

# P.L.U.

## Plan Local d'Urbanisme

### Commune de SAINT-JUST CHALEYSSIN

#### 4.1. Règlement (partie écrite)

Vu pour être annexé  
à la délibération d'arrêt  
du projet de révision n° 1 du PLU  
en date du 2 septembre 2022.

Le Maire,  
Isabelle HUGOU



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

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

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

Article 1 -	Champ d'application territorial du plan	page 5
Article 2 -	Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol	page 5
Article 3 -	Division du territoire en zones	page 8
Article 4 -	Adaptations mineures de certaines règles	page 11
Article 5 -	Rappel de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme	page 12

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

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

Chapitre I -	Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel	page 23
Chapitre II -	Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique	page 51
Chapitre III -	Dispositions applicables aux secteurs de protections liées à des enjeux de milieux naturels	page 53

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

Chapitre I -	Dispositions applicables à la zone U « à vocation mixte »	page 57
Chapitre II -	Dispositions applicables à la zone Ui « à vocation d'activités économiques »	page 71

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A URBANISER**

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

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

Chapitre I -	Dispositions applicables à la zone A	page 87
--------------	--------------------------------------	---------

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

Chapitre I -	Dispositions applicables à la zone N	page 100
--------------	--------------------------------------	----------

# **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

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

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

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

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

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

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT-JUST CHALEYSSIN.

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

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

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

Ces renseignements sont donnés à titre indicatif et ne présument pas des modifications législatives et réglementaires qui pourraient intervenir postérieurement à l'approbation de ce document.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal, nonobstant les dispositions du présent règlement :

1.- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.

2.- Les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27 du Code de l'urbanisme rappelés ci-après et l'article L 111-11 du Code de l'Urbanisme :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.- L'article L.111-3 du Code rural et de la pêche relatif au « principe de réciprocité » stipule :

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

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

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

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

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

### 4.- Articulation entre les règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme :

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

#### **Article L442-9**

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

#### **Article L442-10**

Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

#### **Article L442-11**

Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.

#### **5 - Risques naturels :**

Le territoire de SAINT-JUST CHALEYSSIN est concerné par des risques d'inondations (crues rapides des rivières, inondations de plaine et inondations en pied de versant), des risques de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels, des risques de ravinements et ruissellements sur versant et des risques de mouvements de terrain (glissements de terrain, effondrements).

Les différents documents pris en compte (études, cartographie, dispositions, etc...) sont présentés en annexes du « Rapport de présentation » du PLU (pièce 1), notamment la carte des aléas.

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

Les risques naturels sont identifiés à partir de la carte des aléas réalisée en décembre 2014 à l'échelle du 1 / 5 000 par Alp'Géorisques.

Le territoire est classé en aléa faible de retrait-gonflement des sols argileux par la carte d'exposition établie à l'échelle du 1/50 000<sup>ème</sup> et annexée à l'Arrêté ministériel du 22 juillet 2020. Ainsi, il n'est pas considéré comme exposé au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (en l'absence d'exposition à ce phénomène identifiée comme moyenne ou forte).

Le guide intitulé « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir des désordres dans l'habitat individuel ? » est présenté en annexes du « Rapport de présentation » du PLU (pièce 1). Les dispositions réglementaires définies ci-après en sont issues.

#### 6 - Risques sismiques :

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

#### 7 - Risques liées à la canalisation de transport de matières dangereuses :

La commune est traversée par trois canalisations de transport de matières dangereuses :

- la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides, exploitée par la société du PIPELINE MEDITERRANEE-RHONE,
- la canalisation de transport d'hydrocarbures raffinés, exploitée par la société TOTAL FRANCE,
- la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides, exploitée par la société TRAPIL.

Ces ouvrages constituent une servitude d'utilité publique et génèrent des bandes de SUP (1, 2 et 3) par Arrêté préfectoral, joints en annexes du PLU (pièce 5.1).

La présence des canalisations de transport d'hydrocarbures liquides impose, pour tout projet, la consultation des exploitants et la mise en place de précautions en accord avec ceux-ci visant à réduire les risques.

## **Article 3 - Division du territoire en zones**

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

### **Zones urbaines**

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

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

### **Zones à urbaniser**

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



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

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

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

### **Zones agricoles**

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

*Peuvent être autorisées, en zone A :*

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

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

### **Zones naturelles et forestières**

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

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

*Peuvent être autorisées en zone N :*

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

*L'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévu aux articles L. 151-12 et L. 151-13 est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.*

(Articles R.151-24 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme créés par décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 et article R.151-26 du Code de l'Urbanisme modifié par décret n°2017-1039 du 10 mai 2017).

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

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

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

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

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

(Article L.151-12 du Code de l'Urbanisme créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

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

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

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

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

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

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

(article L.151-13 du Code de l'Urbanisme modifié par loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018).

**Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.**

(article L.151-11 du Code de l'Urbanisme modifié par loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018).

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

Le Plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 113-1 et 113-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'éventuellement en zone urbaine ou à urbaniser des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements que le PLU définit, des servitudes pour une durée au plus de cinq ans limitant les possibilités de constructions en particulier.
- Dans les zones urbaines ou à urbaniser, des « secteurs de mixité sociale » dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- Des secteurs dans lesquels la délivrance d'un permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- Des îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et doivent être définies les prescriptions de nature à assurer cet objectif.
- Des secteurs dans lesquels la délivrance d'un permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.
- Des secteurs indicés Co, contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.
- Des secteurs indicés Zh, correspondant à des zones humides.

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

(art. L152-3 à L152-6 du code de l'urbanisme)

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

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Peuvent faire l'objet d'une dérogation (sur une ou plusieurs règles), par décision motivée, notamment pour permettre :
  - a. La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

- b. La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- c. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant ;
- d. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- e. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- f. La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
- g. L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement ;
- h. Sous conditions spécifiques, la réalisation de programme de logements locatifs sociaux.

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

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

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

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

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

*Les mots ou expressions dont les définitions de base et modalités d'application sont précisées ci-après sont repérés dans les différents chapitres qui suivent par « \* ».*

### **Accès**

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

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

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

### **Alignement**

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

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

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

### **Annexes à l'habitation**

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

### **Bâti existant**

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

### **Clôture**

Les clôtures sont soumises à autorisation (sauf lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière). Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme.

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

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

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol. Toutefois, ne sont pas pris en compte les éléments de modénature tels que bandeaux et corniches, simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien (dans la limite d'un débord de 0,80 m par rapport à la façade), ainsi que les terrasses de plain-pied ou sans surélévation significative, c'est-à-dire supérieure à 0,60 mètre par rapport au terrain et les piscines.

## **Coupe et abattage d'arbres**

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

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

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

## **Défrichage**

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

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

## **Destinations des constructions / Locaux accessoires**

Les destinations de constructions sont :

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

Ces destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

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

- **exploitation agricole**

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

- **exploitation forestière**

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

## 2° Pour la destination " habitation " :

### - **logement**

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

### - **hébergement**

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

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

### - **artisanat et commerce de détail**

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

### - **restauration**

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

### - **commerce de gros**

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

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

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

### - **hôtels**

La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

### - **autres hébergements touristiques**

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

### - **cinéma**

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

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

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

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**  
La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**  
La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **salles d'art et de spectacles**  
La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **équipements sportifs**  
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **autres équipements recevant du public**  
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

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

- **industrie**  
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- **entrepôt**  
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- **bureau**  
La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- **centre de congrès et d'exposition**  
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

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



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

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

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

## **Emplacement Réservé**

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

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

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

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

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

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

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Limite de référence**

### **1. Définition**

Le terme « **limite de référence** » utilisé dans le présent règlement aux articles 4.4 des chapitres des zones, désigne les limites :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Piscine**

Une piscine est une construction dont le fonctionnement est lié à la construction d'habitation ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières. Les marges de recul seront calculées par rapport aux bords du bassin. Elle n'entre pas dans le champ d'application du calcul de l'emprise au sol.

## **Restauration d'une ruine**

*La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.*

Une ruine est une construction dont il reste au moins trois murs porteurs d'une hauteur minimum de 1,5 mètre. La restauration d'une ruine peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve de l'application des règles générales d'urbanisme applicables, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

## **La reconstruction à l'identique**

*Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.*

## **Secteurs de mixité sociale**

### **1. Règle générale**

Dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques du règlement du PLU, comme « secteurs de mixité sociale », un pourcentage minimum de la surface de plancher totale ou un pourcentage minimum du nombre de logements, ou aussi un nombre minimum défini de logements, des programmes de construction ou d'aménagement (lotissement, AFU...), à destination d'habitation, doit être affecté à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir.

Ce pourcentage et les catégories de logements à usage locatif social à réaliser, varient en fonction de la taille du programme de construction ou d'aménagement, déterminée par la surface totale de celui-ci affectée à l'habitation, dans les conditions définies dans le carnet des servitudes « secteurs de mixité sociale » du Règlement.

### **2. Champ d'application de la règle et définitions**

Ces dispositions sont opposables aux programmes de construction ou d'aménagement, à destination d'habitation, ou à destination mixte pour la valeur de la surface de plancher affectée à l'habitat. La servitude définie au présent article s'applique en cas de constructions nouvelles.

### **3. Modalités de réalisation de la servitude**

La servitude de mixité sociale est mise en œuvre :

- soit par la réalisation directe du programme de logements locatifs aidés ;
- soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme de logements locatifs aidés à un des organismes énumérés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation.

## **Stationnement automobile**

### **1. Règle générale**

Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles exigées ci-après se définit sur la base d'une surface de plancher affectée à une nature du projet ; il est arrondi au nombre entier supérieur.

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

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

### **2. Modalités d'application**

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

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

La mutualisation, totale ou partielle, des emplacements de stationnement exigés à l'article 7 des chapitres des zones, est autorisée sous réserve que les places soient aménagées ou existantes à moins de 150 mètres du projet. La justification quant à la réponse aux obligations doit être apportée au dossier de demande. La mutualisation peut concerner des projets simultanés et/ou un projet isolé avec une opération voisine.

## **Stationnement vélo**

La surface minimale destinée au stationnement des vélos exigée à l'article 7 des chapitres des zones se définit sur la base d'une surface de plancher affectée à une nature du projet.

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

## **Voirie**

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

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

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

Il est rappelé que :

- **la carte des aléas**, présentée dans les annexes du rapport de présentation du PLU (pièce 1), affiche l'existence de phénomènes naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur. La traduction réglementaire de la carte des aléas établie selon la méthode de 2005 est définie par la table de correspondance « Prise en compte des risques naturels en ADS et dans les PLU(i) à partir de cartes d'aléas... qualifiés... sur la base 2005 – version 1.3 / décembre 2016 » pour le zonage réglementaire et le « Règlement PPRN type – version 1-9-1 du 21 mars 2017 » ;
- **la carte d'exposition au retrait-gonflement des sols argileux** emporte la recommandation des mesures figurant dans le guide intitulé « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir des désordres dans l'habitat individuel ? », présentés dans les annexes du rapport de présentation du PLU (pièce 1) ; leur prise en compte justifie que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales.

*Des prescriptions de construction sont présentées dans les annexes du rapport de présentation du PLU (pièce 1) à titre d'information (fiche du rapport de la carte des aléas et guide retrait-gonflement des argiles). Leurs prises en compte relèvent de la responsabilité du constructeur.*

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

- les secteurs soumis à des prescriptions spéciales :
  - Bc1 et Bc2 liés à des risques de crue des rivières.
  - Bi'1 liés à des risques d'inondation de pied de versant,
  - Bt2 liés à des risques de crue des torrents ou de ruisseaux torrentiels.
  - Bv1 liés à des risques de ravinement ou ruissellement sur versant,
  - Bg2 liés à des risques de glissement de terrain,
  - Bf1 liés à des risques d'effondrement,
  - Br liés à des risques de retrait - gonflement des sols argileux,
- les secteurs inconstructibles sauf exceptions :
  - RC liés à des risques de crue des rivières.
  - RI1 et RI2 liés à des risques d'inondation de plaine,
  - RT liés à des risques de crue des torrents ou de ruisseaux torrentiels,
  - RV liés à des risques de ravinement et ruissellement sur versant,
  - RG liés à des risques de glissement de terrain,
  - RF liés à des risques d'effondrement.

