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres.

#### **Règles particulières**

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

- les **aménagements\* et extensions** des constructions existantes implantées différemment à la règle générale
- les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\***
- les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\***

### Article UA 8

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

---

Non réglementé.

### Article UA 9

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

---

Non réglementé.

### Article UA10

#### **Hauteur maximum des constructions**

---

#### **Règle générale**

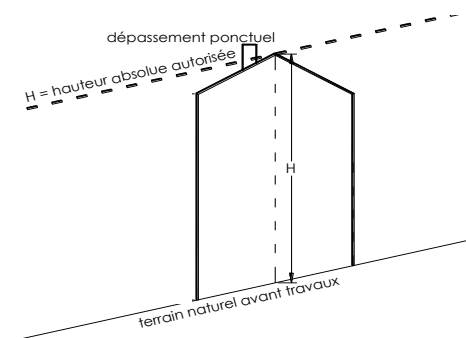
La hauteur\* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.



La hauteur\* maximale est fixée à **15 m**. Une tolérance de 1,50 m en plus ou en moins sera acceptée avec la ou les constructions voisines.

La hauteur sera minorée de 1,50m en présence de toitures terrasses.

**La hauteur des annexes\* est limitée à 4 m.**



## **Règles particulières**

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les **aménagements\* et extensions** des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction et à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante
- les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*** dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\***

## Article UA 11

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

---

Se reporter au titre 6 du présent document.

Dans les secteurs indicés (S1), (S3) et (S4), les dispositions de l'AVAP s'appliquent en plus de celles du PLU.

## Article UA 12

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

---

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

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

### **Règles relatives au stationnement des véhicules:**

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

- 1 place par logement

En cas **de réhabilitation de bâtiments existants**, les emplacements pourront ne pas être exigés en cas d'impossibilité dûment démontrée.

En cas **d'extension**, il est demandé 1 place de stationnement pour toute extension supérieure à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*

En cas de **changement de destination** pour un usage d'habitation, il sera demandé 1 place de stationnement par logement créé.

#### **Pour les constructions à usage de commerces, artisanat, bureaux, hôtelier :**

Les emplacements pourront ne pas être exigés en cas d'impossibilité dûment démontrée.

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

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant **4 logements**, les bureaux et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.

Leur dimension minimale pour cet usage est de **1 m<sup>2</sup> de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher\*** affectée à l'habitation et **2m<sup>2</sup> de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher\*** pour les bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs\*.

## Article UA 13

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

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

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

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

**La composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée et devra éviter l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants :

- a) La **surface non bâtie** doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **10%**.
- b) Les **aires de stationnement\*** doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.

#### **Dans le périmètre de la ZAC de Notre-Dame :**

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Un minimum de 5% de la superficie du terrain pourra être spécialement aménagé en espaces de détente communs.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

#### **Règle particulière**

**Les espaces végétalisés à protéger**, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Article UA 14

### **Coefficient d'occupation des sols**

---

Non réglementé.

Article UA 15

### **Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

Article UA 16

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

---

Non réglementé.

# ZONE UB

**Zone urbaine multifonctionnelle, immédiatement constructible, correspondant aux parties agglomérées assez denses en continuité des centres anciens de la commune.**

**Elle rassemble une partie des commerces et services de proximité et l'essentiel des équipements de la commune.**

La zone UB est concernée par une **Servitude d'Utilité Publique au titre de la protection du patrimoine** (AVAP). Ces quartiers correspondent au secteur 3 de l'AVAP, soit les secteurs d'accompagnement urbain et paysager.

Elle est concernée par la **servitude de mixité sociale** au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Cette zone est concernée par des secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation repérés sur le document graphique (Secteurs de la Barge et Les Croix).

Dans la zone UB, **l'édification des clôtures\*** est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 30 Avril 2009 et conformément à l'article R\*421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 30 Avril 2009.

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26 mai 2014.

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

## Article UB 1

**Occupations et utilisations du sol interdites**

---

**Sont interdits**

- a) **Les constructions neuves ou travaux sur constructions existantes** à usage :
  - agricole
  - d'entrepôt
  - industriel
  
- b) Le **camping et le stationnement des caravanes\*** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\*, et des habitations légères de loisirs\*.
  
- c) Les **autres occupations et utilisations du sol** suivantes:
  - les parcs d'attraction\* ouverts au public
  - les garages collectifs de caravanes\*
  - les dépôts de véhicules\*
  
- d) L'ouverture de **carrières\***

## Article UB 2

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

---

**Sont admis sous conditions**

- a) **Les constructions neuves et les travaux sur les constructions** existantes à usage :
  - **d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de **4 logements (ou 4 lots), 20% de la surface de plancher\*** soit affectée à du logement abordable. Cette règle s'applique dans le cadre d'une opération d'ensemble, d'un permis de construire ou par lot (pour les lotissements),
  
- b) Les **piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone.
  
- c) Les **affouillements et exhaussements de sol\***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
  
- d) Les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

## Article UB 3

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

---

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

Le long des voiries départementales, se reporter également aux dispositions générales du présent règlement.

**Accès\***

- a) **Les accès à toutes opérations ou constructions** doivent être limités au strict nécessaire et être assurés par une voie publique ou privée aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. En outre, l'accès doit être localisé par l'appréciation des éléments suivants :
- la **topographie et la morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction
  - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic)
  - le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
  - les **conditions permettant l'entrée et la sortie** des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Le **nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

**Voirie\***

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

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

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

Sur les **voies publiques**, la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

- b) La **voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.
- c) Les **voies en impasse\*** doivent disposer d'une plate-forme de retournement permettant aux services publics de faire aisément demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## Article UB 4

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

**Toute construction à usage d'habitation ou d'activités** qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux pluviales) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

## **Assainissement**

### **Eaux usées**

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

### **Eaux usées non domestiques**

L'évacuation des **eaux usées non domestiques** dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique

### **Eaux pluviales**

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigés vers un exutoire apte à les accueillir.

La récupération des eaux de pluie doit s'effectuer à l'aval des toitures inaccessibles et leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires.

Leur réutilisation à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite.

## **NOTA**

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

## Article UB 5

### **Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## Article UB 6

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

---

#### **Modalité de calcul du retrait**

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à **0,50** mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,50 m** et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

## Règles générales

Les **façades des constructions** sur voies et emprises publiques doivent s'implanter **dans une bande comprise entre 0 à 6 m** par rapport à l'alignement\* actuel ou futur,

Les **piscines** s'implanteront avec un retrait de **1 m minimum** par rapport à l'alignement\* actuel ou futur, distance comptée à partir du bassin.

Les implantations des constructions seront compatibles avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » pour les secteurs concernés et repérés sur le document graphique. Dans ces secteurs les constructions pourront s'implanter avec un retrait supérieur à 6 mètres par rapport à l'alignement dans le respect des principes de l'Orientations d'aménagement et de programmation.

Les annexes peuvent s'implanter de manière différente si elles s'implantent au-delà des 3 mètres par rapport à l'alignement, à l'arrière d'une construction existante ou à créer. Dans ce cas leur implantation doit respecter les dispositions de l'article UB 7.

**Les annexes peuvent s'implanter dans les marges de recul des voies départementales si elles n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.**

## Règles particulières

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

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

## Article UB 7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Modalité de calcul du retrait

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

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

## Règles générales

### Limites latérales

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une seule limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives et dans ce cas, la distance minimum entre la construction et la limite séparative **ne peut être inférieure à 3 m**

### Limites de fonds de parcelles

Les constructions peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 4 m.

Si la construction ne jouxte pas la limite de fond de parcelle, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 m.

Les **piscines** s'implanteront avec un retrait de **1 m minimum** par rapport aux limites latérales et de fonds de parcelles. Cette distance est mesurée à partir du bassin.



Les implantations des constructions seront compatibles avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » pour les secteurs concernés et repérés sur le document graphique. Dans ces secteurs les constructions pourront s'implanter sur une ou deux limites séparatives latérales dans le respect des principes de l'Orientations d'aménagement et de programmation. En cas de retrait la distance minimale entre la construction et la limite séparative ne peut être inférieure à 3 m.

### **Règles particulières**

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

- les **aménagement\* et extensions** des constructions existantes implantées différemment à la règle générale
- les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\***
- les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\***

## Article UB 8

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

---

Non réglementé.

## Article UB 9

### **Emprise au sol**

---

Non réglementé.

