



DEPARTEMENT DU RHONE
COMMUNE DE QUINCIE EN BEAUJOLAIS
(6 9 4 3 0)



Plan Local d'Urbanisme

Approuvé le 15 décembre 2015

R è g l e m e n t

M o d i f i c a t i o n n ° 1

Vu pour être annexé à la délibération du 3 octobre 2019

TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES	5
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	6
2. EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL.....	6
3 - DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	6
4. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U	7
5. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES	8
6. ACCES ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES DEPARTEMENTALES.....	8
7. PRISE EN COMPTE DU BRUIT ET ISOLATION PHONIQUE	8
8. PRISE EN COMPTE DES RISQUES.....	9
9. DEFINITIONS	13
TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "DITES ZONES U"	15
ZONE UA.....	17
ZONE UB	25
ZONE UC.....	33
ZONE UD.....	41
ZONE UH.....	49
ZONE Ui.....	57
ZONE UT.....	67
TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "DITES ZONES "A"	75
ZONE A	77
TITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES "ZONES N"	87
ZONE N.....	89
TITRE 5. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DE PROTECTIONS	97
Article 11	98
TITRE 6. DEFINITIONS	103

Titre 1. Dispositions générales

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

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

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

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

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

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (le livre V du code du Patrimoine réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3 - DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Art. *R.123-5. - Les zones urbaines sont dites "zones U"

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

Art. *R.123-6. - 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 publiques 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 règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art. *R.123-7. - 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.

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'existence 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.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du 6° de l'article L123-1-5 II.

En zone A est également autorisé en application de l'article L151-11, le changement de destination des bâtiments identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Art. *R.123-8. - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"

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

En zone N peuvent seuls être autorisés :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- 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

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de COS mentionnés à l'article L 123-4 ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent des transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficient des transferts de coefficient d'occupation des sols.

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

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

- les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - de commerce,
 - industriel,
 - artisanal,
 - de bureaux,
 - d'entrepôts,
 - agricole,
 - de stationnement,
 - d'annexes,
 - de piscines,

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les clôtures et les murs de soutènement,
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - parcs d'attractions ouverts au public,
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - affouillements et exhaussements de sol,
 - tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

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

5. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L123-1-9 du code de l'urbanisme).

6. ACCES ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES DEPARTEMENTALES

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

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

7. PRISE EN COMPTE DU BRUIT ET ISOLATION PHONIQUE

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

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

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

Le classement des infrastructures routières et ferroviaires sur le territoire communal a été défini par les arrêtés préfectoraux de classement des Routes à Grandes Circulation.

8. PRISE EN COMPTE DES RISQUES

8.1 - Risques sismiques :

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 au vu du zonage sismique de la France établi pour l'application des règles parasismiques de construction.

8.2 - Risques géologiques :

Une étude a été réalisée par le bureau d'études Alpes-Géo-Conseil. Elle a permis de définir des zones avec des contraintes spécifiques. Elle est annexée au présent PLU. Ces zones sont traduites sur le document graphique par des croix de couleurs (Plan des risques).

Zone rouge : Cette zone correspond à un risque fort de glissement de terrain (G3).

Zone orange : Cette zone correspond au risque moyen de glissement de terrain (G2).

Zone bleue : Cette zone correspond aux risques faibles de glissement de terrain (G1) et suffosion* (F1). On distingue 2 secteurs pour les glissements de terrain : G1_1 (repéré **en bleu clair**) et G1_2 et F1 (repéré **en bleu foncé**) .

Zone rouge (G3) : Aléas fort de glissement de terrain : Zone inconstructible au titre des risques géologiques.

Sont interdits :

- Le rejet d'eau par infiltration dans le sol,
- Tout projet nouveau, hormis les exceptions ci-dessous soumises à des prescriptions spéciales

Sont autorisés :

- sous réserve qu'il ne fasse pas l'objet d'une occupation humaine permanente, les abris légers même s'ils sont fermés, les hangars non fermés ou non clos
- les constructions, 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 équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment la réalisation d'ouvrages de confortement des talus ou de drainage des sols, les travaux 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.