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

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

## DISPOSITIONS GENERALES LIEES AUX RISQUES NATURELS

### A. DOMAINE CONCERNE

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

Est considéré comme projet nouveau :

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

### B. CONSIDERATIONS GENERALES

L'attention est attirée sur le fait que :

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

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

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



## C. DEFINITIONS

### RESI

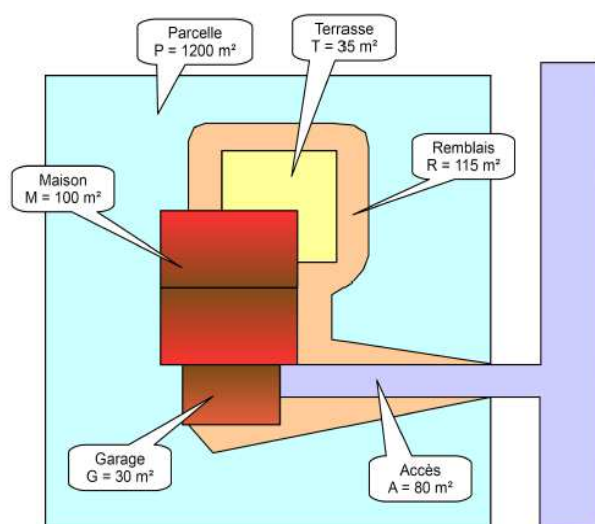
Le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible\* de l'ensemble des bâtiments et remblais y compris rampes d'accès et talus sur la surface de la partie en zone inondable constructible des parcelles effectivement utilisées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

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

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

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

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



Exemple :

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

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

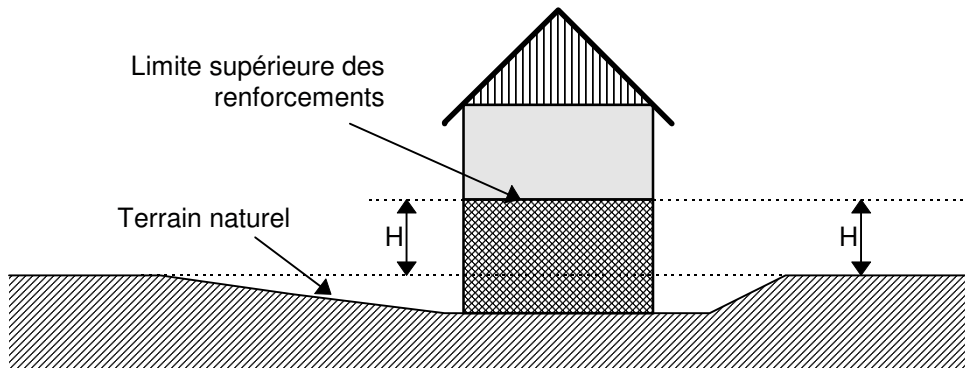
### MAINTIEN DU BÂTI À L'EXISTANT

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

## Hauteur par rapport au terrain naturel

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

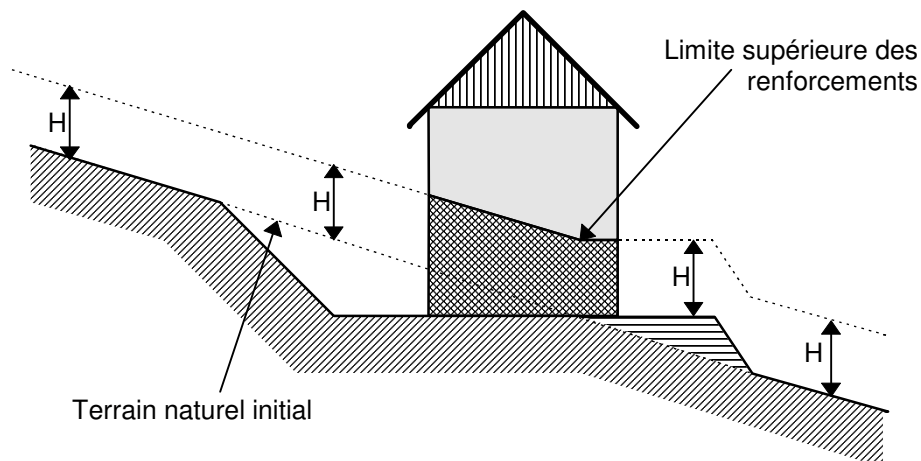
Les irrégularités locales de la topographie ne doivent pas forcément être prises en compte si elles sont de superficie faible par rapport à celle de la zone d'aléa homogène au sein de laquelle se trouve le projet. Ainsi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la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



En cas de terrassements en déblais, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.

En cas de terrassements en remblais, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles, ...).

Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée depuis le sommet des remblais.



Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité.

## Façades exposées

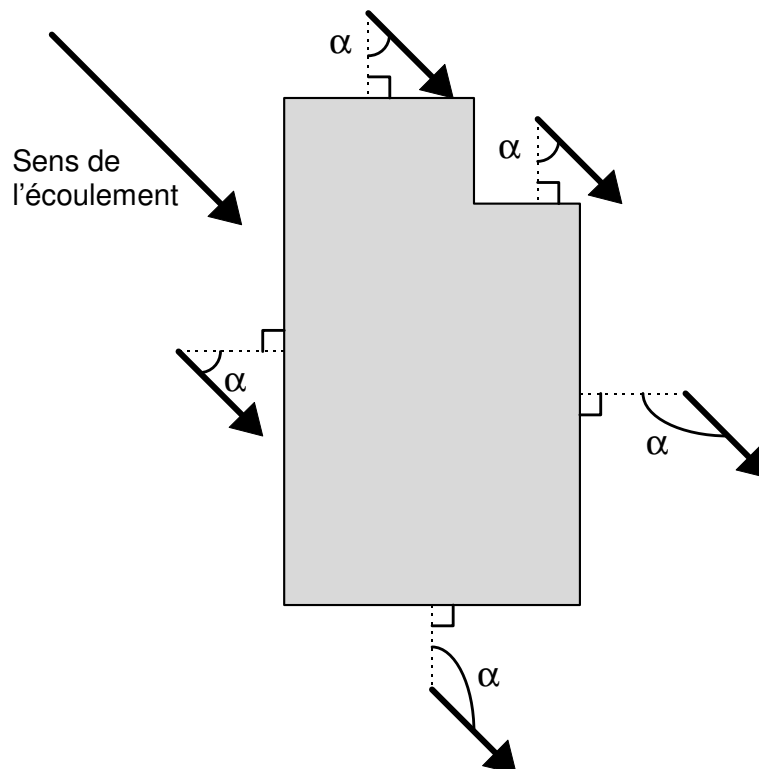
La notion de « façade exposée » notamment dans le cas d'écoulements avec charges solides (crues torrentielles) mérite d'être expliquée pour les cas complexes.

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

C'est pourquoi, sont considérés comme :

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

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



Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité.

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

## **D. DISPOSITIONS SPECIFIQUES RELATIVES AUX ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC**

Lorsque le règlement de la zone le prévoit, certains ERP (établissement recevant du public) sont soumis aux prescriptions suivantes, s'ajoutant à celles s'appliquant déjà aux constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations situées dans la zone correspondante :

- réalisation préalable d'une étude de danger définissant les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers tant dans les bâtiments qu'à leurs abords ou dans leurs annexes et, s'il s'agit d'un service public lié à la sécurité, les modalités de continuité de celui-ci. Les établissements accueillant des personnes handicapées ou à mobilité réduite ou non autonome feront l'objet d'un volet particulier dans l'étude de danger ;
- mise en œuvre des mesures de protection nécessaires (conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation de l'établissement) pour assurer la sécurité des personnes sur le site ou/et leur évacuation. Il est rappelé que, s'agissant de règles de construction et d'autres règles, l'application de ces mesures est à la charge entière du maître d'ouvrage, le propriétaire et l'exploitant étant responsables vis-à-vis des occupants et des usagers.

## RISQUES DE CRUES DES RIVIERES

### Secteur RC

inconstructible sauf exceptions

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

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

Sont notamment interdits :

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après,
- tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux,
- les aires de stationnement.

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

Sont admis :

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

- En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement de destination, le RESI ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence ;
- Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :
  - pour les canaux et chantournes : à 10 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges,
  - pour les fossés : à 5 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges;

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

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

- Les ouvertures doivent avoir leur base au-dessus du niveau de la crue de référence ;
1. Sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux et de ne pas avoir d'impact négatif sur l'écoulement des eaux :
    - a) les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, ni à créer, aménager ou agrandir des locaux en sous-sol,

- b) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, autorisés au titre de la Loi sur l'Eau, notamment ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.
2. Sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
- a) l'extension des constructions et les installations existantes nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone et
  - b) l'extension des infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et des équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
3. Les extensions limitées de constructions existantes nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
4. Les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement.
5. Les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m<sup>2</sup>, les installations sanitaires nécessaires à ces équipements, sans remblaiement.
6. Sans préjudice des articles L214-1 à 6 du Code de l'Environnement, tous les travaux prévus aux articles L 211-7 et suivants du Code de l'Environnement :
- aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
  - aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
  - approvisionnement en eau,
  - maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
  - défense contre les inondations,
  - lutte contre la pollution,
  - protection et conservation des eaux souterraines,
  - protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines,
  - aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.

## RISQUES DE CRUES DES RIVIERES

### Secteurs Bc1 et Bc2 soumis à des prescriptions spéciales

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

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

- pour le secteur Bc1, + 0,50 mètre par rapport au terrain naturel ,
- pour le secteur Bc2, + 1 mètre par rapport au terrain naturel.

### **Article Bc1-Bc2 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont notamment interdits :

1. Les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après.
2. Tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux.
3. La création de sous-sols.
4. Les changements de destination des locaux existants situés sous la cote de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens et/ou des personnes.
5. Le camping caravaning.
6. Les aires de stationnement dans les marges de recul des fossés, canaux et chantournes.

### **Article Bc1-Bc2 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

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

- Pour certains ERP (établissement recevant du public) existants du 1<sup>er</sup> groupe, de types J (accueil de personnes âgées ou handicapées), O (hôtels), U (hospitaliers, sanitaires), R (enseignement), si :
  - réalisation préalable d'une étude de danger définissant les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers tant dans les bâtiments qu'à leurs abords ou dans leurs annexes et, s'il s'agit d'un service public lié à la sécurité, les modalités de continuité de celui-ci. Les établissements accueillant des personnes handicapées ou à mobilité réduite ou non autonome feront l'objet d'un volet particulier dans l'étude de danger ;
  - mise en œuvre des mesures de protection nécessaires (conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation de l'établissement) pour assurer la sécurité des personnes sur le site ou/et leur évacuation. Il est rappelé que, s'agissant de règles de construction et d'autres règles, l'application de ces mesures est à la charge entière du maître d'ouvrage, le propriétaire et l'exploitant étant responsables vis-à-vis des occupants et des usagers.

- Si le premier plancher utilisable, édifié sur remblai, sur pilotis ou sur vide sanitaire ouvert, est situé à un niveau supérieur à la hauteur de référence (sauf aménagements de type hangar agricole ouvert). Toutefois, pour les bâtiments existants, dans le cas où les niveaux actuels ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels vulnérables. Cette solution pourra également être appliquée à des extensions limitées dans le cadre de l'amélioration de l'habitation et à l'extension\* des bâtiments\* d'activités industrielles ou artisanales, pour des raisons démontrées de dysfonctionnement dans les chaînes de travail ou de process.
- Si le RESI, tel que défini dans les « dispositions générales », est :
  - inférieur ou égale à 0,30, pour les constructions individuelles et leurs annexes,
  - inférieur à 0,50 pour :
    - les permis groupés (R431-24)
    - les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments)
    - les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments)
    - les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales
    - les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).

Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.

En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être à concurrence du RESI de la construction existante.

Pour les opérations soumises à une procédure d'autorisation (ou de déclaration), au titre de la Loi sur l'eau, des prescriptions complémentaires plus restrictives ou des mesures compensatoires, pourront être fixées.
- Si, pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :
  - pour les canaux et chantournes : à 10 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges,
  - pour les fossés : à 5 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges;

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

La marge de recul de 4 mètres n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations s'ils sont implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et s'ils comportent une crête circulaire de largeur égale à 4 mètres minimum.
- Si les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts ont leur base au-dessus de la hauteur de référence.
- Si toute partie du bâtiment située sous la hauteur de référence n'est ni aménagée (sauf protection par cuvelage\* étanche jusqu'à cette hauteur), ni habitée.
- Si les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectuent sans remblaiement.
- Si tous les produits, matériels, matériaux, récoltes, mobilier et équipements extérieurs des espaces publics ou privés, sont :
  - soit placés au-dessus de la hauteur de référence,
  - soit déplacés hors de portée des eaux lors des crues,
  - soit arrimés de manière à ne pas être entraînés par les crues et stockés de manière à ne pas polluer les eaux ni subir de dégradations.



## RISQUES D'INONDATIONS DE PLAINE

**Secteurs RI, RI1 et RI2 valant RI<sub>A</sub> (en zone A) et RI<sub>N</sub> (en zone N)  
inconstructible sauf exceptions**

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

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

- pour le secteur RI1, + 0,50 mètre par rapport au terrain naturel,
- pour le secteur RI2, + 1 mètre par rapport au terrain naturel,
- pour le secteur RI, + 1 mètre ou plus par rapport au terrain naturel.