## Article UB 10

### **Hauteur maximum des constructions**

---

#### **Règle générale**

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

La hauteur\* maximale est fixée à **13 m**.

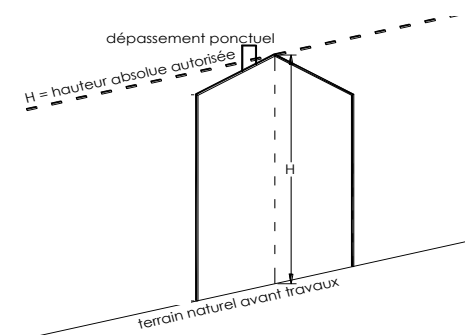
Cette hauteur sera minorée de 1,50m en présence de toitures terrasses.

La hauteur des annexes est limitée à **4 m**.

#### **Règle particulière**

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les **aménagement\* et extensions** des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction et à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante



- les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*** dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente.
- les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\***

## Article UB 11

### **Aspect extérieur des constructions**

---

Se reporter au titre 6 du présent document.

Dans le secteur indiqué (S3), les dispositions de l'AVAP s'appliquent en plus de celles du PLU.

## Article UB 12

### **Stationnement des véhicules**

---

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

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

#### **Pour les constructions neuves, les changements de destination et les extensions de plus de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitation :**

- 1,5 places de stationnement par logement
- 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs aidés par l'état

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

- 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* réservée à cet usage,

#### **Pour les constructions à usage artisanal :**

- 1 place de stationnement par tranche complète de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* réservée à cet usage,

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

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant **4 logements**, les bureaux et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.

Leur dimension minimale pour cet usage est de **1 m<sup>2</sup> de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher\*** affectée à l'habitation et **2m<sup>2</sup> de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher\*** pour les bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs\*.

## Article UB 13

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

---

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

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

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

**La composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée et devra éviter l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

- a) La **surface non bâtie** doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **20%**.
- b) Les **aires de stationnement\*** doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.

#### **Dans le périmètre de la ZAC de Notre-Dame :**

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Un minimum de 5% de la superficie du terrain pourra être spécialement aménagé en espaces de détente communs.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

## Article UB 14

### **Coefficient d'occupation des sols**

---

Non réglementé.

## Article UB 15

### **Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

## Article UB 16

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

---

Non réglementé.



# ZONE UC

**Zone urbaine immédiatement constructible, dont la vocation principale est l'habitat, mais qui reste ouverte aux activités d'accompagnement et aux activités artisanales.**

**Cette zone comprend :**

- un secteur UCa, correspondant à la partie ancienne du hameau de la Néranie.

La zone UC est concernée par une **Servitude d'Utilité Publique au titre de la protection du patrimoine** correspondant au secteur 2 de l'AVAP, soit les secteurs d'intérêt patrimonial, et au secteur 3, soit les secteurs d'accompagnement urbain et paysager.

Elle est concernée par la **servitude de mixité sociale** au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Dans la zone UC, **l'édification des clôtures\*** est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 30 Avril 2009 et conformément à l'article R\*421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 30 Avril 2009.

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26 mai 2014.

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

## Article UC 1

### **Occupations et utilisations du sol interdites**

---

#### **Sont interdits**

- a) Les **constructions neuves** à usage:
- d'entrepôt
  - industriel
  - de commerce si elles ne remplissent pas les conditions de l'article 2
  - artisanal si elles ne remplissent pas les conditions de l'article 2
  - agricole si elles ne remplissent pas les conditions de l'article 2
  - de stationnement
- b) Le **camping et le stationnement des caravanes\*** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\*, et des habitations légères de loisirs\*.
- c) Les **autres occupations et utilisations du sol** suivantes :
- les parcs d'attraction\* ouverts au public
  - les garages collectifs de caravanes\*
  - les dépôts de véhicules\*
- d) L'ouverture de **carrières\***

## Article UC 2

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

---

#### **Sont admis sous conditions**

- a) **Les constructions neuves et les travaux sur les constructions** existantes à usage :
- **d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de **4 logements (ou 4 lots), 20% de la surface de plancher\*** soit affectée à du logement abordable. Cette règle s'applique dans le cadre d'une opération d'ensemble, d'un permis de construire ou par lot (pour les lotissements),
  - **agricole** à condition qu'elles s'implantent sur un tènement foncier où existe déjà une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU.
- b) **Les extensions des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU **à usage de commerce** dans la limite **de 50% de l'emprise au sol\*** de la construction existante avant extension et d'une extension par tènement.
- c) **Les extensions des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU **à usage artisanal ou de bureau** dans la limite **de 20% de l'emprise au sol\*** de la construction existante avant extension et d'une extension par tènement.
- d) Les **piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone.

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

## Article UC 3

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

---

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

Le long des voiries départementales, se reporter également aux dispositions générales du présent règlement.

#### **Accès\***

- a) Les **accès à toutes opérations ou constructions** doivent être limités au strict nécessaire et être assurés par une voie publique ou privée aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. En outre, l'accès doit être localisé par l'appréciation des éléments suivants :
  - la **topographie et la morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction
  - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic)
  - le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
  - les **conditions permettant l'entrée et la sortie** des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Le **nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **Voirie\***

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

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

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

Sur les **voies publiques**, la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

- b) La **voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau vicarie du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.
- c) Les **voies en impasse\*** doivent disposer d'une plate-forme de retournement permettant aux services publics de faire aisément demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## Article UC 4

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

---

#### **Eau potable**

**Toute construction à usage d'habitation ou d'activités** qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux pluviales) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

#### **Assainissement**

##### **Eaux usées**

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

##### **Eaux usées non domestiques**

L'évacuation des **eaux usées non domestiques** dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique

##### **Eaux pluviales**

Les **rejets supplémentaires** d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction **doivent être absorbés en totalité** sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigés vers un exutoire apte à les accueillir.

La récupération des eaux de pluie doit s'effectuer à l'aval des toitures inaccessibles et leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires.

Leur réutilisation à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite.

#### **NOTA**

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

## Article UC 5

### **Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## Article UC 6

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

---



### **Modalité de calcul du retrait**

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à **0,50 mètre**.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,50 m** et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

### **Règles générales**

Le long des voies, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de **4 mètres**.

**Les annexes peuvent s'implanter à l'alignement.**

**Les annexes peuvent s'implanter dans les marges de recul des voies départementales si elles n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.**

**Dans le secteur UCa**, les façades des constructions sur voies et emprises publiques s'implanteront dans **une bande comprise entre 0 et 6 m** par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

Dans le secteur UCa, les annexes peuvent s'implanter de manière différente si elles s'implantent au-delà des 3 mètres par rapport à l'alignement, à l'arrière d'une construction existante ou à créer. Dans ce cas leur implantation doit respecter les dispositions de l'article UC 7.

Les **piscines** s'implanteront avec un retrait de **1 m minimum** par rapport à l'alignement\* actuel ou futur, distance comptée à partir du bassin.

### **Règles particulières**

Les **aménagements\* et extensions** des constructions existantes implantées différemment à la règle des **constructions et ouvrages** ci-après s'implanteront soit à l'alignement\* soit avec un retrait minimum de **1 m** :

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

## Article UC 7

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

#### **Modalité de calcul du retrait**

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

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

#### **Règles générales**

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

**La construction en limite est autorisée** s'il s'agit d'une construction n'excédant pas **4 m de hauteur** ou s'il existe déjà une **construction édifiée en limite** séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.

Les **piscines** s'implanteront avec un retrait de **1 m minimum** par rapport aux limites séparatives, distance comptée à partir du bassin.

### Dans le secteur UCa

#### Limites latérales

Les constructions s'implanteront **sur une limite séparative au moins**.

Les annexes peuvent s'implanter **sur limite(s) séparative(s)**.

Dans le cas d'un retrait la distance minimum de la construction par rapport à la limite séparative ne pourra être inférieure à **3 m**. La **continuité** sera assurée par des murs de clôture.

#### Limite de fond de parcelle

**La construction en limite est autorisée** s'il s'agit d'une construction n'excédant pas **4 m de hauteur**. Dans le cas d'un retrait, la distance minimum de la construction par rapport à la limite de fond de parcelle ne pourra être inférieure à **3 m**

### Règles particulières

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

- les **aménagements\* et extensions** des constructions existantes implantées différemment à la règle générale
- les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\***
- les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\***

## Article UC 8

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

---

Non réglementé.