Zone orange (G2) : Aléas moyens de glissement de terrain : Zone inconstructible au titre des risques géologiques-
Maintien du bâti existant

Sont interdits :

- Le rejet d'eau par infiltration dans le sol,
- Tout projet nouveau, hormis les exceptions ci-dessous soumises à des prescriptions spéciales

Sont autorisés :

- les extensions du bâti existant, limitées à 20m², respectant les préconisations d'une étude géotechnique spécifique, de type G12 au classement des missions géotechniques ;
- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente, les abris légers même s'ils sont fermés, les extensions et annexes de moins de 20m², les hangars non fermés ou non clos ;

- 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 ;
- 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 ;
- les constructions, 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 équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment la réalisation d'ouvrages de confortement des talus ou de drainage des sols, les travaux 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.

Zone bleu clair (G1_1) : Aléas faibles de glissement de terrain. Zone constructible au titre des risques géologiques

Cette zone est constructible sous conditions. Les prescriptions et recommandations suivantes sont à respecter :

Terrassements :

- Hauteur des déblais/remblais limités à 2m ;
- Pentes des talus des remblais et déblais limitées à un rapport de 2 Vertical pour 3 Horizontal (2V/3H) dans les argiles à cailloux compactes et de 1V/1H dans le rocher ; pour les remblais, assises sur des redans d'accrochage avec base drainante.

Gestion des eaux pluviales :

- En l'absence de réseau collectif, mise en place de dispositifs de bassins tampons régulant les rejets dans le sol des eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés ;
- Profilage du terrain et conception des aménagements de manière à éviter une concentration des eaux de ruissellement provenant des fonds supérieurs ou des voiries à proximité des bâtiments ou en tête des talus.

Rejet des eaux usées :

- En l'absence de réseau collectif, mise en place de dispositifs de filtres à sables drainés verticaux avec rejet, après traitement, au fossé (pas de puits perdus), en passant éventuellement au préalable par un plateau absorbant.

Zone bleu foncé (G1_2 et F1) : Aléas faibles de glissement de terrain. Zone constructible au titre des risques géologiques

Cette zone est constructible sous conditions. Les prescriptions et recommandations suivantes sont à respecter :

Terrassements :

- Hauteur des déblais/remblais limités à 2m ;
- Pentes des talus des remblais et déblais limitées à un rapport de 2 Vertical pour 3 Horizontal (2V/3H) dans les colluvions fines et de 1V/1H dans le rocher ; pour les remblais, assises sur des redans d'accrochage avec base drainante.

Gestion des eaux pluviales :

- En l'absence de réseau collectif, mise en place de dispositifs de bassins tampons régulant les rejets dans le sol des eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés ;
- Profilage du terrain et conception des aménagements de manière à éviter une concentration des eaux de ruissellement provenant des fonds supérieurs ou des voiries à proximité des bâtiments ou en tête des talus.

Rejet des eaux usées :

- En l'absence de réseau collectif, mise en place de dispositifs de filtres à sables drainés verticaux avec rejet, après traitement, au fossé (pas de puits perdus), en passant éventuellement au préalable par un plateau absorbant.

Protection contre les circulations hydriques de subsurface:

- Surélévation du plancher utilisable de 0.20m par rapport au terrain naturel en raison des circulations hydriques souterraines fréquentes dans ces dépressions.

Attention, cette préconisation vise uniquement à se protéger des circulations hydriques de subsurface les plus courantes (risque d'ordre géotechnique), mais le risque d'inondation par ruissellement superficiel ou par débordement de cours d'eau n'est pas pris en compte dans cette étude géologique.

8.3 - Retrait Gonflement des argiles :

La commune est concernée par un risque faible de retrait et gonflement des argiles. Voir le guide et la carte dans l'annexe 07.6 du PLU.

8.4 - Risque d'inondation :

La commune n'est concernée par aucun document réglementaire établissant des prescriptions concernant le risque d'inondation. Deux études ont cependant été réalisées pour établir les périmètres d'aléa pour des crues décennale, cinquantennale et centennale pour les ruisseaux de l'Ardières (étude BCEOM de 1996) et des Samsons (étude Géoplus Environnement de 2010). Ces périmètres d'aléa sont reportés sur le plan des risques.