### **Article RI, RI1, RI2 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

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

Sont notamment interdits :

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après,
- en RI1, les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau,
- en RI2, les aires de stationnement.
- tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux.

### **Article RI, RI1, RI2 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont admis :

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

- En cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la hauteur de référence. Cette disposition ne peut pas s'appliquer au secteur RI.
- Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :
  - pour les canaux et chantournes : à 10 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges,
  - pour les fossés : à 5 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges;

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

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

- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de la hauteur de référence ;
  - En cas d'extension limitée de logements dans un bâtiment, une zone refuge ou un lieu ou local sécurisé proche du bâtiment est obligatoire, conjointement à la définition de mesures d'évacuation des personnes,
  - En cas de reconstruction totale d'un bâtiment et dans le cas de l'existence préalable d'un logement occupé par l'exploitant, le niveau du nouveau logement devra être situé au-dessus de la hauteur de référence,
1. Sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;
  2. Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
    - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
    - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée ;Cette disposition ne peut pas s'appliquer au secteur RI.
  3. Les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées (création de logement interdite) ;  
Cette disposition ne peut pas s'appliquer au secteur RI.
  4. Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
    - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes.
    - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
  5. Sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
    - les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
    - les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
  6. Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques,
  7. Les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels,

8. Les installations, structures provisoires, démontables en moins d'une heure,
9. L'extension limitée du logement existant de l'exploitant agricole ou forestier pour son occupation personnelle,  
Cette disposition ne peut pas s'appliquer au secteur RI.
10. Les projets nécessaires au stockage des matériels, équipements, récoltes liés aux activités agricoles, maraîchères et forestières,  
Cette disposition ne peut pas s'appliquer au secteur RI.
11. Les serres tunnels et leurs équipements,
12. Les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement,
13. Les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m<sup>2</sup>, les installations sanitaires nécessaires à ces équipements, sans remblaiement.
14. Les travaux prévus aux articles L 211-7 et suivants du Code de l'Environnement :
  - aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
  - aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
  - approvisionnement en eau,
  - maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
  - défense contre les inondations,
  - lutte contre la pollution,
  - protection et conservation des eaux souterraines,
  - protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines,
  - aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.

## RISQUES D'INONDATIONS DE PIED DE VERSANT

### Secteur Bi'1

soumis à des prescriptions spéciales

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

**La surélévation ou niveau de référence est de + 0,50 mètre par rapport au terrain naturel.**

En fonction des caractéristiques du projet, une procédure Loi sur l'Eau ou valant Loi sur l'Eau peut par ailleurs être nécessaire.

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

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- La création de sous-sols non étanches au-dessous de la hauteur de référence.
- Les changements de destination des locaux existants situés sous la hauteur de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens et/ou des personnes.
- Les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

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

Sont admis tous les projets autres que ceux interdits à l'article 1 **sous réserve d'être admis dans la zone définie au PLU et de respecter les prescriptions suivantes :**

- Pour certains ERP (établissement recevant du public) existants du 1<sup>er</sup> groupe, de types J (accueil de personnes âgées ou handicapées), O (hôtels), U (hospitaliers, sanitaires), R (enseignement), si :
  - réalisation préalable d'une étude de danger définissant les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers tant dans les bâtiments qu'à leurs abords ou dans leurs annexes et, s'il s'agit d'un service public lié à la sécurité, les modalités de continuité de celui-ci. Les établissements accueillant des personnes handicapées ou à mobilité réduite ou non autonome feront l'objet d'un volet particulier dans l'étude de danger ;
  - mise en œuvre des mesures de protection nécessaires (conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation de l'établissement) pour assurer la sécurité des personnes sur le site ou/et leur évacuation. Il est rappelé que, s'agissant de règles de construction et d'autres règles, l'application de ces mesures est à la charge entière du maître d'ouvrage, le propriétaire et l'exploitant étant responsables vis-à-vis des occupants et des usagers.

- Si le premier plancher utilisable, édifié sur remblai, sur pilotis ou sur vide sanitaire ouvert, est situé à un niveau supérieur à la hauteur de référence (sauf aménagements de type hangar agricole ouvert). Toutefois, pour les bâtiments existants, dans le cas où les niveaux actuels ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels vulnérables. Cette solution, pour le seul secteur Bi'1, pourra également être appliquée à des extensions limitées dans le cadre de l'amélioration de l'habitation et à l'extension\* des bâtiments\* d'activités industrielles ou artisanales, pour des raisons démontrées de dysfonctionnement dans les chaînes de travail ou de process.
- Si le RESI, tel que défini dans les « dispositions générales », est :
  - inférieur ou égale à 0,30, pour les constructions individuelles et leurs annexes,
  - inférieur à 0,50 pour :
    - les permis groupés (R431-24) ;
    - les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
    - les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
    - les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;
    - les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).

Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.

En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être à concurrence du RESI de la construction préexistante.

Pour les opérations soumises à une procédure d'autorisation (ou de déclaration), au titre de la Loi sur l'eau, des prescriptions complémentaires plus restrictives ou des mesures compensatoires, pourront être fixées.
- Si, pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :
  - pour les canaux et chantournes : à 10 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges,
  - pour les fossés : à 5 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges;

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

La marge de recul de 4 mètres n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations s'ils sont implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et s'ils comportent une crête circulaire de largeur égale à 4 mètres minimum.
- Si les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts ont leur base au-dessus de la hauteur de référence.
- Si toute partie du bâtiment située sous la hauteur de référence n'est ni aménagée (sauf protection par cuvelage\* étanche jusqu'à cette hauteur), ni habitée.
- Si les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectuent sans remblaiement.
- Si les hangars agricoles ouverts sont réalisés sans remblaiement.
- Si tous les produits, matériels, matériaux, récoltes, mobilier et équipements extérieurs des espaces publics ou privés, sont :
  - soit placés au-dessus de la hauteur de référence,
  - soit déplacés hors de portée des eaux lors des crues,
  - soit arrimés de manière à ne pas être entraînés par les crues et stockés de manière à ne pas polluer les eaux ni subir de dégradations.
- Si le camping-caravaning est mis hors d'eau.

## RISQUES DE CRUES DES TORRENTS ET DES RUISSEAUX TORRENTIELS

### Secteur RT

inconstructible sauf exceptions

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

Sont interdits :

- les constructions à l'exception de celles admises à l'article 2 ci-après,
- les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagement de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence,
- les aires de stationnement.
- le camping caravaning.

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

Sont admis :

- sous réserve d'être admis dans la zone définie au PLU,**
  - et sous réserve de respecter une marge de recul de 10 mètres par rapport à l'axe du lit du torrent sans que celle-ci ne soit inférieure à 4 mètres du sommet des berges et que cette bande de 4 mètres soit sans clôture fixe pour permettre l'entretien,**
  - et sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux,**
  - et sous réserve que le premier plancher utilisable, édifié sur remblai, sur pilotis ou sur vide sanitaire ouvert, ou que toute partie du bâtiment située sous la hauteur de référence n'est ni aménagée (sauf protection par cuvelage étanche jusqu'à cette hauteur), ni habitée, et, que les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts, soient situés à un niveau supérieur à la hauteur de référence + 0,60 mètre,**
  - et sous réserve que le RESI, tel que défini dans les « dispositions générales », soit inférieur ou égale à 0,30,**
- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;
- b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
  - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée ;
- c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;

- d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes.
  - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;
- e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
  - les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
- f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations ;
- g) les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements\*, terrassements, érosions et chocs d'embâcles\* éventuels ;
- h) les installations, structures provisoires, démontables en moins d'une heure.

## RISQUES DE CRUES DES TORRENTS ET DES RUISSEaux TORRENTIELS

### Secteur Bt2

soumis à des prescriptions spéciales

#### Article Bt2 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdit :

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

#### Article Bt2 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis les constructions **sous réserve d'être admis dans la zone définie au PLU et de respecter les prescriptions suivantes :**

- Si le RESI, tel que défini dans les « dispositions générales », est :
  - inférieur ou égale à 0,30, pour les constructions individuelles et leurs annexes,
  - inférieur à 0,50 pour :
    - les permis groupés (R431-24)
    - les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments)
    - les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments)
    - les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales
    - les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).

Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.

En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être à concurrence du RESI de la construction existante.

Pour les opérations soumises à une procédure d'autorisation (ou de déclaration), au titre de la Loi sur l'eau, des prescriptions complémentaires plus restrictives ou des mesures compensatoires, pourront être fixées.
- Pour certains ERP (établissement recevant du public) existants du 1<sup>er</sup> groupe, de types J (accueil de personnes âgées ou handicapées), O (hôtels), U (hospitaliers, sanitaires), R (enseignement), si :
  - réalisation préalable d'une étude de danger définissant les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers tant dans les bâtiments qu'à leurs abords ou dans leurs annexes et, s'il s'agit d'un service public lié à la sécurité, les modalités de continuité de celui-ci. Les établissements accueillant des personnes handicapées ou à mobilité réduite ou non autonome feront l'objet d'un volet particulier dans l'étude de danger ;
  - mise en œuvre des mesures de protection nécessaires (conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation de l'établissement) pour assurer la sécurité des personnes sur le site ou/et leur évacuation. Il est rappelé que, s'agissant de règles de construction et d'autres règles, l'application de ces mesures est à la charge entière du maître d'ouvrage, le propriétaire et l'exploitant étant responsables vis-à-vis des occupants et des usagers.



- Si le premier plancher habitable est surélevé pour mise hors d'eau d'environ +0,60 mètre par rapport au niveau du terrain naturel. Toutefois, pour les bâtiments existants, dans le cas où les niveaux actuels ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels vulnérables. Cette solution pourra également être appliquée à des extensions limitées dans le cadre de l'amélioration de l'habitation et à l'extension\* des bâtiments\* d'activités industrielles ou artisanales, pour des raisons démontrées de dysfonctionnement dans les chaînes de travail ou de process.
- Si la partie du bâtiment située sous ce niveau n'est ni aménagée (sauf protection par cuvelage étanche), ni habitée.
- Si adaptation de la construction à la nature du risque avec notamment :
  - accès prioritairement par l'aval ou par une façade non exposée, en cas d'impossibilité les protéger,
  - renforcement des structures du bâtiment (chaînage, etc.),
  - protection des façades exposées,
  - prévention contre les dégâts des eaux,
  - modalités de stockage des produits dangereux, polluants ou flottants pour éviter tout risque de transport par les crues.

## RISQUES DE RAVINEMENTS OU RUISSELLEMENTS SUR VERSANT

### Secteur RV

inconstructible sauf exceptions

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

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

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

Sont interdits :

- les constructions à l'exception de celles admises à l'article 2 ci-après,
- les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagement de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence,
- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après,
- les aires de stationnement.
- le camping caravanning.

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

Sont admis :

- sous réserve d'être admis dans la zone définie au PLU,**
- et sous réserve de respecter une marge de recul de 10 mètres par rapport à l'axe du lit des thalwegs,**
- et sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux,**
- et sous réserve d'une adaptation à la nature du risque, notamment la protection des ouvertures, telle que la surélévation de la base des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales de + 1 mètre par rapport au terrain naturel ou la mise en œuvre d'ouvrages déflecteurs.**

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

- c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;
- d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes.
  - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;
- e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
  - les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
- f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations ;
- g) les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements\*, terrassements, érosions et chocs d'embâcles\* éventuels ;
- h) les installations, structures provisoires, démontables en moins d'une heure.

## RISQUES DE RAVINEMENTS OU RUISSELLEMENTS SUR VERSANT

### Secteur Bv1

soumis à des prescriptions spéciales

#### **Article Bv1 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Non réglementé.

#### **Article Bv1 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

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

1. Toutes les constructions, sous réserve d'une adaptation à la nature du risque, notamment :
  - la protection des ouvertures, telle que la surélévation de la base des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales de + 0,60 mètre par rapport au terrain naturel ou la mise en œuvre d'ouvrages déflecteurs.
2. Le camping-caravaning sous réserve d'être mis hors d'eau.

## RISQUES DE GLISSEMENTS DE TERRAIN

### Secteur RG

inconstructible sauf exceptions

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

Sont interdits :

- les constructions à l'exception de celles admises à l'article 2 ci-après,
- les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagement de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant,
- le camping caravaning.

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

Sont admis :

- sous réserve d'être admis dans la zone définie au PLU,**
  - et sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux,**
  - et sous réserve de la maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales et de drainage, dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux, avec contrôle de l'étanchéité des réseaux (AEP inclus) et/ou des modalités de rejet dans les exutoires de surface,**
  - et sous réserve d'une adaptation de la construction à la nature du terrain,**
- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;
- b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
  - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée ;
- c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;
- d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction.

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

## RISQUES DE GLISSEMENTS DE TERRAIN

### Secteur Bg2

soumis à des prescriptions spéciales

#### **Article Bg2 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdites :

- Les piscines.