## Article UC 9

### **Emprise au sol**

---

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 40%.

## Article UC 10

**Hauteur maximum des constructions****Règle générale**

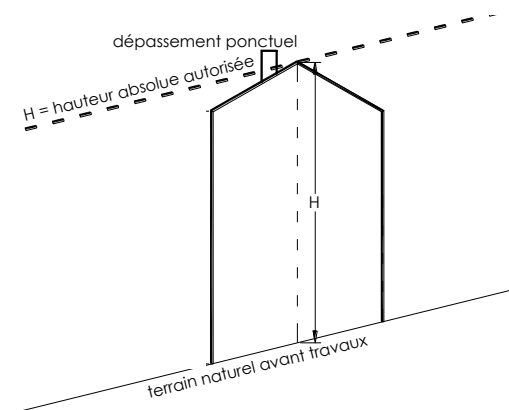
La hauteur\* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La hauteur\* maximale est fixée à **9 m**.

Cette hauteur sera minorée de 1,50 m en présence de toitures terrasses.

La hauteur des annexes est limitée à **4 m**.

**Dans le secteur UCa**, la hauteur\* maximale est fixée à **12 m**. Une tolérance de 1,50 m en plus ou en moins sera acceptée avec la ou les constructions voisines.

**Règle particulière**

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les **aménagements\* et extensions** des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction et à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante
- les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*** dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente.
- les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\***

## Article UC 11

**Aspect extérieur des constructions**

Se reporter au titre 6 du présent document.

Dans les secteurs indicés (S2) et (S3), les dispositions de l'AVAP s'appliquent en plus de celles du PLU.

## Article UC 12

**Stationnement des véhicules**

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

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

**Pour les constructions neuves, les changements de destination et les extensions de plus de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitation:**

- 2 places de stationnement par logement
- 1 place de stationnement par logement dans le secteur Uca
- 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs aidés par l'état

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

- 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* réservée à cet usage,

**Pour les constructions à usage artisanal :**

- 1 place de stationnement par tranche complète de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* réservée à cet usage,

**Règle relative au stationnement des deux roues**

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant **4 logements**, les bureaux et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.

Leur dimension minimale pour cet usage est de **1 m<sup>2</sup> de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher\*** affectée à l'habitation et **2m<sup>2</sup> de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher\*** pour les bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs\*.

## Article UC 13

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

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

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

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

**La composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée et devra éviter l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

- a) La **surface non bâtie** doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **30%** à l'exception du secteur UCa.
- b) Les **aires de stationnement\*** doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.

**Règle particulière**

**Les espaces végétalisés à protéger (alignement d'arbres)**, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Article UC 14

**Coefficient d'occupation des sols**

---

Non réglementé.

Article UC 15

**Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

Article UC 16

**Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé.

# ZONE Ui

**Zone urbaine immédiatement constructible, dont la vocation principale est l'activité artisanale et industrielle.**

**Il s'agit de la zone d'activité du Planil située à l'entrée Est de la commune.**

**La zone Ui comprend un secteur Uid correspondant aux activités liées aux traitements des déchets.**

Dans la zone Ui, l'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 30 Avril 2009 et conformément à l'article R\*421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 30 Avril 2009.

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26 mai 2014.

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

## Article Ui 1

**Occupations et utilisations du sol interdites**

---

**Sont interdits :**

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

## Article Ui 2

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

---

**Sont admis sous conditions*****Dans l'ensemble de la zone Ui à l'exception du secteur Uid***

- a) **Les constructions neuves à usage de commerce** à condition d'être directement liés à une activité de production existante sur le même tènement et à condition que la surface commerciale n'excède pas 30% de la surface de plancher\* du local de production et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
  
- b) **Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
  
- c) **Les affouillements et exhaussements de sol\***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et ne portant pas atteinte au caractère des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et ne gênant pas l'écoulement des eaux.

**Sous réserve d'être situés dans le secteur Uid**

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

## Article Ui 3

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

---

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

Le long des voiries départementales, se reporter également aux dispositions générales du présent règlement.

**Accès\***

- a) **Les accès à toutes opérations ou constructions** doivent être limités au strict nécessaire et être assurés par une voie publique ou privée aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. En outre, l'accès doit être localisé par l'appréciation des éléments suivants :
  - la **topographie et la morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction
  - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic)
  - le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
  - les **conditions permettant l'entrée et la sortie** des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Le **nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

**Voirie\***

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

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

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

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



- c) Les **voies en impasse\*** doivent disposer d'une plate-forme de retournement permettant aux services publics de faire aisément demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## Article Ui 4

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

---

### **Eau potable**

**Toute construction à usage d'habitation ou d'activités** qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux pluviales) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

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

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

#### **Eaux usées non domestiques**

L'évacuation des **eaux usées non domestiques** dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique

#### **Eaux pluviales**

Les **rejets supplémentaires** d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction **doivent être absorbés en totalité** sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigés vers un exutoire apte à les accueillir.

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

La récupération des eaux de pluie doit s'effectuer à l'aval des toitures inaccessibles et leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires.

Leur réutilisation à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite.

### **NOTA**

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

## Article Ui 5

### **Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## Article Ui 6

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

---

#### **Modalité de calcul du retrait**

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à **0,50** mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,50 m** et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

#### **Règle générale**

Le **long des voies communales**, les façades des constructions doivent s'implanter dans une bande de **0 à 5 m par rapport à l'alignement\***.

Les annexes peuvent s'implanter de manière différente si elles s'implantent au-delà des 3 mètres par rapport à l'alignement, à l'arrière d'une construction existante ou à créer. Dans ce cas leur implantation doit respecter les dispositions de l'article Ui 7.

**Les annexes peuvent s'implanter dans les marges de recul des voies départementales si elles n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.**

#### **Règle particulière**

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

- les **aménagements\* et extensions** des constructions existantes implantées différemment à la règle générale
- les **constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectif\***
- les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\***

## Article Ui 7

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

---

#### **Modalité de calcul du retrait**

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

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 **doivent s'implanter en retrait** des limites séparatives, à une distance au moins égale à **2 m**.

**La construction en limite est autorisée** s'il s'agit d'une construction n'excédant pas **6 m de hauteur** ou s'il existe déjà une **construction édifiée en limite** séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.

## Règle particulière

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

- les **aménagements\* et extensions** des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment à la règle générale
- les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\***
- les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\***

## Article Ui 8

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

---

Non réglementé.

## Article Ui 9

### **Emprise au sol**

---

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60%.

## Article Ui 10

### **Hauteur maximum des constructions**

---

#### Règle générale

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

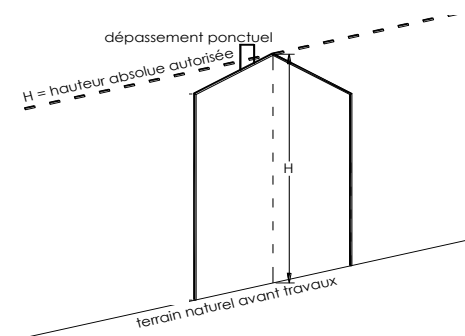
La hauteur\* maximale des constructions est **fixée à 12 m**.

La hauteur\* maximale des annexes est **fixée à 4 m**.

#### Règle particulière

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

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



- les **aménagements\* et extensions** des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction et à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante
- les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\***

## Article Ui 11

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

---

Se reporter au titre 6 du présent document.

## Article Ui 12

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

---

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

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

#### **Pour les constructions à usage de commerce, de bureau:**

- 1 place de stationnement par tranche complète de **40 m<sup>2</sup>** de surface de plancher\* réservée à cet usage,

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

- 1 place de stationnement par tranche complète de **70 m<sup>2</sup>** de surface de plancher\* réservée à cet usage,

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

Un **local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues** doivent être prévus pour les constructions à destination de bureaux, d'industrie, de commerces et d'artisanat.

Leur dimension minimale pour ces usages est de **2 m<sup>2</sup> de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher\***.

## Article Ui 13

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

---

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

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

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

**La composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée et devra éviter l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

- a) La **surface non bâtie** doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **20%**.
- b) Les **aires de stationnement\*** doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre haute tige pour 4 places de stationnement et réparties de manière homogène

L'aménagement paysager des abords et la bonne tenue des parcelles font partie intégrante du projet.

Sur le tènement, les surfaces libres devront être engazonnées et plantées d'arbres de haute tige,

Les aires de stockage devront être aménagées et maintenues avec soin et propreté.