En l'absence de prescriptions définies par une étude spécifique les principes de prise en compte des risques inondations sont ceux décrit dans la circulaire préfectoral du 17 février 2006 concernant la "prise en compte du risque d'inondation hors Rhône Saône dans les documents d'urbanisme et autorisations d'occupation du sol".

La circulaire définit 3 niveaux de risques:

Risque fort : correspondant à une vitesse d'écoulement supérieure à 0,50 m/s ou à une crue décennale. Cette zone est repérée sur le document graphique des risques par une hachure de couleur rouge foncé

Risque moyen : correspondant à une vitesse d'écoulement comprise entre 0,20 et 0,50 m/s ou à une crue cinquantennale. Cette zone est repérée sur le document graphique par une hachure de couleur orange

Risque faible : correspondant à une vitesse d'écoulement inférieure à 0,20 m/s ou à une crue centennale. Cette zone est repérée sur le document graphique par une hachure de couleur bleu

Pour chaque secteurs (urbanisés ou non) et chaque aléa (fort, moyen, faible) les principes suivants sont définis :

Espaces urbanisés (agglomérations, bourgs, villages, hameaux et zones d'activités) :Dans la zone d'aléas forts (crue décennale) :

Aucune nouvelle construction ne sera autorisée dans ces zones ; seuls pourront être envisagés de manière générale certains équipements transparents aux crues. Concernant les constructions existantes, seules les opérations qui n'augmentent ni la vulnérabilité, ni l'emprise au sol pourront être autorisées. Les ouvrages publics qui du fait de leurs caractéristiques techniques, doivent se situer dans ces zones (AEP, pylône de transport, etc) à condition que leur conception prenne bien en compte le risque inondation pourront être autorisés.

Dans les zones d'aléas faibles et moyens (crues cinquantiennale et centennale) :

Les constructions ou installations (y compris les extensions) seront soumises à des prescriptions particulières, notamment lorsqu'elles reçoivent du public ou permettent le stockage de produits dangereux pour les personnes ou l'environnement (par exemple : les planchers utiles des constructions devront être situés au-dessus de la cote de la crue de référence). Les implantations les plus sensibles, tels les bâtiments, équipements et installations intéressant la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre public devront être interdites. De façon similaire, celles dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique devront aussi être refusées.

Espaces non urbanisés :

L'objectif général est de préserver, voire de rétablir lorsque cela sera possible, les zones d'expansion de crue ainsi que les capacités d'écoulement.

Dans la zone d'aléas forts (crue décennale):

Même dispositions que pour les zones urbanisées.

Dans les zones d'aléas faibles et moyens (crues cinquantiennale et centennale):

Aucune nouvelle construction ne sera autorisée dans ces zones. Des extensions pourront être autorisées sous réserve qu'elles ne génèrent pas une augmentation de l'emprise au sol supérieure à 30 m². La cote plancher des extensions autorisées doit être supérieure à +0,20 m au-dessus de la cote de la crue de référence. Seuls pourront être envisagés de manière générale certains équipements transparents aux crues (ex : création de parkings perméables). Les ouvrages publics qui du fait de leur caractéristiques techniques, doivent se situer dans ces zones (AEP, pylône de transport, etc) à condition que leur conception prenne bien en compte le risque inondation et qu'aucune solution alternative acceptable ne soit possible pourront être autorisés.

Les ouvrages de protections :

Les ouvrages de protection (bassins de rétention, bassins écrêteurs de crues, dugues ...) ne seront autorisés que s'ils permettent de protéger des biens ou des lieux habités existants : il est impératif de protéger les biens et les personnes dans un secteur urbanisé, mais seulement après avoir évalué l'impact de ces aménagements sur l'aval et l'amont de la rivière et réalisé les aménagements nécessaires pour compenser ces impacts.

La construction derrière les digues existantes ou protégées par des ouvrages de retenue : de façon générale les règles concernant les terrains protégés par des ouvrages de protections seront identiques à celles existant en l'absence d'ouvrage. En effet la présence d'une protection ne modifie pas la vulnérabilité des terrains et ne protège plus les biens ou personnes en cas d'événement plus important que celui pris en compte pour leur dimensionnement ou en cas de rupture. Concernant plus particulièrement les digues, une bande non constructible dont la profondeur sera déterminée en fonction de la configuration topographique des lieux et l'état de la digue, devra être maintenue pour limiter la vulnérabilité en cas de submersion ou de rupture.