#### **Article Bg2 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont admis tous les projets autres que ceux interdits à l'article 1

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

**et sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :**

##### **Pour les constructions :**

- Pour les ERP (établissement recevant du public), si :
  - réalisation préalable d'une étude de danger définissant les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers tant dans les bâtiments qu'à leurs abords ou dans leurs annexes et, s'il s'agit d'un service public lié à la sécurité, les modalités de continuité de celui-ci. Les établissements accueillant des personnes handicapées ou à mobilité réduite ou non autonome feront l'objet d'un volet particulier dans l'étude de danger ;
  - mise en œuvre des mesures de protection nécessaires (conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation de l'établissement) pour assurer la sécurité des personnes sur le site ou/et leur évacuation. Il est rappelé que, s'agissant de règles de construction et d'autres règles, l'application de ces mesures est à la charge entière du maître d'ouvrage, le propriétaire et l'exploitant étant responsables vis-à-vis des occupants et des usagers.
- Si maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales et de drainage, dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux, avec contrôle de l'étanchéité des réseaux (AEP inclus) et/ou des modalités de rejet dans les exutoires de surface.
- Si adaptation de la construction à la nature du terrain.

##### **Pour les affouillements et exhaussements :**

**sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité et après étude géotechnique**

- Si adaptation des travaux (remblais et/ou déblais) à la nature du terrain.

## RISQUES D'EFFONDREMENT

### Secteur RF

inconstructible sauf exceptions

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

Sont interdits :

- toute construction,
- les exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagement de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte après étude géotechnique,
- le camping caravanning,
- les aires de stationnement.

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

Non réglementé.



## RISQUES D'EFFONDREMENT

### Secteur Bf1

soumis à des prescriptions spéciales

#### **Article Bf1 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Non réglementé.

#### **Article Bf1 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont admis :

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

**et sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :**

##### **Pour les constructions :**

- Si maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales et de drainage, dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux,
- Si précaution contre les tassements différentiels,
- Si adaptation de la construction à la nature du terrain conformément aux prescriptions et/ou recommandations d'une étude géotechnique de sol et étude des structures du bâtiment.

##### **Pour les exhaussements :**

**sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité et après étude géotechniques**

- Si adaptation des travaux de remblaiement à la nature du terrain.

## RISQUES DE DE RETRAIT - GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

### Secteur Br

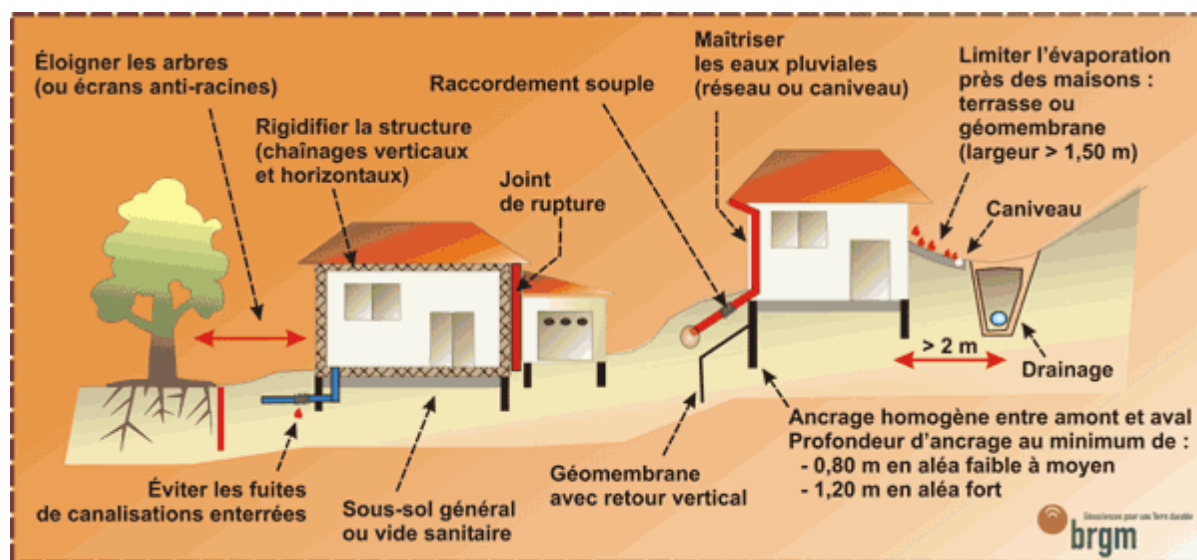
soumis à des prescriptions spéciales

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

Non réglementé.

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

Des dispositions **préventives** pour construire sur un sol argileux sujet au retrait-gonflement obéissent aux quelques **principes** suivants recommandés, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes et reste de la **responsabilité du constructeur**.



- Les **fondations** sur semelle doivent être **suffisamment profondes** ; on considère que cette profondeur doit atteindre **au minimum 0,80 mètre**. Une construction sur **vide sanitaire** ou avec **sous-sol généralisé ou radier généralisé** est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Les fondations doivent être **ancrées** de manière **homogène**. Les sous-sols partiels sont à éviter.
- La **structure** du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des **chaînages horizontaux** (haut et bas) et **verticaux**. Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de **joints de rupture** sur toute leur hauteur.
- Tout élément de nature à provoquer des **variations saisonnières d'humidité** du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction (ex : influence d'un arbre = sa hauteur à maturité).
- Pour éviter des différences de teneur en eau au droit des fondations, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de **trottoir périphérique** ou de **géomembrane enterrée**, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

## Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AFFECTES PAR UN RISQUE TECHNOLOGIQUE

Il est rappelé que la commune est traversée par trois canalisations de transport de matières dangereuses :

- la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides, exploitée par la société du PIPELINE MEDITERRANEE-RHONE,
- la canalisation de transport d'hydrocarbures raffinés, exploitée par la société TOTAL FRANCE,
- la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides, exploitée par la société TRAPIL.

Par arrêté préfectoral, des servitudes d'utilité publiques sont instituées dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur cette canalisation. La servitude SUP1 correspond à la zone des premiers effets létaux (PEL) en cas de phénomène dangereux de référence majorant, la servitude SUP2 à la zone des premiers effets létaux (PEL) en cas de phénomène dangereux de référence réduit et la servitude SUP3 à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) en cas de phénomène dangereux de référence réduit. Elles sont portées sur un document graphique du règlement et annexées au PLU (pièce 5.1).

La présence d'une telle canalisation de transport impose pour tout projet (demande de permis ou de certificat d'urbanisme) situé en zone de servitude la consultation du transporteur.

Il est également rappelé que la commune compte des établissements visés par la législation des ICPE Installations classées pour la protection de l'environnement.

### Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont notamment interdits :

1. Dans la bande de servitude 5 mètres liée à la canalisation de matière dangereuse, toute construction ou plantation, sauf installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des canalisations de transport de matières dangereuses.

2. Dans la bande de servitude SUP2, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit lié à la canalisation de transport de gaz naturel,

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

3. Dans la bande de servitude SUP3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit lié à la canalisation de transport de gaz naturel,

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

## Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Dans les zones de dangers, tout nouveau projet d'aménagement ou de construction est soumis à la consultation de l'exploitant, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

1. Dans la bande de servitude SUP1, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant lié à la canalisation de transport de gaz naturel,

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R 555-31 du code de l'environnement.

2. Dans le respect de la sécurité des personnes, des biens et de la protection de l'environnement, un recul minimum de 15 mètres de toute construction à destination d'habitation, y compris annexe et piscine.

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

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

- pour la préservation de la ressource naturelle pour l'alimentation en eau potable :
  - pi, lié au périmètre de protection immédiate,
  - pr, lié au périmètre de protection rapprochée,
  - pe, lié au périmètre de protection éloignée,
- pour la protection d'espaces, sites ou secteurs pour des motifs d'ordre écologique :
  - Co, correspondant à une continuité écologique,
  - Zh, correspondant à une zone humide,
  - Zs, d'intérêt écologique correspondant à une ZNIEFF de type 1.
- pour la protection des boisements et des haies identifiés en :
  - espaces boisés classés,
  - éléments naturels remarquables du paysage.

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

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

Sont interdits :

1. **Dans les secteurs indicés Co**, les aménagements et tous les travaux non compatibles avec la préservation du corridor écologique ou constituant un obstacle direct ou indirect (luminosité) ou une barrière aux déplacements de la faune en particulier, c'est-à-dire présentant un linéaire supérieur à 20 % de la largeur fonctionnelle (axe de déplacements préservé par le corridor) du secteur Co au droit des aménagements ou travaux.
2. **Dans les secteurs indicés Zh**, tous travaux, y compris affouillements et exhaussements, drainage, tout dépôt, et, toute construction, remettant en cause le caractère humide de la zone et non compatibles avec une bonne gestion des milieux humides. Toutefois, sous réserve de mesures compensatoires et conformément à la réglementation en vigueur, des travaux peuvent être admis.
3. **Dans les secteurs Zs** :
  - toute construction et installation,
  - les aménagements et tous les travaux qui ne prendraient pas en compte les enjeux des espaces naturels en présence et qui n'assureraient pas une intégration environnementale des projets au regard de la biodiversité, des habitats et de leurs fonctionnalités (trame verte et bleue et corridors).

4. **Dans les espaces boisés classés** repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
5. **Dans le secteur pi**, sont interdits, de manière générale, tout fait susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à qualité de l'eau, et en particulier :
  - toutes activités, installations et dépôts, à l'exception des activités d'exploitation et de contrôle du point d'eau,
  - tout nouveau captage destiné à l'alimentation en eau potable sans nouvelle autorisation.
6. **Dans le secteur pr**, sont interdits, de manière générale, tout fait susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à qualité de l'eau, et en particulier :
  - toute nouvelle construction, superficielle ou souterraine, sauf bâtiments strictement liés à l'exploitation du réseau d'eau, ainsi qu'équipements et travaux liés au transport d'énergie électrique et aux télécommunications,
  - les rejets d'eaux usées d'origine domestique, industrielle ou agricole. La pose de canalisations de transport d'eaux usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux, hormis les travaux de raccordement (par canalisations étanches) au collecteur de transit des eaux usées Diémoz - Pont Evêque,
  - Les stockages, même temporaires, de tous produits susceptibles de polluer les eaux : produits chimiques, fermentescibles,
  - les dépôts de déchets de tous types, y compris les déchets inertes,
  - la création d'aires de camping,
  - les affouillements, les exhaussements et les extractions de matériaux du sol et du sous-sol, ainsi que le renouvellement ou l'extension des carrières, sauf remblais ponctuels après déclaration.
  - l'implantation d'éolienne,
  - la création de nouvelles voies de communications routières,
  - la création de parkings, ainsi que l'infiltration d'eaux de ruissellement issues d'aires imperméabilisées,
  - tout nouveau point de prélèvement d'eau d'origine superficielle ou souterraine sauf nouvelle autorisation préfectorale,
  - la création de cimetière,
  - la création de plan d'eau, mare, étang ou retenue,
  - l'abreuvement du bétail directement à un point d'eau naturels, les abreuvoirs, les aires d'affouragement destinées au bétail et toute zone de concentration du bétail favorisant le lessivage des déjections,
  - l'épandage des lisiers, purins, boues de station d'épuration,
  - les préparations, rinçages, vidanges de produits phytosanitaires et de tout polluant, ainsi que l'abandon des emballages,
  - le traitement des voies routières présentes dans le périmètre avec des produits phytosanitaires,
  - la suppression de l'état boisé (défrichage, dessouchage).

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

Sont autorisés sous réserve :

1. **Dans le secteur Co**, les clôtures sous réserve de ne pas être fermées dans leur partie basse à moins de 0,20 mètre au-dessus du sol, et de ne pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre, sauf pour les parcelles déjà bâties.
2. **Dans le secteur Zs**, sous réserve d'être compatibles avec l'existence des enjeux naturels, les aménagements, équipements et installations limités à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol liés à la mise en valeur du site ou à sa découverte (de type observatoire), ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif.