Les talus seront constitués d'une couverture végétale qui intégrera des arbres haute tige et/ou des arbustes et/ou des plantes couvrantes persistantes. Toutefois, pour les talus de faible pente, les gazons maintenus en coupe rase, régulière, sont admis.

## Article Ui 14

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

---

Non réglementé.

## Article Ui 15

### **Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

## Article Ui 16

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

---

Non réglementé.

## **Titre 3. Dispositions applicables aux zones A Urbaniser dites "zones AU"**

---



# ZONE AUa

**Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente. Elle se situe rue du Pont de la Meule (secteur de la Croisette).**

**La zone AUa comporte un secteur AUa1 avec des règles d'implantation spécifiques.**

La zone AUa est concernée par une **Servitude d'Utilité Publique au titre de la protection du patrimoine** (AVAP). L'indice (S3) correspond à un secteur d'accompagnement urbain et paysager.

Cette zone bénéficie à sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante. L'ouverture à l'urbanisation de chacun des secteurs (AUa et AUa1) peut se faire indépendamment et dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La desserte et l'aménagement de cette zone doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

La zone AUa est concernée par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme. « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

Dans la zone AUa, l'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 30 Avril 2009 et conformément à l'article R\*421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 30 Avril 2009.

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26 mai 2014.

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



## Article AUa 1

### **Occupations et utilisations du sol interdites**

---

#### **Sont interdits :**

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

## Article AUa 2

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

---

#### **Sont admis sous conditions**

- a) **Les constructions à usage d'habitation** à condition que 20% de la surface de plancher\* soit affectée à du logement abordable. Cette règle s'applique dans le cadre d'une opération d'ensemble, d'un permis de construire ou par lot (pour les lotissements).
  
- b) **Les constructions à usage de piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée.
  
- c) **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
  
- d) **les affouillements et exhaussements de sol\***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## Article AUa 3

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

---

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

Le long des voiries départementales, se reporter également aux dispositions générales du présent règlement.

#### **Accès\***

- a) **Les accès à toutes opérations ou constructions** doivent être limités au strict nécessaire et être assurés par une voie publique ou privée aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. En outre, l'accès doit être localisé par l'appréciation des éléments suivants :
- la **topographie et la morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction
  - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic)
  - le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
  - les **conditions permettant l'entrée et la sortie** des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Le **nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **Voirie\***

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

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

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

- b) La **voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.
- c) Les **voies en impasse\*** doivent disposer d'une plate-forme de retournement permettant aux services publics de faire aisément demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## Article AUa 4

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

---

#### **Eau potable**

**Toute construction à usage d'habitation ou d'activités** qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux pluviales) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

#### **Assainissement**

##### **Eaux usées**

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

##### **Eaux usées non domestiques**

L'évacuation des **eaux usées non domestiques** dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique

##### **Eaux pluviales**

Les **rejets supplémentaires** d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction **doivent être absorbés en totalité** sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigés vers un exutoire apte à les accueillir.

La récupération des eaux de pluie doit s'effectuer à l'aval des toitures inaccessibles et leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires.

Leur réutilisation à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite.

#### **NOTA**

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

## Article AUa 5

### **Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## Article AUa 6

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

---

#### **Modalité de calcul du retrait**

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à **0,50 mètre**.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,50 m** et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

#### **Règle d'implantation**

Les implantations des constructions seront compatibles avec les « Orientations d'aménagement et de programmation ».

Les façades des constructions sur voies et emprises publiques s'implanteront **avec un recul minimum de 5 mètres**.

**Dans le secteur AUa1**, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 3 mètres**.

Les annexes peuvent s'implanter de manière différente si elles s'implantent au-delà des 3 mètres par rapport à l'alignement, à l'arrière d'une construction existante ou à créer. Dans ce cas leur implantation doit respecter les dispositions de l'article AUa 7.

**Les annexes peuvent s'implanter dans les marges de recul des voies départementales si elles n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.**

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

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

## Article AUa 7

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

---

#### **Modalité de calcul du retrait**

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

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 implantations des constructions seront compatibles avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » pour les secteurs concernés et repérés sur le document graphique.

Les constructions s'implanteront :

- soit sur limites séparatives en ordre continu ou semi continu,
- soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance minimum de tout point de la construction à la limite ne peut être inférieure à 3 mètres

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

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

## Article AUa 8

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

---

Non réglementé.

## Article AUa 9

### **Emprise au sol**

---

Non réglementé.

## Article AUa 10

### **Hauteur maximum des constructions**

---

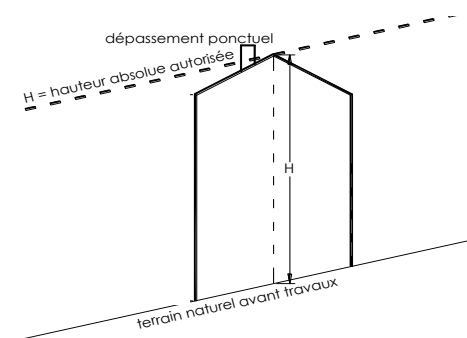
#### **Règle générale**

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

La hauteur\* maximale est fixée à **9 m**.

Cette hauteur sera minorée de 1,50m en présence de toitures terrasses.

La hauteur des annexes est limitée à **4 m**.



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

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

## Article AUa 11

**Aspect extérieur des constructions**

---

Se reporter au titre 6 du présent document.

Dans le secteur indicé (S3), les dispositions de l'AVAP s'appliquent en plus de celles du PLU.

## Article AUa 12

**Stationnement des véhicules**

---

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

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

**Règles relatives au stationnement des véhicules, pour les constructions à usage :****Pour les constructions neuves à usage d'habitation:**

- 2 places de stationnement par logement pour le secteur AUa et 1 place de stationnement par logement pour le secteur AUa1
- 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs aidés par l'état

**Pour les constructions à usage de bureau et d'hôtellerie:**

- 1 place de stationnement par tranche complète de **40 m<sup>2</sup>** de surface de plancher\* réservée à cet usage,

**Règle relative au stationnement des deux roues**

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant **4 logements**, les bureaux et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.

Leur dimension minimale pour cet usage est de **1 m<sup>2</sup> de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher\*** affectée à l'habitation et **2m<sup>2</sup> de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher\*** pour les bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs\*.

## Article AUa 13

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

---

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

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

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

**La composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée et devra éviter l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

- a) La **surface du tènement** doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **30%**.
- b) Les **aires de stationnement\*** doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.

## Article AUa 14

### **Coefficient d'occupation des sols**

---

Non réglementé.

## Article AUa 15

### **Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

## Article AUa 16

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

---

Non réglementé.

# ZONE AU**b**

**Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente. Cette zone correspond à des secteurs situés à La Nérantie, au Planil et à Pompailler.**

La zone AUb est concernée par une **Servitude d'Utilité Publique au titre de la protection du patrimoine** (AVAP). L'indice (S3) correspond à un secteur d'accompagnement urbain et paysager.

La zone AUb comprend un secteur AUb1 avec des règles de hauteur spécifiques.

Cette zone bénéficie à sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante. Son ouverture à l'urbanisation est admise dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La desserte et l'aménagement de cette zone doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

La zone AUb est concernée par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme. « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

Dans la zone AUb, l'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 30 Avril 2009 et conformément à l'article R\*421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 30 Avril 2009.

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26 mai 2014.

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



## Article AUb 1

### **Occupations et utilisations du sol interdites**

---

#### **Sont interdits :**

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

## Article AUb 2

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

---

#### **Sont admis sous conditions**

- a) **Les constructions à usage d'habitation** à condition que 20% de la surface de plancher\* soit affectée à du logement abordable. Cette règle s'applique dans le cadre d'une opération d'ensemble, d'un permis de construire ou par lot (pour les lotissements).
  
- b) **Les constructions à usage de piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée.
  
- c) **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
  
- d) **les affouillements et exhaussements de sol\***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## Article AUB 3

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

---

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

Le long des voiries départementales, se reporter également aux dispositions générales du présent règlement.

#### Accès\*

- a) **Les accès à toutes opérations ou constructions** doivent être limités au strict nécessaire et être assurés par une voie publique ou privée aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. En outre, l'accès doit être localisé par l'appréciation des éléments suivants :
- la **topographie et la morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction
  - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic)
  - le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
  - les **conditions permettant l'entrée et la sortie** des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Le **nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### Voirie\*

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

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

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

- b) La **voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.
- c) Les **voies en impasse\*** doivent disposer d'une plate-forme de retournement permettant aux services publics de faire aisément demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## Article AUb 4

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

---

#### **Eau potable**

**Toute construction à usage d'habitation ou d'activités** qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux pluviales) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

#### **Assainissement**

##### **Eaux usées**

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

##### **Eaux usées non domestiques**

L'évacuation des **eaux usées non domestiques** dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique

##### **Eaux pluviales**

Les **rejets supplémentaires** d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction **doivent être absorbés en totalité** sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigés vers un exutoire apte à les accueillir.

La récupération des eaux de pluie doit s'effectuer à l'aval des toitures inaccessibles et leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires.

Leur réutilisation à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite.

#### **NOTA**

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

## Article AUb 5

### **Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## Article AUb 6

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

---

#### Modalité de calcul du retrait

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à **0,50 mètre**.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,50 m** et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

#### Règle d'implantation

Les implantations des constructions seront compatibles avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » pour les secteurs concernés et repérés sur le document graphique.

Les façades des constructions sur voies et emprises publiques s'implanteront **dans une bande comprise entre 0 et 8 mètres**.

Les annexes peuvent s'implanter de manière différente si elles s'implantent au-delà des 3 mètres par rapport à l'alignement, à l'arrière d'une construction existante ou à créer. Dans ce cas leur implantation doit respecter les dispositions de l'article AUb 7.

**Les annexes peuvent s'implanter dans les marges de recul des voies départementales si elles n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.**

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

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

## Article AUb 7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

#### Modalité de calcul du retrait

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

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 implantations des constructions seront compatibles avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » pour les secteurs concernés et repérés sur le document graphique.

Les constructions s'implanteront :

- soit sur limites séparatives en ordre continu ou semi continu,

- soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance minimum de tout point de la construction à la limite ne peut être inférieure à 3 mètres.

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

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

## Article AUb 8

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

---

Non réglementé.

## Article AUb 9

### **Emprise au sol**

---

Non réglementé.

## Article AUb 10

### **Hauteur maximum des constructions**

---

#### **Règle générale**

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

La hauteur\* maximale est fixée à **9 m**.

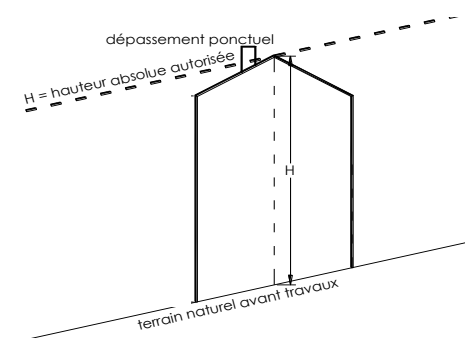
Dans le secteur AUb1, la hauteur des constructions **est limitée à 12 mètres**.

Ces hauteurs seront minorées de 1,50m en présence de toitures ferrasses

La hauteur des annexes est limitée à **4m**

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

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



## Article AUb 11

### Aspect extérieur des constructions

---

Se reporter au titre 6 du présent document.

Dans le secteur indiqué (S3), les dispositions de l'AVAP s'appliquent en plus de celles du PLU.

## Article AUb 12

### Stationnement des véhicules

---

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

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

#### **Règles relatives au stationnement des véhicules, pour les constructions à usage :**

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

- 2 places de stationnement par logement.
- 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs aidés par l'état.

##### **Pour les constructions à usage de bureau et d'hôtellerie:**

- 1 place de stationnement par tranche complète de **40 m<sup>2</sup>** de surface de plancher\* réservée à cet usage,

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

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant **4 logements**, les bureaux et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.

Leur dimension minimale pour cet usage est de **1 m<sup>2</sup> de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher\*** affectée à l'habitation et **2m<sup>2</sup> de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher\*** pour les bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs\*.

## Article AUb 13

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

---

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

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

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

**La composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée et devra éviter l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

- a) La **surface du tènement** doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **30%**.
- b) Les **aires de stationnement\*** doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.

## Article AUb 14

### **Coefficient d'occupation des sols**

---

Non réglementé.

## Article AUb 15

### **Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

## Article AUb 16

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

---

Non réglementé.

# ZONE AUi

**Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement d'une zone dédiée aux activités industrielles et artisanales dans le prolongement de la zone d'activité du Planil.**

Cette zone ne bénéficie pas à sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par la mise en place d'une procédure de modification du PLU.

Dans la zone AUi, l'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 30 Avril 2009 et conformément à l'article R\*421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 30 Avril 2009.

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26 mai 2014.

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



## Article AUi 1

**Occupations et utilisations du sol interdites**

---

**Sont interdits :**

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article AUi 2

## Article AUi 2

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

---

**Sont admis sous conditions**

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

## Article AUi 3

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

---

Non réglementé

## Article AUi 4

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

---

Non réglementé

## Article AUi 5

**Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## Article AUi 6

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

---

Voir article Ui 6

## Article AUi 7

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

---

Voir article Ui 7

## Article AUi 8

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

---

Non réglementé.

## Article AUi 9

### **Emprise au sol**

---

Non réglementé

## Article AUi 10

### **Hauteur maximum des constructions**

---

Non réglementé

## Article AUi 11

### **Aspect extérieur des constructions**

---

Non réglementé

Article AUi 12

**Stationnement des véhicules**

---

Non réglementé

Article AUi 13

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

---

Non réglementé

Article AUi 14

**Coefficient d'occupation des sols**

---

Non réglementé.

Article AUi 15

**Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

Article AUi 16

**Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé.

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

---



# Zone A

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

La zone comprend plusieurs secteurs:

- un **secteur Aco** inconstructible, correspondant aux trames verte et bleue,
- un **secteur Ah**, qui concerne des bâtiments existants à usage d'activités économiques autre qu'agricole, situés dans l'espace agricole. Ce secteur particulier autorise une extension limitée des constructions existantes,
- un **secteur Ap** protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,
- un **secteur As** inconstructible, correspondant aux secteurs à préserver au titre des séquences paysagères remarquables ou à préserver pour permettre un projet futur,
- un **secteur Azh** lié à la présence de zones humides, où les déblais remblais sont limités.

Certains secteurs sont indicés C1, C2 et C3. Ces indices correspondent respectivement aux périmètres de protection immédiate, rapprochée, éloignée des captages.

La zone A est concernée par une **Servitude d'Utilité Publique au titre de la protection du patrimoine (AVAP)**. L'indice (S2) correspond aux secteurs d'intérêt patrimonial, (S3) aux secteurs d'accompagnement urbain et paysager et (S4) aux secteurs d'intérêt paysager majeur.

Dans la zone A, l'édification des clôtures\*, à l'exception de celles utilisées par les exploitants agricoles pour parquer les animaux, est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 30 Avril 2009 et conformément à l'article R\*421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 30 Avril 2009.

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26 mai 2014.

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

## Article A 1

### Occupations et utilisations du sol interdites

---

#### Sont interdites

- **Toutes constructions neuves** dans les secteurs Aco, Ah, As et Azh,
- Les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article A 2.

## Article A 2

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

---

#### Sont admis sous conditions

##### Sous réserve d'être situé en zone A :

Des règles plus contraignantes peuvent être édictées dans les secteurs indicés C1, C2 et C3, conformément aux prescriptions relatives aux périmètres de protection définies dans les documents annexes (DUP et rapports d'hydrogéologue).