3. **Dans le secteur pr**, les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation du captage ou compatibles avec la protection de captage, notamment :
- le pacage du bétail, dont la charge ne devra pas dépasser 1 UGB par hectare en moyenne annuelle et 3 UGB en charge instantanée,
  - les abreuvoirs d'alimentation en eau du bétail seront aménagés afin d'éviter le lessivage des déjections et la contamination des eaux souterraines,
  - l'apport de fertilisants minéraux devra répondre à l'équilibre de la fertilisation azotée à la parcelle conformément à la directive nitrates,
  - les travaux intéressant le lit des torrents qui devront faire l'objet de toutes précautions pour ne pas porter atteinte à la qualité de la nappe d'eau souterraine.
4. **Dans le secteur Npe**, toute occupation ou utilisation du sol, en particulier le dépôt et le stockage, y compris existant, n'engendre pas de risque d'altération de la qualité des eaux vis-à-vis de la ressource, notamment :
- les nouvelles constructions sous réserve que les eaux usées soient évacuées soit par un réseau collectif d'assainissement étanche, soit à défaut à l'aide d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.  
Les constructions existantes desservies par un réseau collectif d'assainissement devront s'y raccorder ou en l'absence, les installations seront mises en conformité,
  - la création de bâtiments liés à une activité agricole sous réserve de ne pas induire ni rejet, ni infiltration d'eaux souillées.  
Les activités existantes liées aux bâtiments agricoles seront mises en conformité avec la réglementation en vigueur,
  - les canalisations d'eaux usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité de l'eau devront être étanches,
  - les stations de relevage ou de refoulement d'eaux usées seront équipées d'un dispositif de téléalarme et d'un trop-plein ou d'une bêche-tampon,
  - les stockages de produits sous réserve de ne pas engendrer de risque d'altération de la qualité des eaux,
  - les projets d'activités après étude montrant l'absence de risque vis-à-vis de la ressource,
  - les extensions de carrières très limitées,
  - les prélèvements d'eau par pompage à condition d'éviter tout risque de contamination des eaux souterraines,
  - les dépôts temporaires ou définitifs de déchets de tout type qu'après étude montrant l'absence de risque vis-à-vis de la ressource. Les dépôts existants seront mis en conformité,
  - l'épandage de fertilisants organiques, à l'exception des boues de stations d'épuration, sans dépasser une dose annuelle de 170 kg d'azote organique par hectare épandu.

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

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

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

Au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

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



## Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U « à vocation mixte »

La zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles.

Elle comprend les secteurs à vocation principale d'habitat :

- Ua pour la partie agglomérée la plus dense du centre-bourg,
- Ub pour les parties agglomérées à proximité du centre-bourg,
- Uh pour les secteurs bâtis constitués, notamment les hameaux (gestion de l'existant),
- Ue correspond à une zone d'équipements, notamment de sport et loisirs, culturels, etc.

Le secteur concerné par des « Orientations d'aménagement et de programmation » correspond à l'indice  $OA$  avec son numéro suivant le nom de la zone.

Elle comprend ponctuellement des secteurs d'attente de projet.

**Il est rappelé que :**

- **dans les secteurs exposés à des risques naturels, indicés avec une répartition en deux classes (première lettre, B ou R) puis par types d'aléas (deuxième lettre, minuscule suivant B ou majuscule suivant R, liée à l'aléa), les dispositions définies au Chapitre I du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.**

La zone est concernée par :

- les secteurs soumis à des prescriptions spéciales :
  - Bc1 et Bc2 liés à des risques de crue des rivières.
  - Bt2 liés à des risques de crue des torrents ou de ruisseaux torrentiels.
  - Bv1 liés à des risques de ravinements ou ruissellements sur versant,
  - Bg2 liés à des risques de glissements de terrain,
  - Bf1 liés à des risques d'effondrement,
  - Br liés à des risques de retrait - gonflement des sols argileux,
- les secteurs inconstructibles sauf exceptions :
  - RC liés à des risques de crue des rivières,
  - RT liés à des risques de crue des torrents ou de ruisseaux torrentiels.
  - RV liés à des risques de ravinement et ruissellement sur versant,
  - RG liés à des risques de glissement de terrain.
- **tous travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable du paysage identifié aux documents graphiques du Règlement et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.**

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

---

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

---

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

1. Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne seraient pas compatibles avec le caractère de la zone.
2. Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes.
3. Les garages collectifs de caravanes.
4. Les dépôts de véhicules.
5. Les habitations légères de loisirs ou modulaires et les résidences mobiles de loisirs.
6. Les parcs de loisirs et aires de jeux privés ouverts au public.
7. Les constructions à destination d'entrepôt.
8. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
9. L'implantation de pylônes et d'antennes, excepté les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
10. Les constructions et installations agricoles.
11. Les nouvelles constructions à destination d'industrie.
12. Les constructions à sous-destination de centre de congrès et d'exposition.
13. **Dans le secteur Uh**, la construction et l'aménagement de nouveaux logements ou hébergements, y compris par division, ainsi que les commerces et toute autre destination, sauf extension limitée à 40 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la révision du PLU sans dépasser 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
14. Le changement de destination des locaux à usage ou destination de commerce et activités de service ou de bureaux **dans le secteur Ua**.
15. **Dans le secteur Ue**, les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics.
16. **Dans les secteurs Ua, Ub et Uh**, les autres équipements recevant du public.
17. Toute modification d'un élément de petit patrimoine à préserver, identifié « élément bâti remarquable », sauf en vue de sauvegarder ou retrouver les caractéristiques originelles.

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

---

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

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

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

1. **Dans les secteurs Ua et Ub**, sous condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées, c'est-à-dire dans la mesure où, leur nature et/ou leur fréquentation n'induisent pas de nuire à la sécurité ou à la salubrité :
  - les constructions, extensions et installations à sous-destination d'artisanat et de commerce de détail, et, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve de ne pas dépasser 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - les constructions, extensions et installations à sous-destination de restaurant, d'hôtels, d'autres hébergements touristiques et de bureaux.
2. **Dans les secteurs indicés** **OA**, concernés par des « orientations d'aménagement et de programmation », les aménagements et constructions devront être compatibles avec les principes inscrits aux « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU (pièce 3).
3. Les modifications de façades et les extensions des bâtiments à préserver, identifiés « éléments bâtis remarquables », sous réserve de sauvegarder les caractéristiques originelles du bâtiment.
4. **Dans les secteurs d'attente de projet**, les annexes à l'habitation limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total et une extension de l'habitation limitée à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
5. **Dans les secteurs Uh**, pour les bâtiments existants à usage d'habitation d'une surface de plancher minimum de 80 m<sup>2</sup>, sous réserve de ne pas créer de nouveau logement ou hébergement :
  - leur aménagement, en vue de l'extension du seul logement, dans le volume existant sans changement de destination, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total,
  - leur extension mesurée, limitée à 40 % de la surface de plancher existante du bâtiment à étendre à la date d'approbation de la révision du PLU, en vue de l'extension du seul logement existant sur le tènement initial, sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas 300 m<sup>2</sup> calculée sur la base du bâtiment existant avant travaux et/ou division,
  - leurs annexes sous réserve d'une emprise totale inférieure à 50 m<sup>2</sup> hors piscine et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale,
  - leur piscine sous réserve d'une emprise au sol totale inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale.

## Article U 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

---

Non réglementé.

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

---

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

---

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

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

- 70 % de la surface du tènement dans le secteur Ua hors partie du bâtiment liée à du stationnement en sous-sol,
- 30 % de la surface du tènement dans le secteur Ub,
- 25 % de la surface du tènement dans le secteur Uh.

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

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment dans le secteur Ue.

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

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

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

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

- 12 mètres dans le secteur Ua,
- 7 mètres en Ub et Uh.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée :

- pour une extension d'un bâtiment existant ; la hauteur ne dépassera pas celle du bâtiment existant,
- dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 20 % ; la hauteur maximale sera au plus majorée de 2 mètres du côté du point le plus bas.

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

Non réglementé.

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

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

## **a) Règles générales**

Les constructions doivent être implantées, par rapport à la limite de référence des voies publiques existantes, modifiées ou à créer :

- dans une bande définie entre la limite de référence et un recul de trois mètres en Ua,
- avec un recul minimum de cinq mètres en Ub, Uh et Ue.

Les piscines devront respecter un recul minimum de trois mètres par rapport à la limite de référence.

## **b) Règles particulières**

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

1. Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration préalable ne sera accordé que :
  - pour des travaux qui sont sans effet sur l'emprise au sol de l'immeuble,
  - pour son extension limitée en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.), ou implantée conformément aux prescriptions des règles générales.
2. Sous réserve d'être adossés à une haie ou un mur implanté en clôture et d'avoir une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à trois mètres, les petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et, les d'annexes, sont autorisées à s'implanter avec un recul inférieur à deux mètres afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et/ou de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.
3. Pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels.
4. Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site.

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

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

### **a) Règles générales**

En Ua et Ue, à moins que le nu du mur de la construction ne jouxte en tout point la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4,50 mètres. La construction en limite séparative n'est admise que sur une seule des limites séparatives.

En Ub et Uh, la distance comptée horizontalement du nu du mur de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4,50 mètres.

Le recul minimum des piscines est fixé à trois mètres par rapport aux limites séparatives ; leur construction sur limite est interdite.

## **b) Règles particulières**

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

1. En Ub et Uh, la construction sur limite séparative est autorisée pour les annexes inférieures à 10 m<sup>2</sup> dont la hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres et la longueur est inférieure à trois mètres linéaires sur limite séparative,
2. Sous réserve d'être adossés à une haie ou un mur implanté en clôture et d'avoir une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à trois mètres, les petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et, les d'annexes, sont autorisées à s'implanter avec un recul inférieur à deux mètres afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et/ou de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.
3. Pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels.
4. Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site.
5. En Ua, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site, une implantation de la construction peut être admise soit sur deux limites séparatives latérales, soit entre la limite séparative et le recul de 4 mètres pour :
  - prendre en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou chemins ou espaces publics (terrain d'angle notamment, chemin d'exploitation...),
  - réaliser du stationnement en souterrain.

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

Une distance d'au moins quatre mètres est imposée entre deux constructions non contiguës. Cette distance ne s'applique pas par rapport aux annexes et aux piscines.

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

Non réglementé.

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

---

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

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

### **DISPOSITIONS GENERALES**

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

## **L'implantation**

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

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente. Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes), dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle, ni aux rampes d'accès aux garages. La pente des talus ne doit pas excéder 40%. Les talus devront être plantés.

## **Les toitures**

Les toitures seront de couleur à dominante rouge pouvant être nuancée ou vieillie et d'aspect mat, conforme au nuancier présenté en Mairie.

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 35 % et 40 %. En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante inférieure ou égale à 35 % pourra être conservée.

Les toitures à un seul pan sur bâtiment isolé sont interdites.

Les toitures devront présenter un débord de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ce débord est porté à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m<sup>2</sup>. Toutefois, en zone Ua, sous réserve que soit justifiée la qualité architecturale du projet, des débords différents ou l'absence de débord pourront être autorisés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures-terrasses végétalisées, aux vérandas (ou autres éléments vitrés) et aux annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup>, ainsi qu'aux toitures-terrasses à conditions qu'elles soient :

- utilisables (espace accessible et aménagé, de vie extérieure),
- partielles d'une surface inférieure à 20 % de l'ensemble de la surface couverte,
- totales ou partielles avec plus de 80 %, sous condition d'être végétalisées et intégrées à la composition architecturale du projet et à son environnement.

## **Les matériaux et couleurs (y compris annexes et clôtures)**

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

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement est interdit.

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) sont interdits.

## **Les clôtures**

Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres. Elles seront constituées par des grilles ou des grillages, ou encore par une murette d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et pourront être doublées par des haies. Tout aménagement occultant autre que des plantations (exemples : canisses, bâche et toiles diverses) est interdit. Elles devront être traitées en harmonie avec la construction principale et le site environnant.

Un mur en maçonnerie enduite avec couvertine peut être autorisé :

- à « la limite de référence », sous réserve de ne pas dépasser 1,70 mètre, sauf en prolongement d'un bâti ancien ou d'un mur ancien d'une hauteur supérieure. Dans ce cas, sa hauteur sera la même que celle du mur existant à prolonger sans toutefois dépasser 2 mètres.
- en limite séparative sans toutefois dépasser 2 mètres.

Les murets et murs seront pleins et de hauteur régulière sauf pour des raisons de topographie. Ils devront être obligatoirement enduits sauf si réalisés en pierre.

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

### **Les boîtes aux lettres et coffrets techniques**

Les boîtes aux lettres et autres coffrets techniques notamment liés au raccordement aux réseaux seront intégrés au dispositif de clôture.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'implantation des boîtes aux lettres sera intégrée à la conception du projet.

### **Les antennes et autres installations techniques**

Les antennes et appareils de télécommunications devront être placés de façon discrète par rapport aux perceptions depuis le domaine public, ainsi que toutes autres installations techniques.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, pourront être conservés une pente de toiture existante différente, d'autres tuiles ou débords, etc dès lors qu'ils sont existants.

### **L'aspect des annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**

Les dispositions énoncées dans l'article 5.1 ne sont pas applicables systématiquement aux annexes d'une emprise au sol inférieure 20 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

Sous réserve de prescriptions ou recommandations spécifiques liées aux secteurs de risques naturels, il est exigé une surface minimale perméable ou de pleine terre proportionnelle à la surface du terrain du projet ou de l'opération :

- 10 % en Ua
- 30 % en Ub
- 50 % en Uh.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou services publics.