##### Sous réserve d'être situés en zone A à l'exception des secteurs Aco et Azh :

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

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

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

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

#### b) **Les travaux suivants** concernant les constructions existantes **à usage d'habitation** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que la surface de plancher soit au moins égale à 40 m<sup>2</sup> et sans compromettre l'activité agricole et en respectant les périmètres de réciprocité :

- **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux lorsque les travaux sont constitutifs de surface de plancher\*,
- **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes sans limite de surface de plancher\* et/ou d'emprise au sol après travaux lorsque les travaux ne modifient pas le surface de plancher\*
- **L'extension des constructions existantes** dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et/ou d'emprise au sol\*, d'une extension par tènement et dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux
- **les annexes\*** dans la limite de 3 annexes par tènement et de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et/ou d'emprise au sol\* sur l'ensemble des annexes
- **les piscines\*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement
- **les constructions liées à l'agriculture de loisirs :**

- dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- à condition de se situer à moins de 50 mètres de tout type de bâti en propriété du demandeur, de garder au moins l'un des quatre côtés de l'abri entièrement ouvert et de s'intégrer parfaitement dans le paysage.

c) **Le changement de destination** dans le volume existant et pour un usage d'habitation, des constructions repérées par une étoile orange sur le document graphique.

d) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### Sous réserve d'être situés dans les secteurs As et Aco :

a) **Les travaux suivants** concernant les constructions existantes **à usage d'habitation** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que la surface de plancher soit au moins égale à 40 m<sup>2</sup> et sans compromettre l'activité agricole et en respectant les périmètres de réciprocité :

- **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux lorsque les travaux sont constitutifs de surface de plancher\*
- **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes sans limite de surface de plancher\* et/ou d'emprise au sol après travaux lorsque les travaux ne modifient pas le surface de plancher\*
- **L'extension des constructions existantes** dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et/ou d'emprise au sol\*, d'une extension par tènement et dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux
- **les annexes\*** dans la limite de 3 annexes par tènement et de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et/ou d'emprise au sol\* sur l'ensemble des annexes
- **les piscines\*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement
- **les constructions liées à l'agriculture de loisirs :**
  - dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - à condition de se situer à moins de 50 mètres de tout type de bâti en propriété du demandeur, de garder au moins l'un des quatre côtés de l'abri entièrement ouvert et de s'intégrer parfaitement dans le paysage.

b) **Le changement de destination** dans le volume existant et pour un usage d'habitation, des constructions repérées par une étoile orange sur le document graphique.

#### Sous réserve d'être situés dans le secteur Aco :

- a) Les **affouillements et exhaussements de sol\*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone et ceux nécessaires aux ouvrages hydrauliques en lien avec l'activité agricole
- b) tous travaux sur les ouvrages hydrauliques existants sous réserve d'être en lien avec l'activité agricole
- c) Les ouvrages techniques sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*, et qu'il ne portent pas atteinte à la fonctionnalité des milieux et à la continuité écologique.

#### Sous réserve d'être situés dans le secteur Ah :

- a) **Les travaux suivants** concernant les constructions existantes **à usage d'activité économique** à la date d'approbation du PLU et pour un usage d'activité économique sans changement de destination sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup> :
  - **L'aménagement** des constructions dans le volume existant,
  - **L'extension** des constructions dans la limite de 15% de l'emprise au sol\* existante et d'une seule extension par tènement



**b) Les travaux suivants** concernant les constructions existantes **à usage d'habitation** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que la surface de plancher soit au moins égale à 40 m<sup>2</sup> et sans compromettre l'activité agricole et en respectant les périmètres de réciprocité :

- **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux lorsque les travaux sont constitutifs de surface de plancher\*
- **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes sans limite de surface de plancher\* et/ou d'emprise au sol après travaux lorsque les travaux ne modifient pas le surface de plancher\*
- **L'extension des constructions existantes** dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et/ou d'emprise au sol\*, d'une extension par tènement et dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux
- **les annexes\*** dans la limite de 3 annexes par tènement et de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et/ou d'emprise au sol\* sur l'ensemble des annexes
- **les piscines\*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement
- **les constructions liées à l'agriculture de loisirs :**
  - dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - à condition de se situer à moins de 50 mètres de tout type de bâti en propriété du demandeur, de garder au moins l'un des quatre côtés de l'abri entièrement ouvert et de s'intégrer parfaitement dans le paysage.

#### Sous réserve d'être situés dans le secteur Azh :

- a) Les **affouillements et exhaussements de sol\*** dans la mesure où ils sont nécessaires aux ouvrages hydrauliques en lien avec l'activité agricole
- b) tous travaux sur les ouvrages hydrauliques existants sous réserve d'être en lien avec l'activité agricole

## Article A 3

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

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

Le long des voiries départementales, se reporter également aux dispositions générales du présent règlement.

#### Accès\*

- a) **Les accès à toutes opérations ou constructions** doivent être limités au strict nécessaire et être assurés par une voie publique ou privée aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. En outre, l'accès doit être localisé par l'appréciation des éléments suivants :
  - la **topographie et la morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction
  - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic)
  - le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
  - les **conditions permettant l'entrée et la sortie** des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Le **nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

**Voirie\***

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

## Article A 4

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

Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, **le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité nécessitant l'emploi d'eau à ce réseau est obligatoire.**

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux pluviales) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

**En l'absence de réseau d'eau potable**, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- l'utilisation d'une ressource privée à usage unifamilial est soumise à déclaration auprès du maire de la commune concernée ;
- l'utilisation d'une ressource privée pour l'alimentation en eau potable de plus d'une famille, des établissements recevant du public (ERP) et des ateliers de transformation alimentaire (salles de traite, laiteries, fromageries, ...) est soumise à autorisation préfectorale ;
- la potabilité des ressources, leur protection effective vis-à-vis des pollutions accidentelles et chroniques et la disponibilité des ressources, qui doivent pouvoir alimenter les bâtiments desservis en période d'étiage, doivent être assurées.

**Assainissement****Eaux usées**

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité dès lors qu'elles émettent des effluents est obligatoire.**

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

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

**Eaux usées non domestiques**

L'évacuation des **eaux usées non domestiques** dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique

**Eaux pluviales**

Les **rejets supplémentaires** d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction **doivent être absorbés en totalité** sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigés vers un exutoire apte à les accueillir.

La récupération des eaux de pluie doit s'effectuer à l'aval des toitures inaccessibles et leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires.

Leur réutilisation à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite.

### **NOTA**

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

## Article A 5

### **Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## Article A 6

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

---

#### **Modalité de calcul du retrait**

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à **0,50 mètre**.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,50 m** et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

#### **Règle générale**

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

Les **piscines** s'implanteront avec un retrait de **1 m minimum** par rapport aux limites séparatives, distance comptée à partir du bassin.

#### **Règle particulière**

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

- les **piscines, aménagements\*, et extensions** des constructions existantes implantées différemment à la règle générale
- les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\***
- les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\***

## Article A 7

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Modalité de calcul du retrait**

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

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 doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance **au moins égale à 3 m** des limites séparatives.

L'implantation en limite est autorisée à condition que la hauteur de la construction sur ladite limite ne dépasse pas **4 m** de hauteur.

**Règle particulière**

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

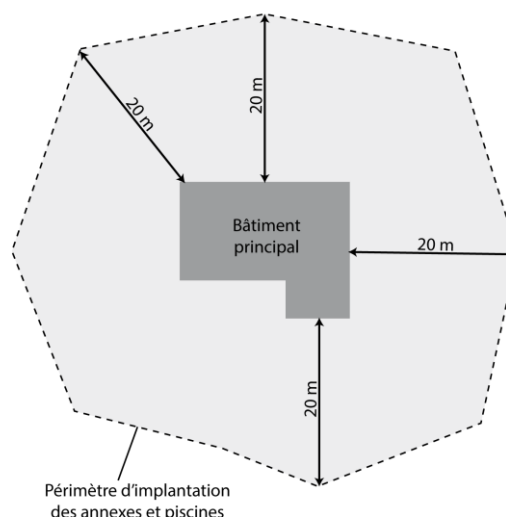
- les **aménagement\* et extensions** des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment à la règle générale
- les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\***
- Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\***

## Article A 8

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

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

Pour les constructions liées à l'agriculture de loisirs, le périmètre est porté à 50 m par rapport à tout bâti en propriété du demandeur.



## Article A 9

**Emprise au sol**

Non réglementé.

## Article A 10

### Hauteur maximum des constructions

---

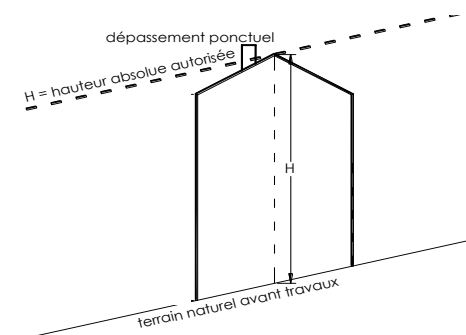
#### Règle générale

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

La hauteur\* maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à **9 m**.

La hauteur\* maximale des constructions à usage agricole est fixée à **13 mètres**, à l'exclusion des installations techniques (silos, unités de conditionnement....) qui peuvent dépasser cette hauteur.

La hauteur des annexes et des constructions liées à l'agriculture de loisirs est limitée à **4 m**.



#### Règle particulière

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- aux **dépassements ponctuels** dus à des exigences fonctionnelles ou techniques de la construction,
- les **aménagements\* et extensions** des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction et à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante
- les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\***

## Article A 11

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

---

Se reporter au titre 6 du présent document.

Dans les secteurs indicés (S2), (S3) et (S4), les dispositions de l'AVAP s'appliquent en plus de celles du PLU.

## Article A 12

### Réalisation d'aires de stationnement

---

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

## Article A 13

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

---

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

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

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

**La composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée et devra éviter l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Les **aires de stationnement\*** doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.

**Règle particulière**

Au titre de l'article L113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme, les **espaces boisés classés** repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

**Les espaces végétalisés à protéger**, localisés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

## Article A 14

**Coefficient d'Occupation du Sol**

---

Non réglementé.

## Article A 15

**Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

## Article A 16

**Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé.

## **Titre 5. Dispositions applicables aux zones naturelles dites "zones N"**

---





# ZONE N

## Zone naturelle et forestière à protéger en raison :

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

Elle comprend plusieurs secteurs :

- le secteur **Nco** correspondant aux trames verte et bleue ;
- le secteur **Nh (S4)** où l'aménagement des bâtiments existants est admis sous certaines conditions ;
- le secteur **Nj** lié à la présence de jardins potagers urbains ;
- les secteurs **NL1 à NL5** à vocation de loisirs ;
- le secteur **Nzh** lié à la présence de zones humides, où les affouillements et exhaussements de sol sont interdits.

Certains secteurs sont indicés C1, C2 et C3 correspondant aux périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée des puits de captages.

La zone N est concernée par une **Servitude d'Utilité Publique au titre de la protection du patrimoine (AVAP)**. L'indice (S1) correspond aux secteurs historiques d'intérêt architectural et urbain majeur (S2) aux secteurs d'intérêt patrimonial, (S3) aux secteurs d'accompagnement urbain et paysager et (S4) aux secteurs d'intérêt paysager majeur.

La zone N est concernée par le **site classé des Crêts du Pilat** dont le périmètre est reporté sur le document graphique.

Dans la zone N, l'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 30 Avril 2009 et conformément à l'article R\*421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 30 Avril 2009.

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26 mai 2014.

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

## Article N 1

**Occupations et utilisations du sol interdites**

---

**Sont interdits**

- a) Dans le périmètre du site classé des Crêts du Pilat, les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article N 2.
- b) Les **constructions neuves** à usage :  
 - agricole si elles ne remplissent pas les conditions énumérées à l'article N2,  
 - d'habitation,  
 - de bureau,  
 - d'entrepôt\*,  
 - artisanal,  
 - industriel,  
 - hôtelier,  
 - de stationnement,  
 - d'annexe  
 - de piscines
- c) **Les exhaussements et affouillements de sol\*** dans le secteur Nzh.
- d) Le **camping et le stationnement des caravanes\*** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\*, et des habitations légères de loisirs\* à l'exception des sous-secteurs NL2 et NL3.
- e) **Les autres occupations et utilisations du sol suivantes:**  
 - les dépôts de véhicules\*,  
 - les garages collectifs de caravanes\*,  
 - les parcs d'attractions\* ouverts au public,  
 - les aires de jeux et de sports\* ouvertes au public à l'exception du secteur NL,  
 - les aires de stationnement\* ouvertes au public à l'exception du secteur NL,
- f) L'ouverture de **carrières**
- g) **Sont interdites : Les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article N2.**

## Article N 2

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

---

**Sont admis sous conditions :*****Sous réserve d'être situé dans la zone N à l'exception de tous les autres secteurs***

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

- c) les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- d) **les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- e) **Les travaux suivants concernant les constructions existantes à usage d'habitation** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que la surface de plancher soit au moins égale à 40 m<sup>2</sup> :
- **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux lorsque les travaux sont constitutifs de surface de plancher\*
  - **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes sans limite de surface de plancher\* et/ou d'emprise au sol après travaux lorsque les travaux ne modifient pas le surface de plancher\*
  - **L'extension des constructions existantes** dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et/ou d'emprise au sol\*, d'une extension par tènement et dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux
  - **les annexes\*** dans la limite de 3 annexes par tènement et de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et/ou d'emprise au sol\* sur l'ensemble des annexes
  - **les piscines\*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement
  - **les constructions liées à l'agriculture de loisirs :**
    - dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
    - à condition de se situer à moins de 50 mètres de tout type de bâti en propriété du demandeur, de garder au moins l'un des quatre côtés de l'abri entièrement ouvert et de s'intégrer parfaitement dans le paysage.
- f) **Le changement de destination dans le volume existant et pour un usage d'habitation ou d'hébergement touristique, des constructions repérées par une étoile orange sur le document graphique.**
- g) Des règles plus contraignantes peuvent être édictées dans les secteurs indicés C1, C2 et C3, conformément aux prescriptions relatives aux périmètres de protection définies dans les documents annexes (DUP et rapports d'hydrogéologie).
- h) Dans le périmètre du site classé des Crêts du Pilat, les ouvrages techniques\* strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\* sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la fonctionnalité des milieux et à la protection des paysages.

#### **Sous réserve d'être situé dans le secteur Nco**

- a) Les **ouvrages techniques\*** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\* sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
- b) Les **affouillements et exhaussements de sol\*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.
- c) **Les travaux suivants concernant les constructions existantes à usage d'habitation** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup> :
- **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux lorsque les travaux sont constitutifs de surface de plancher\*
  - **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes sans limite de surface de plancher\* et/ou d'emprise au sol après travaux lorsque les travaux ne modifient pas le surface de plancher\*
  - **L'extension des constructions existantes** dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et/ou d'emprise au sol\*, d'une extension par tènement et dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux

- les annexes\* dans la limite de 3 annexes par tènement et de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et/ou d'emprise au sol\* sur l'ensemble des annexes
- les piscines\* lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement
- **les constructions liées à l'agriculture de loisirs :**
  - dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - à condition de se situer à moins de 50 mètres de tout type de bâti en propriété du demandeur, de garder au moins l'un des quatre côtés de l'abri entièrement ouvert et de s'intégrer parfaitement dans le paysage.

#### **Sous réserve d'être situés dans le secteur Nh**

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

- a) **l'adaptation et la réfection** des constructions existantes à usage d'activité économique pour un usage **d'habitation, de bureau et d'artisanat**,
- b) **l'adaptation et la réfection** des constructions existantes à usage d'habitation pour un usage **d'habitation, de bureau et d'artisanat**.

#### **Sous réserve d'être situés dans le secteur Nj**

- a) Les **constructions neuves** lorsqu'elles sont liées aux jardins ouvriers ou familiaux, dans la limite de **10 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol\* et d'une construction par tènement.

#### **Sous réserve d'être situés dans les secteurs NL**

##### **a) Dans le sous-secteur NL1 :**

- les constructions neuves et travaux sur constructions existantes liés à l'activité de réception et d'hébergement touristique existante à la date d'approbation du PLU et dans les limites définies aux articles 9 et 10 ;
- La réfection et l'adaptation des constructions existantes dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux lorsque les travaux sont constitutifs de surface de plancher\*
- La réfection et l'adaptation des constructions existantes sans limite de surface de plancher\* et/ou d'emprise au sol après travaux lorsque les travaux ne modifient pas le surface de plancher\*
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et/ou d'emprise au sol\*, d'une extension par tènement et dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux ;
- les annexes\* dans la limite de 3 annexes par tènement et de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et/ou d'emprise au sol\* sur l'ensemble des annexes ;
- les piscines\* lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement.
- les constructions liées à l'agriculture de loisirs :
  - dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - à condition de se situer à moins de 50 mètres de tout type de bâti en propriété du demandeur, de garder au moins l'un des quatre côtés de l'abri entièrement ouvert et de s'intégrer parfaitement dans le paysage.

##### **b) Dans le sous-secteur NL2 :**

- les constructions neuves et travaux sur constructions existantes en lien avec l'activité de camping existante à la date d'approbation du PLU et dans les limites définies aux articles 9 et 10 ;
- La réfection et l'adaptation des constructions existantes dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux lorsque les travaux sont constitutifs de surface de plancher\*
- La réfection et l'adaptation des constructions existantes sans limite de surface de plancher\* et/ou d'emprise au sol après travaux lorsque les travaux ne modifient pas le surface de plancher\*
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et/ou d'emprise au sol\*, d'une extension par tènement et dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux

- les annexes\* dans la limite de 3 annexes par tènement et de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et/ou d'emprise au sol\* sur l'ensemble des annexes
- les piscines\* lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement
- les constructions liées à l'agriculture de loisirs :
  - dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - à condition de se situer à moins de 50 mètres de tout type de bâti en propriété du demandeur, de garder au moins l'un des quatre côtés de l'abri entièrement ouvert et de s'intégrer parfaitement dans le paysage.