Pour les constructions existantes non conformes avec cette disposition, une dérogation pourrait être admise sous réserve de prescriptions particulières telles que des plantations d'arbres et/ou arbustes en pleine terre, la récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'une utilisation domestique, etc.

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

### **Paysagement des espaces libres**

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

#### En ce qui concerne l'aspect quantitatif

Sauf en Ua et Ue, la superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum de 20 % d'espaces verts plantés et perméables en pleine terre (à partir de 0,80 mètre d'épaisseur de terre), dont au moins 50 % (soit 10 % de la parcelle) seront d'un seul tenant sauf en cas d'impossibilité démontrée, et comporter des arbres de haute tige et des arbustes. Ce taux est porté à 30 % en Uh. Il pourra être réduit à 10% en Ua dans le cas d'impossibilité d'atteindre 20 % pour l'aménagement de stationnement en sous-sol.

En Ub et Uh, il est exigé un arbre de haute-tige ou cépée par tranche de 0 à 500 m<sup>2</sup> de terrain.

La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

### **Dispositions particulières**

#### Les haies et arbres

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

### **Bacs à ordures ménagères**

Il est exigé un local, abri ou emplacement pour les bacs à ordures ménagères et les conteneurs de tri sélectif. Il devra être implanté de préférence en bordure du domaine public.

Sa conception sera intégrée à la composition architecturale et/ou urbaine et prendra en compte sa perception depuis l'espace public et les contraintes de collecte. Dans le cas d'un emplacement, il est exigé que sa délimitation soit traitée par un mur ou système occultant d'une hauteur de 0,30 mètre supérieure à celle des bacs et conteneurs.

Il pourra, de plus, être demandé la création d'un ou plusieurs espaces collectifs enterrés de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, selon les normes et directives définies par l'EPCI en charge de la collecte des ordures ménagères.

## Article U 7 - Stationnement

---

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

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

Pour les véhicules automobiles, il est exigé :

- 1 place de stationnement par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher à sous destination de logement sans qu'il ne puisse être exigé plus de deux places par logement (hors place banalisée), sauf logement locatif social où 1 place minimum est à aménager par logement pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat.

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

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

- 1 place banalisée par logement, sauf en zone Ua où, pour toute opération de plus de 5 logements, 1 place sera exigée pour 10 logements,
- En Ub, 1 place pour 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée (1 place par tranche entamée) à sous-destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et/ou de bureaux,
- 1 place par unité d'hébergement hôtelier,
- pour les autres destinations, selon les besoins de l'opération.

Pour le stationnement vélos, il est exigé pour tout immeuble de logements ou de bureaux, l'aménagement d'un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues non motorisés, accessible et fonctionnel, sur la base d'une surface minimale définie sur la base d'une place de 1,5 m<sup>2</sup> par logement. La surface de cet espace ne pourra pas être inférieure à 8 m<sup>2</sup>.

## SECTION III – Equipements et réseaux

---

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

---

#### Article U 8.1. Desserte

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

Dans le cas d'opérations de plus de quatre logements, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 4,50 mètres. Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 4 mètres dès lors que la voie est en sens unique ou dessert au plus cinq logements.

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

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

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

## **Article U 8.2 Accès**

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

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

Les nouveaux accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de cinq mètres minimum par rapport à la limite de référence ou être aménagés de façon à permettre un arrêt sécurisé hors du domaine public.

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

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

---

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

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

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

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

#### **1 - Eaux usées**

En zone définie en assainissement collectif, toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

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

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

## **2 - Eaux pluviales**

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

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

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle avec un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets et dimensionnement suffisant du système d'infiltration sous réserve de la faisabilité technique de l'infiltration.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, un débit de fuite limité et une rétention conformément au zonage d'assainissement.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

Des prescriptions techniques particulières, notamment l'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics, pourront être recommandées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

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

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

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

## **4 - Dans les secteurs exposés à un risque de glissement de terrain (Bg2)**

Dans les secteurs exposés à un risque de glissement de terrain (Bg2), les constructions sont autorisées sous réserve que les rejets d'eaux (usées, pluviales ou de drainage et piscine) soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire compatible avec le projet et capable de les recevoir.

### **Article U 9.3 - Electricité**

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

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

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

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

## Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui « à vocation économique »

Il s'agit de zones équipées réservées aux activités économiques. Elle comprend les secteurs :

- Uia à vocation d'activités artisanales et commerces de gros,
- Uic où sont admis les commerces.

**Il est rappelé que :**

- **dans les secteurs exposés à des risques naturels, indicés avec une répartition en deux classes (première lettre, B ou R) puis par types d'aléas (deuxième lettre, minuscule suivant B ou majuscule suivant R, liée à l'aléa), les dispositions définies au Chapitre I du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.**

La zone est concernée par :

- les secteurs soumis à des prescriptions spéciales :
  - Bv1 liés à des risques de ravinements ou ruissellements sur versant,
  - Br liés à des risques de retrait - gonflement des sols argileux,
- les secteurs inconstructibles sauf exceptions :
  - RT liés à des risques de crue des torrents ou de ruisseaux torrentiels.
- **dans les secteurs concernés par des enjeux de protection de milieux naturels, les dispositions définies au Chapitre III du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.**
- **tous travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable du paysage identifié aux documents graphiques du Règlement et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.**

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

---

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

---

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

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

1. Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d’être compatibles avec le caractère de la zone.
2. Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes.
3. Les garages collectifs de caravanes.
4. Les dépôts de véhicules.
5. Les habitations légères de loisirs ou modulaires et les résidences mobiles de loisirs.
6. Les parcs de loisirs et aires de jeux privés ouvertes au public.
7. Les constructions et installations à destination de l’exploitation agricole et forestière.
8. Les nouvelles constructions à destination d’industrie **dans le secteur Uic**.
9. Les commerces et activités de service **dans la zone Ui et les secteurs Uia**.
10. Les constructions à destination d’habitation.
11. Les dépôts en plein air de matériels et matériaux hors d’usage ou non utilisés de façon courante.

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

---

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

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



Dans la mesure où elles sont compatibles avec leur proche environnement urbain et/ou naturel, que toute occupation ou utilisation du sol, en particulier le dépôt et le stockage, y compris existant, n'engendre pas de risque d'altération de la qualité des eaux vis-à-vis de la ressource, sont admis :

1. Les constructions et les opérations à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
2. Les halls d'exposition, de vente et les bureaux liés directement aux installations implantées sur la zone sous réserve d'être intégrés aux bâtiments et que, dans les secteurs Uia, leur surface de plancher ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup>, ainsi que les aires d'exposition et de vente à condition d'un traitement qualitatif des abords.
3. Les aires de stockage sous réserve d'être dissimulées des perceptions extérieures en particulier depuis les voiries.
4. **Dans le secteur Uic**, les constructions à destination de commerce et activités de service sous réserve d'un traitement architectural qualitatif et global à l'échelle de la zone Uic.
5. La réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires aux services publics dans la mesure où toutes précautions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage.
6. Les clôtures.
7. Les aires de stationnement.

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

---

Non réglementé.

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

---

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

---

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

Non réglementé.

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

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant travaux. Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machinerie d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 5.

La hauteur maximale, hors tout, des constructions sauf équipements publics, est limitée à 14 mètres, sauf en Uic où la hauteur maximale est celle du bâtiment existant.

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

Non réglementé.

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

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

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Toutefois, cette marge entre lots de la zone Uia, y compris secteurs, peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

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

Non réglementé.

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

---

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

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

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Le projet pourra être refusé si le projet ne respecte pas un équilibre harmonieux entre les volumes et ne s'intègre pas dans son environnement.

### **L'implantation**

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

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire au fonctionnement du projet et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction. Si la différence de hauteur devait dépasser 0,70 mètre, le projet devra justifier de sa conception et de son implantation en le limitant au plus, et en veillant à son intégration paysagère et/ou architecturale.

La pente des talus ne doit pas excéder 40 %. Les talus devront être plantés. Les murs de soutènement sont admis sous réserve d'être intégrés à la conception architecturale du projet.

Afin de s'intégrer au site, **les constructions** doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les imitations de matériaux et les dispositions telles que frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade.

Les murs séparatifs ou aveugles auront le même aspect que les murs de façades.

### **Les toitures**

Non réglementé

### **Les matériaux et couleurs (y compris annexes et clôtures)**

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage immédiat (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité. L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement est interdit.

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

### **Les clôtures**

**Les clôtures** à proximité des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité.

Les clôtures\* doivent présenter une unité d'ensemble à l'intérieur de la zone et respecter le milieu environnant urbain, agro-naturel ou naturel. Elles sont constituées préférentiellement de grillage en treillis soudé à maille orthogonale sans maçonnerie apparente. Les plantations utilisées devront être choisies parmi les espèces buissonnantes locales dont une majorité à feuillage caduque. Les canisses et autres systèmes occultants rapportés sur une clôture\* à claire-voie sont interdits.

Les murs en maçonnerie pleine toute hauteur sont autorisés ponctuellement à condition d'être réalisés en matériaux de bonne qualité et d'aspect fini comme indiqué ci-avant et pour marquer des points particuliers (entrée, angle de parcelle, ...) ou masquer des zones techniques (livraisons, stockage des bacs à ordures ménagères et conteneurs pour le tri sélectif...).

La hauteur des clôtures\* est limitée à 1,60 mètre à la limite de référence et à 2 mètres en limite séparative.

D'autres clôtures\* peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité, liées à l'activité autorisée dans la zone.

### **Les boîtes aux lettres et coffrets techniques**

Les boîtes aux lettres et autres coffrets techniques notamment liés au raccordement aux réseaux seront intégrés au dispositif de clôture.

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

Non réglementé

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

**Les annexes, dépôts, aires de stockage** ne doivent pas être implantés dans les parties de terrains visibles depuis la RD 36.

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

Non réglementé.

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

---

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

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

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

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

##### **Paysagement des espaces libres**

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

Un nombre d'arbres minimum à planter sera exigé pour assurer l'insertion paysagère du projet, mais aussi la qualité environnementale du site. En Uic, il est exigé un arbre pour 4 places de stationnement.

##### **Dispositions particulières**

Les arbres seront plantés à un minimum de 2 mètres des limites parcellaires.

Les haies végétales en clôture doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité à feuilles caduques privilégiant des essences locales.

## Article Ui 7 - Stationnement

---

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques, y compris le stationnement lié aux opérations de chargement et déchargement.

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

L'aménagement des places de stationnement devra tenir compte du nombre des personnels, et des modalités de fonctionnement de l'entreprise, ainsi que des possibilités de modes doux de déplacement. Le nombre des places de parking, à adapter au projet, sera calculé pour les véhicules automobiles sur la base de la surface de plancher totale, toutes surfaces comprises :

- 1 place pour 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher à sous-destination d'entrepôt,
- 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher à sous-destination d'industrie,
- 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher à sous-destination de bureaux,
- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher à sous-destination de commerces et activités de service en Uic.

Pour le stationnement vélos, il est exigé pour :

- tout immeuble de bureaux, l'aménagement d'un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues non motorisés, accessible et fonctionnel, sur la base d'une surface minimale définie sur la base d'une place de 1,5 m<sup>2</sup> pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- les autres destinations, l'aménagement d'un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues non motorisés, accessible et fonctionnel, dimensionné au regard du projet.

## SECTION III – Equipements et réseaux

---

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

---

#### 8.1. Desserte

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

## 8.2 Accès

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

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

Les nouveaux accès\* automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de référence \* ou être aménagés de façon à permettre un arrêt sécurisé hors du domaine public.

Toutefois, pour des raisons d'urbanisme ou de sécurité, ou sous réserve de sécurité des mouvements en entrée et sortie, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## Article Ui 9 – Desserte par les réseaux

---

### 9.1 - Alimentation en eau

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

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

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

### 9.2 - Assainissement

#### 1. - Eaux résiduaires industrielles

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

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

#### 2 - Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

#### 3 - Eaux pluviales

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

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de la parcelle ou de l'opération soit par infiltration, soit par rétention. Au besoin, un traitement préalable sera mis en œuvre pour assurer la qualité des rejets. Un dispositif de rétention doit compenser l'imperméabilisation de toute nouvelle construction ou de tout nouvel aménagement.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

La limitation de l'imperméabilisation des sols et l'utilisation des eaux pluviales de toiture, pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics, est recommandée afin de réduire les incidences liées au rejet et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Le raccordement au réseau de collecte public d'eaux pluviales ne sera autorisé ou prescrit que ponctuellement au regard des contraintes du terrain, notamment la présence de risques de glissement de terrain ou d'effondrement, la proximité du captage, la densité du bâti...