**c) Dans le sous-secteur NL3,**

Au lieu-dit l'Eau-qui-Bruit :

- l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- le changement de destination dans le volume existant et pour un usage d'habitation, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux ;
- les constructions neuves et les habitations légères de loisirs liées à une activité d'hébergement touristique dans les limites fixées aux articles 9 et 10 ;

Au lieu-dit le Collet de Doizieux :

- les habitations légères de loisirs liées à l'activité d'hébergement touristique existante à la date d'approbation du PLU dans les limites fixées aux articles 9 et 10 ;

Au lieu-dit la Croix-de-Montvieux :

- les habitations légères de loisirs liées à l'activité d'hébergement touristique à condition qu'elles soient rattachées à une activité touristique et dans les limites fixées aux articles 9 et 10 ;

**d) Dans le sous-secteur NL4,**

- l'aménagement des constructions existantes liées à l'activité de loisir existante à la date d'approbation du PLU et dans les limites fixées aux articles 9 et 10 ;
- les habitations légères de loisirs et travaux sur constructions existante en lien avec l'activité de ferme animalière et dans les limites fixées aux articles 9 et 10 ;

**e) Dans le sous-secteur NL5,**

- les habitations légères de loisirs et travaux sur construction existante en lien avec l'activité d'accro-branche existante à la date d'approbation du PLU et dans les limites fixées aux articles 9 et 10 ;

**Sous réserve d'être situés dans le secteur Nzh**

**Le changement de destination** dans le volume existant et pour un usage d'habitation, des constructions repérées par une étoile orange sur le document graphique.

## Article N 3

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

---

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

Le long des voiries départementales, se reporter également aux dispositions générales du présent règlement.

**Accès\***

- a) **Les accès à toutes opérations ou constructions** doivent être limités au strict nécessaire et être assurés par une voie publique ou privée aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. En outre, l'accès doit être localisé par l'appréciation des éléments suivants :
- la **topographie et la morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction
  - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic)
  - le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
  - les **conditions permettant l'entrée et la sortie** des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Le **nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

**Voirie\***

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

## Article N 4

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

---

**Eau potable**

Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, **le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité nécessitant l'emploi d'eau à ce réseau est obligatoire.**

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux pluviales) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

**En l'absence de réseau d'eau potable**, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- l'utilisation d'une ressource privée à usage unifamilial est soumise à déclaration auprès du maire de la commune concernée ;
- l'utilisation d'une ressource privée pour l'alimentation en eau potable de plus d'une famille, des établissements recevant du public (ERP) et des ateliers de transformation alimentaire (salles de traite, laiteries, fromageries, ...) est soumise à autorisation préfectorale ;
- la potabilité des ressources, leur protection effective vis-à-vis des pollutions accidentelles et chroniques et la disponibilité des ressources, qui doivent pouvoir alimenter les bâtiments desservis en période d'étiage, doivent être assurées.

## Assainissement

### Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité dès lors qu'elles émettent des effluents est obligatoire.**

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

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

### Eaux usées non domestiques

L'évacuation des **eaux usées non domestiques** dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique

### Eaux pluviales

Les **rejets supplémentaires** d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction **doivent être absorbés en totalité** sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigés vers un exutoire apte à les accueillir.

La récupération des eaux de pluie doit s'effectuer à l'aval des toitures inaccessibles et leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires.

Leur réutilisation à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite.

## NOTA

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

## Article N 5

### Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé.

## Article N 6

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

---

#### Modalité de calcul du retrait

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à **0,50 mètre**.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,50 m** et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

### **Règle générale**

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

Les **piscines** s'implanteront avec un retrait de **1 m minimum** par rapport aux limites séparatives, distance comptée à partir du bassin.

### **Règle particulière**

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

- les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\***
- les **aménagement\* et extensions** des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment à la règle générale
- les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\***

## Article N 7

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

---

#### **Modalité de calcul du retrait**

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

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 doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance **au moins égale à 3 m** des limites séparatives.

L'implantation en limite est autorisée à condition que la hauteur de la construction sur ladite limite ne dépasse pas **4 m de hauteur** ou que le bâtiment jouxte une construction existante sur la parcelle voisine sans en dépasser la hauteur

#### **Règle particulière**

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

- les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\***
- les **aménagement\* et extensions** des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment à la règle générale
- les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\***

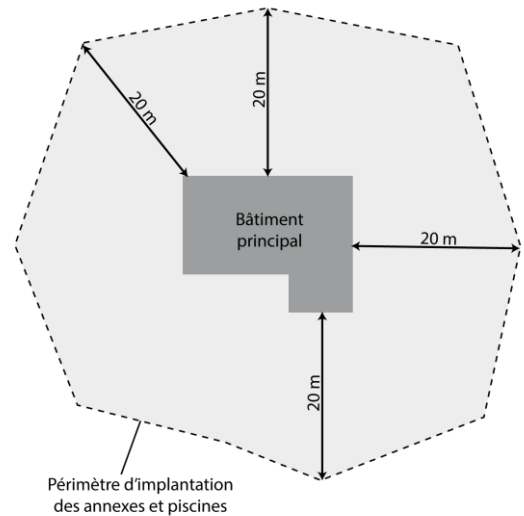


## Article N 8

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

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

Pour les constructions liées à l'agriculture de loisirs, le périmètre est porté à 50 m par rapport à tout bâti en propriété du demandeur.



## Article N 9

## Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est limité à :

- 10% de la surface du tènement dans le secteur NL1,
- 5% de la surface du tènement dans le secteur NL2,
- 8,5% de la surface du tènement dans le secteur NL3 de l'Eau-qui-Bruit,
- 2% de la surface du tènement dans le secteur NL3 du Collet-de-Doizieux,
- 2% de la surface du tènement dans le secteur NL3 de la Croix de Montvieux,
- 0,45% de la surface du tènement dans le secteur NL4
- 1,1% de la surface du tènement dans le secteur NL5.

## Article N 10

## Hauteur maximum des constructions

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

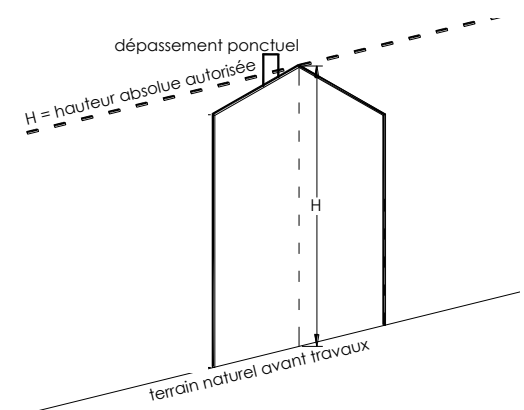
### Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **9 mètres**.

Dans le secteur Nj, la hauteur est limitée à **4 mètres**.

Dans les secteurs NL, la hauteur des constructions est limitée à **6 mètres**

La hauteur des annexes et des constructions liées à l'agriculture de loisirs est limitée à **4 m**.



**Règle particulière**

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- aux **dépassements ponctuels** dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- les **aménagements\* et extensions** des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction et à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante
- les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\***, à l'exception de ceux situés dans le périmètre du site classé des Crêts du Pilat où la hauteur maximum est limitée à 12 m.

## Article N 11

**Aspect extérieur des constructions**

---

Se reporter au titre 6 du présent document.

Dans les secteurs indicés (S2), (S3) et (S4), les dispositions de l'AVAP s'appliquent en plus de celles du PLU.

## Article N 12

**Stationnement des véhicules**

---

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

## Article N 13

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

---

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

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

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

**La composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée et devra éviter l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Les **aires de stationnement\*** doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.

**Règle particulière**

Au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme, **les espaces végétalisés à protéger et notamment les arbres ponctuels et les haies**, repérés au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Article N 14

**Coefficient d'occupation des sols**

---

Non réglementé.

Article N 15

**Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

Article N 16

**Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé.



## **Titre 6. Article 11 - Aspect extérieur des constructions**

---

Se référer aux documents du PNR annexés au présent règlement.