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

### 9.3 - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

### 9.4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

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

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



## Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation, non constructibles en l'état actuel du PLU. La zone AU<sub>OA1</sub> correspond au confortement du centre-bourg avec une vocation principale d'habitat, mais également de services. Les deux zones AU sont destinées au développement économique pour le confortement des services et activités existantes (besoin d'extension), à l'exclusion de toute activité logistique (entrepôt), y compris des derniers kilomètres. Ces zones peuvent être urbanisées à l'occasion notamment d'une modification ou d'une mise en compatibilité ou d'une révision du plan local d'urbanisme. Dans ce cadre, les Orientations d'aménagement et de programmation les concernant pourront être précisées pour la zone AU<sub>OA1</sub> et devront être inscrites pour les deux zones AU.

**Il est rappelé que dans les secteurs exposés à des risques naturels, indicés avec une répartition en deux classes (première lettre, B ou R) puis par types d'aléas (deuxième lettre, minuscule suivant B ou majuscule suivant R, liée à l'aléa), les dispositions définies au Chapitre I du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.**

La zone est concernée par le secteur Br lié à des risques de retrait - gonflement des sols argileux soumis à des prescriptions spéciales.

### SECTION I –

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

---

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

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

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2 sont interdites, notamment toute nouvelle construction et installation.

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

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

Sont admis sous conditions d'être compatibles avec la vocation et/ou l'aménagement de la zone à terme :

1. les constructions et installations à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ainsi que les aménagements techniques nécessaires aux services publics, dès lors qu'elles sont compatibles avec le projet d'urbanisation future.
2. Les clôtures.

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

---

Non réglementé.

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

---

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

---

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

Non réglementé.

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

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout de toit le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant travaux. Elle est limitée à 7 mètres.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

---

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

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

Les clôtures éventuelles seront constituées en grillage.

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

Les haies ou arbres sont conservés ou remplacés.

### **Article AU 5.3 – Règles alternatives**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **Article AU 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

---

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

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis est interdite sauf si liée à l'implantation d'une construction ou installation autorisée à l'article AU 2.

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

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

## **Article AU 7 - Stationnement**

---

Non réglementé.

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

---

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

---

#### **Article AU 8.1. Desserte**

Non réglementé.

#### **Article AU 8.2 Accès**

Non réglementé.

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

---

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

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

#### **Article AU 9.2 - Assainissement**

##### **1 - Eaux usées**

En zone définie en assainissement collectif, toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

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

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

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

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle avec un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets et dimensionnement suffisant du système d'infiltration sous réserve de la faisabilité technique de l'infiltration.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, un débit de fuite limité et une rétention conformément au zonage d'assainissement.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

Des prescriptions techniques particulières, notamment l'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics, pourront être recommandées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

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

### **Article AU 9.3 - Electricité**

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

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

Non réglementé.

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

# Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond à la zone agricole.

Elle comprend les secteurs :

- Ai correspondant à une activité artisanale existante,
- An à enjeux environnementaux, et paysagers localement,

Les anciens bâtiments agricoles, repérés sur le document graphique et illustrés dans le rapport de présentation, peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole.

**Il est rappelé que :**

- **dans les secteurs exposés à des risques naturels, indicés avec une répartition en deux classes (première lettre, B ou R) puis par types d'aléas (deuxième lettre, minuscule suivant B ou majuscule suivant R, liée à l'aléa), les dispositions définies au Chapitre I du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.**

La zone est concernée par :

- les secteurs soumis à des prescriptions spéciales :
  - Bi'1 liés à des risques d'inondation de pied de versant,
  - Bt2 liés à des risques de crue des torrents ou de ruisseaux torrentiels.
  - Bv1 liés à des risques de ravinements ou ruissellements sur versant,
  - Bg2 liés à des risques de glissements de terrain,
  - Br liés à des risques de retrait - gonflement des sols argileux,
- les secteurs inconstructibles sauf exceptions :
  - RC liés à des risques de crue des rivières,
  - RI1 et RI2 liés à des risques d'inondation de plaine,
  - RT liés à des risques de crue des torrents ou de ruisseaux torrentiels.
  - RV liés à des risques de ravinement et ruissellement sur versant,
  - RG liés à des risques de glissement de terrain,
  - RF liés à des risques d'effondrement.
- **dans les zones de SUP1, SUP2 et SUP3, les dispositions définies au Chapitre II du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol ;**
- **dans les secteurs concernés par des enjeux de protection de milieux naturels, les dispositions définies au Chapitre III du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.**
- **tous travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable du paysage identifié aux documents graphiques du Règlement et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.**

## SECTION I –

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

---

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

---

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

**Dans les zones de dangers**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

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

Sont interdites :

1. Toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf celles énumérées à l'article A 2. Sont visés :
  - Les affouillements ou exhaussements de sol\* qui ne seraient pas compatibles avec le caractère de la zone,
  - Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes,
  - Les dépôts de véhicules,
  - Les habitations légères de loisirs ou modulaires et les résidences mobiles de loisirs,
  - Les parcs de loisirs et d'attraction ouverts au public,
  - Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat, de bureaux, de commerce, d'entrepôt, et d'hébergement hôtelier,
  - Les nouvelles constructions à usage d'habitation.
2. La réhabilitation des ruines.
3. **Dans le secteur An**, toute construction ou installation, sauf celle visée à l'article A 2.

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

---

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

**Dans les zones de dangers**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.



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

Sont admis sous conditions particulières :

- si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,
- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés,

1. les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées. Pour les constructions à usage d'habitation, les implantations, selon la nature de l'activité, seront à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation et devront former un ensemble cohérent avec ces derniers ; l'habitation ne sera autorisée que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole sont préexistants.

**Dans le secteur An**, seuls sont admis à condition d'être liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles :

- les abris en bois pour animaux parqués sous réserve d'être limités à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et ouverts intégralement au moins sur une face, implantés sur limite parcellaire ou adossés à un boisement ou une haie. Dans le cas où la limite jouxte un secteur d'habitat, l'implantation privilégiera la limite opposée,
  - les petits ouvrages ou installations techniques de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et les serres, nécessaires à l'activité des exploitations agricoles sous réserve d'un aspect extérieur compatible avec le site,
2. Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, y compris en secteur An, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Pour les bâtiments existants à usage d'habitation non liés à l'activité agricole d'une surface de plancher minimum de 80 m<sup>2</sup>, à condition de ne pas modifier leur aspect général (insertion dans le paysage) :
- leur aménagement, en vue de l'extension du seul logement, dans le volume existant sans changement de destination, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - leur extension mesurée, limitée à 40 % de la surface de plancher existante du bâtiment à étendre à la date d'approbation de la révision du PLU, en vue de l'extension du seul logement existant sur le tènement initial, sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas 250 m<sup>2</sup> calculée sur la base du bâtiment existant avant travaux et/ou division. Une surface supérieure à 250 m<sup>2</sup> ne pourra être admise que pour une extension liée à la création d'un local ou espace non habitable (véranda ou autre lié à un objectif d'amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant ou d'utilisation de ressources renouvelables) dans la limite de 40 m<sup>2</sup> supplémentaires au total,
  - leurs annexes sous réserve d'une emprise totale inférieure à 50 m<sup>2</sup> hors piscine et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale,
  - leur piscine sous réserve d'une emprise au sol totale inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale.

4. Pour les bâtiments désignés et repérés aux documents graphiques « Changement de destination (habitat) », uniquement pour les parties closes et couvertes (hors préau), sous réserve de préserver les caractéristiques architecturales du bâtiment, en particulier la mise en valeur du pisé et de la charpente, et de ne pas compromettre l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site, l'aménagement avec changement de destination, pour la création d'un seul nouveau logement dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total.
5. Pour les bâtiments désignés et repérés aux documents graphiques « Changement de destination (activités de services) », sous réserve de valoriser les bâtiments agricoles désaffectés, et de ne pas compromettre l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site, l'aménagement avec changement de destination pour la création d'un pôle de santé et bien-être regroupant des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
6. **Dans le secteur Ai**, les travaux d'entretien des installations existantes et tout aménagement, notamment plantations, visant à l'amélioration de l'insertion de l'activité dans le site environnant.
7. Les pylônes, antennes et paraboles sous réserve d'insertion dans leur environnement.
8. Les démolitions sous réserve d'un permis de démolir.
9. Les clôtures.

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

---

Non réglementé.

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

---

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

---

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

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

- 250 m<sup>2</sup> dans le cas d'une extension du bâtiment principal d'habitation. Toutefois, pour un bâtiment dépassant 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, une extension est admise sous réserve d'un local ou espace non habitable dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire au total au regard de la surface existante à la date d'approbation de la révision du PLU,
- 50 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des annexes hors piscine,
- 50 m<sup>2</sup> pour la piscine.

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

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

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture, ne doit pas excéder :

- 15 mètres pour les bâtiments à usage agricole,
- 7 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation
- 4 mètres pour les annexes aux habitations.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés aux lignes de transport d'électricité.

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

Non réglementé.

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

#### **a) Règles générales**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de cinq mètres par rapport à la limite de référence des voies.

Les piscines devront respecter un recul minimum de trois mètres par rapport à la limite de référence.

#### **b) Règles particulières**

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

1. Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration préalable ne sera accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'emprise au sol de l'immeuble.
2. Sous réserve d'être adossés à une haie ou un mur implanté en clôture et d'avoir une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à trois mètres, les petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et, les annexes, sont autorisées à s'implanter avec un recul inférieur à deux mètres afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et/ou de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.
3. Pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels.
4. Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site.

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

#### **a) Règles générales**

La distance comptée horizontalement du nu du mur de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4,50 mètres.

Le recul minimum des piscines est fixé à trois mètres par rapport aux limites séparatives ; leur construction sur limite est interdite.

#### **b) Règles particulières**

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

1. Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration préalable ne sera accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de l'immeuble.

2. Sous réserve d'être adossés à une haie ou un mur implanté en clôture et d'avoir une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à trois mètres, les petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et, les annexes, sont autorisées à s'implanter avec un recul inférieur à deux mètres afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et/ou de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.
3. Pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels.
4. Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site.

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

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

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

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

Non réglementé.

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

---

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

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

#### **DISPOSITIONS GENERALES**

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

#### **L'implantation**

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

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente. Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes), dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle, ni aux rampes d'accès aux garages. La pente des talus ne doit pas excéder 40%. Les talus devront être plantés.

#### **Les clôtures (hors propriétés bâties)**

Les clôtures éventuelles ne dépasseront pas une hauteur de 1,50 mètre. Elles seront constituées par des grilles ou des grillages et pourront être doublées par des haies. Toute partie maçonnée est interdite en dehors d'une fondation, elle ne dépassera pas la hauteur du terrain naturelle et ne sera pas visible. Tout aménagement occultant autre que des plantations (exemples : canisses, bâche et toiles diverses) est interdit.

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

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

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

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

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

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

### **Les toitures**

Les toitures seront de couleur à dominante rouge pouvant être nuancée ou vieillie et d'aspect mat, conforme au nuancier présenté en Mairie.

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 35 % et 40 %. En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante inférieure ou égale à 35 % pourra être conservée.

Les toitures à un seul pan sur bâtiment isolé sont interdites.

Les toitures devront présenter un débord de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ce débord est porté à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m<sup>2</sup>.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures-terrasses végétalisées, aux vérandas (ou autres éléments vitrés) et aux annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup>, ainsi qu'aux toitures-terrasses à conditions qu'elles soient :

- utilisables (espace accessible et aménagé, de vie extérieure),
- partielles d'une surface inférieure à 20 % de l'ensemble de la surface couverte,
- totales ou partielles avec plus de 80 %, sous condition d'être végétalisées et intégrées à la composition architecturale du projet et à son environnement.

### **Les matériaux et couleurs (y compris annexes et clôtures)**

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

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement est interdit.

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) sont interdits.

### **Les clôtures des propriétés bâties**

Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres. Elles seront constituées par des grilles ou des grillages, ou encore par une murette d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et pourront être doublées par des haies. Tout aménagement occultant autre que des plantations (exemples : canisses, bâche et toiles diverses) est interdit. Elles devront être traitées en harmonie avec la construction principale et le site environnant.

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

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

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

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

Les éléments traditionnels et les maçonneries en pierres doivent être sauvegardés.

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

Les couleurs doivent respecter le nuancier présenté en Mairie.

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

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

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

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

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, pourront être conservés une pente de toiture existante différente, d'autres tuiles ou débords, etc dès lors qu'ils sont existants.

### **L'aspect des annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**

Les dispositions énoncées dans l'article 5.1 ne sont pas applicables systématiquement aux annexes d'une emprise au sol inférieure 20 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

Sous réserve de prescriptions ou recommandations spécifiques liées aux secteurs de risques naturels, il est exigé une surface minimale perméable ou de pleine terre proportionnelle à la surface du terrain du projet fixée à 60 %.

Cette disposition ne s'applique pas aux activités agricoles et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions existantes non conformes avec cette disposition, une dérogation pourrait être admise sous réserve de prescriptions particulières telles que des plantations d'arbres et/ou arbustes en pleine terre, la récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'une utilisation domestique, etc.

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

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

Le permis de construire ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts.

Les abords des aires de stockage doivent être végétalisés.

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 113.1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les haies, parcs, boisements ou arbres identifiés en éléments naturels remarquables du paysage aux « Orientations d'aménagement et de programmation du PLU (pièce n° 3) seront conservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la conservation de ces éléments paysagers. Toutefois, pour des raisons sanitaires, de sécurité ou de pratique agricole, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat en veillant au respect de son intérêt initial.

## Article A 7 - Stationnement

---

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage de logement, il est exigé une place de stationnement pour 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans qu'il ne puisse être exigé plus de trois places par logement.

## SECTION III – Equipements et réseaux

---

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

---

#### 8.1. Desserte

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

#### 8.2 Accès

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

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

Les nouveaux accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de cinq mètres minimum par rapport à la limite de référence ou être aménagés de façon à permettre un arrêt sécurisé hors du domaine public.

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



## Article A 9 – Desserte par les réseaux

---

### 9.1 - Alimentation en eau

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

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

### 9.2 - Assainissement

#### 1.- Eaux usées

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

**Dans les secteurs pe**, toute construction, nouvelle ou existante, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. En l'absence de collecteur, les installations d'assainissement autonome devront être conformes à la réglementation en vigueur.

#### 2 - Eaux pluviales

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

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

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle avec un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets et dimensionnement suffisant du système d'infiltration sous réserve de la faisabilité technique de l'infiltration.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, un débit de fuite limité et une rétention conformément au zonage d'assainissement.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

Des prescriptions techniques particulières, notamment l'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics, pourront être recommandées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

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

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

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

### **4 - Dans les secteurs exposés à un risque de glissement de terrain (Bg2)**

Dans les secteurs exposés à un risque de glissement de terrain (Bg2), les constructions sont autorisées sous réserve que les rejets d'eaux (usées, pluviales ou de drainage) soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire compatible avec le projet et capable de les recevoir.

#### **9.3 - Electricité**

L'installation des réseaux d'électricité sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Dans la mesure du possible, ils seront enterrés. Les déboisements pour le passage de ces réseaux doivent être limités.

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

Non réglementé.

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

# Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N correspond à la zone naturelle et forestière.

Elle comprend le secteur Ne dédié aux espaces publics de sports et loisirs.

**Il est rappelé que :**

- **dans les secteurs exposés à des risques naturels, indicés avec une répartition en deux classes (première lettre, B ou R) puis par types d'aléas (deuxième lettre, minuscule suivant B ou majuscule suivant R, liée à l'aléa), les dispositions définies au Chapitre I du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.**

La zone est concernée par :

- les secteurs soumis à des prescriptions spéciales :
  - Bv1 liés à des risques de ravinements ou ruissellements sur versant,
  - Bg2 liés à des risques de glissements de terrain,
  - Bf1 liés à des risques d'effondrement.
  - Br liés à des risques de retrait - gonflement des sols argileux,
- les secteurs inconstructibles sauf exceptions :
  - RC liés à des risques de crue des rivières,
  - RI1 et RI2 liés à des risques d'inondation de plaine,
  - RT liés à des risques de crue des torrents ou de ruisseaux torrentiels.
  - RV liés à des risques de ravinement et ruissellement sur versant,
  - RG liés à des risques de glissement de terrain.
- **dans les zones de SUP1, SUP2 et SUP3, les dispositions définies au Chapitre II du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol ;**
- **dans les secteurs concernés par des enjeux de protection de milieux naturels, les dispositions définies au Chapitre III du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.**
- **tous travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable du paysage identifié aux documents graphiques du Règlement et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.**

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

---

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

---

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

**Dans les zones de dangers**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

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

Sont interdites :

1. Toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation forestière ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf celles énumérées à l'article N 2. Sont visés :
  - Les affouillements ou exhaussements de sol\* qui ne seraient pas compatibles avec le caractère de la zone,
  - Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes,
  - Les dépôts de véhicules,
  - Les habitations légères de loisirs ou modulaires et les résidences mobiles de loisirs,
  - Les parcs de loisirs et d'attraction ouverts au public,
  - Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat, de bureaux, de commerce, d'entrepôt, et d'hébergement hôtelier,
  - Les nouvelles constructions à usage d'habitation.
  - Les nouvelles constructions à usage agricole.
2. La réhabilitation des ruines,
3. En général, tous travaux, y compris constructions et aménagements, constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune en particulier, ou non compatibles avec la préservation des continuités écologiques.

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

---

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

**Dans les zones de dangers**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

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

Sont admis sous conditions particulières :

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

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

1. les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'exploitation forestière.
2. 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.
3. Pour les bâtiments existants à usage d'habitation non liés à l'activité agricole d'une surface de plancher minimum de 80 m<sup>2</sup>, à condition de ne pas modifier leur aspect général (insertion dans le paysage) :
  - leur aménagement, en vue de l'extension du seul logement, dans le volume existant sans changement de destination, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - leur extension mesurée, limitée à 40 % de la surface de plancher existante du bâtiment à étendre à la date d'approbation de la révision du PLU, en vue de l'extension du seul logement existant sur le tènement initial, sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas 250 m<sup>2</sup> calculée sur la base du bâtiment existant avant travaux et/ou division. Une surface supérieure à 250 m<sup>2</sup> ne pourra être admise que pour une extension liée à la création d'un local ou espace non habitable (véranda ou autre lié à un objectif d'amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant ou d'utilisation de ressources renouvelables) dans la limite de 40 m<sup>2</sup> supplémentaires au total,
  - leurs annexes sous réserve d'une emprise totale inférieure à 50 m<sup>2</sup> hors piscine et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale,
  - leur piscine sous réserve d'une emprise au sol totale inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale.
4. En Ne, en outre, les aires de stationnement public.
5. Les clôtures\* sous réserve de ne pas être fermées dans leur partie basse à moins de 0,20 mètre au-dessus du sol, et de plus limitées à 1,50 mètre, sauf pour les parcelles déjà bâties.
6. Les pylônes, antennes ou paraboles sous réserve d'insertion dans leur environnement.
7. Les démolitions sous réserve d'un permis de démolir.

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

---

Non réglementé.

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

---

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

---

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

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

- 250 m<sup>2</sup> dans le cas d'une extension du bâtiment principal d'habitation. Toutefois, pour un bâtiment dépassant 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, une extension est admise sous réserve d'un local ou espace non habitable dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire au total au regard de la surface existante à la date d'approbation de la révision du PLU,
- 50 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des annexes hors piscine,
- 50 m<sup>2</sup> pour la piscine.

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

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

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder :

- 7 mètres pour les extensions des bâtiments à usage d'habitation,
- 4 mètres pour les annexes aux habitations.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés aux lignes de transport d'électricité.

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

Non réglementé.

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

##### **Règles générales**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de cinq mètres par rapport à la limite de référence des voies.

Les piscines devront respecter un recul minimum de trois mètres par rapport à la limite de référence.

##### **Règles particulières**

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

1. Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration préalable ne sera accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'emprise au sol de l'immeuble.

2. Sous réserve d'être adossés à une haie ou un mur implanté en clôture et d'avoir une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à trois mètres, les petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et, les d'annexes, sont autorisés à s'implanter avec un recul inférieur à deux mètres afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et/ou de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.
3. Pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels.
4. Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site.

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

### **Règles générales**

La distance comptée horizontalement du nu du mur de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4,50 mètres.

Le recul minimum des piscines est fixé à trois mètres par rapport aux limites séparatives ; leur construction sur limite est interdite.

### **Règles particulières**

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

1. Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration préalable ne sera accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de l'immeuble.
1. Sous réserve d'être adossés à une haie ou un mur implanté en clôture et d'avoir une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à trois mètres, les petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et, les d'annexes, sont autorisés à s'implanter avec un recul inférieur à deux mètres afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et/ou de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.
2. Pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels.
3. Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site.

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

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

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

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

Non réglementé.



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

---

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

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

#### **DISPOSITIONS GENERALES**

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

#### **L'implantation**

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

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente. Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes), dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle, ni aux rampes d'accès aux garages. La pente des talus ne doit pas excéder 40%. Les talus devront être plantés.

#### **Les clôtures (hors propriétés bâties)**

Les clôtures éventuelles ne dépasseront pas une hauteur de 1,50 mètre. Elles seront constituées par des grilles ou des grillages et pourront être doublées par des haies. Toute partie maçonnée est interdite en dehors d'une fondation, elle ne dépassera pas la hauteur du terrain naturelle et ne sera pas visible. Tout aménagement occultant autre que des plantations (exemples : canisses, bâche et toiles diverses) est interdit.

#### **Les toitures**

Les toitures seront de couleur à dominante rouge pouvant être nuancée ou vieillie et d'aspect mat, conforme au nuancier présenté en Mairie.

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 35 % et 40 %. En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante inférieure ou égale à 35 % pourra être conservée.

Les toitures à un seul pan sur bâtiment isolé sont interdites.

Les toitures devront présenter un débord de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ce débord est porté à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m<sup>2</sup>.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures-terrasses végétalisées, aux vérandas (ou autres éléments vitrés) et aux annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup>, ainsi qu'aux toitures-terrasses à conditions qu'elles soient :

- utilisables (espace accessible et aménagé, de vie extérieure),
- partielles d'une surface inférieure à 20 % de l'ensemble de la surface couverte,
- totales ou partielles avec plus de 80 %, sous condition d'être végétalisées et intégrées à la composition architecturale du projet et à son environnement.

### **Les matériaux et couleurs (y compris annexes et clôtures)**

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

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement est interdit.

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) sont interdits.

### **Les clôtures des propriétés bâties**

Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres. Elles seront constituées par des grilles ou des grillages, ou encore par une murette d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et pourront être doublées par des haies. Tout aménagement occultant autre que des plantations (exemples : canisses, bâche et toiles diverses) est interdit. Elles devront être traitées en harmonie avec la construction principale et le site environnant.

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

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

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

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

Les éléments traditionnels et les maçonneries en pierres doivent être sauvegardés.

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

Les couleurs doivent respecter le nuancier présenté en Mairie.

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

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

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

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

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, pourront être conservés une pente de toiture existante différente, d'autres tuiles ou débords, etc dès lors qu'ils sont existants.

### **L'aspect des annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**

Les dispositions énoncées dans l'article 5.1 ne sont pas applicables systématiquement aux annexes d'une emprise au sol inférieure 20 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

Sous réserve de prescriptions ou recommandations spécifiques liées aux secteurs de risques naturels, il est exigé une surface minimale perméable ou de pleine terre proportionnelle à la surface du terrain du projet fixée à 60 %.

Cette disposition ne s'applique pas aux activités agricoles et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions existantes non conformes avec cette disposition, une dérogation pourrait être admise sous réserve de prescriptions particulières telles que des plantations d'arbres et/ou arbustes en pleine terre, la récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'une utilisation domestique, etc.

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

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

Le permis de construire ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts.

Les abords des aires de stockage doivent être végétalisés

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 113.1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les haies, parcs, boisements ou arbres identifiés en éléments naturels remarquables du paysage aux « Orientations d'aménagement et de programmation du PLU (pièce n° 3) seront conservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la conservation de ces éléments paysagers. Toutefois, pour des raisons sanitaires, de sécurité ou de pratique agricole, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat en veillant au respect de son intérêt initial.

## **Article N 7 - Stationnement**

---

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage de logement, il est exigé une place de stationnement pour 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans qu'il ne puisse être exigé plus de trois places par logement.

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

---

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

---

#### **8.1. Desserte**

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

#### **8.2 Accès**

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

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

Les nouveaux accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de cinq mètres minimum par rapport à la limite de référence ou être aménagés de façon à permettre un arrêt sécurisé hors du domaine public.

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

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

---

### **9.1 - Alimentation en eau**

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

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

### **9.2 - Assainissement**

#### **1.- Eaux usées**

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

**Dans les secteurs pr**, tout dispositif de rejet devra être conforme à la réglementation en vigueur.

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

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

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

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle avec un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets et dimensionnement suffisant du système d'infiltration sous réserve de la faisabilité technique de l'infiltration.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, un débit de fuite limité et une rétention conformément au zonage d'assainissement.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

Des prescriptions techniques particulières, notamment l'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics, pourront être recommandées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

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

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

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

### **4 - Dans les secteurs exposés à un risque de glissement de terrain (Bg2)**

Dans les secteurs exposés à un risque de glissement de terrain (Bg2), les constructions sont autorisées sous réserve que les rejets d'eaux (usées, pluviales ou de drainage) soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire compatible avec le projet et capable de les recevoir.

#### **9.3 - Electricité**

L'installation des réseaux d'électricité sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Dans la mesure du possible, ils seront enterrés. Les déboisements pour le passage de ces réseaux doivent être limités.

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

Non réglementé.