La construction d'ouvrage de protection d'espaces non urbanisés sera interdite.

8.5 - Risques liés aux canalisations de transport de gaz :

La commune est concernée par 2 canalisations de transport de gaz dont les caractéristiques sont les suivantes.

canalisation	DN	PMS (bar)	zone de dangers très graves - distance ELS (m)	zone de dangers graves - distance PEL (m)	zone de dangers significatifs - distance IRE (m)
canalisation Ars Sur Formans-Vindecy 74	400	67.7	100	145	185
canalisation Ars Sur Formans-Vindecy 59	400	67.7	100	145	185

Ces ouvrages sont susceptibles, par perte de leur confinement accidentelle suivie d'inflammation, de générer des risques très importants pour la santé ou la sécurité des populations voisines.

L'arrêté du 4 août 2006, portant règlement de sécurité pour les canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, identifie les risques afférents aux canalisations de transport de gaz naturel, qui traversent la commune, à partir des différentes catégories de canalisations (A, B et C) et des zones de danger qui lui sont liées. Trois zones de dangers sont mises en évidence :

- La zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles :

Dans la zone des dangers significatifs, les communes doivent informer le transporteur (GRT Gaz) des projets de construction et d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'impact du projet sur son ouvrage, et gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation en mettant en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires, le cas échéant.

- La zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux :

Dans la zone de dangers graves, il convient, en plus des dispositions relatives à la zone des dangers significatifs, de proscrire la construction ou l'extension des installations nucléaires de base, des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public relevant de la 1^{er} à la 3^{ème} catégorie (de plus de 300 personnes).

- La zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs :

Dans la zone des dangers très graves, il convient, en plus des dispositions relatives à la zone des dangers significatifs, de proscrire la construction ou l'extension des installations nucléaires de base, des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Dans cette zone, des dispositions complémentaires sont prises selon les typologies des canalisations :

- Pour une canalisation de catégorie A :
 - interdiction de construire un logement à moins de 10 m de l'emprise de la canalisation,
 - densité inférieure à 8 personnes/ha (soit 3 logements/ha, sur la base de 2,5 personnes par logement) ou population inférieure à 30 personnes dans le cercle glissant des effets létaux significatifs
- Pour une canalisation de catégorie B :
 - Emplacements de densité comprise entre 8 et 80 personnes/ha ou population entre 30 et 300 personnes dans le cercle glissant des effets létaux significatifs.

A ces dispositions issues de l'arrêté du 4 août 2006 s'ajoutent des dispositions complémentaires liées à une convention passée entre GRT Gaz et les propriétaires des terrains concernés.

Ainsi, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou de poteaux et l'édification de murettes sont interdites (les murettes ne dépassant pas 0,40 m tant en profondeur qu'en hauteur sont autorisées).

9. DEFINITIONS

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application de ce règlement sont annexées en fin de texte.

Les astérisques figurant dans ce texte constituent un renvoi à ces définitions.

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

ZONE UA

Zone urbaine centrale correspondant au cœur du village ancien de la commune de Quincié-en-Beaujolais. Immédiatement constructible, cette zone de forte densité est composée d'un bâti implanté sur un parcellaire serré et dans laquelle les constructions sont à édifier à l'alignement des voies publiques et en ordre continu ou semi - continu par rapport aux limites séparatives de propriété.

Cette zone multifonctionnelle est destinée à accueillir l'habitat, les commerces, les services et les activités artisanales afin de maintenir une mixité des fonctions urbaines.

Elle est concernée **par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5 II. 4°** du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

La zone UA est concernée par des risques faibles de glissement de terrain repérés par des croix de couleur bleue foncée sur le plan des risques (cf **article 8.2** des dispositions générales).

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

Article UA 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) **Les constructions neuves** et les travaux sur construction à usage:
 - industriel,
 - d'entrepôt
- b) **L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes***, et des habitations légères de loisirs
- c) **Les autres occupations et utilisations du sol** suivantes:
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*
 - les garages collectifs de caravanes*.
- d) **Toutes constructions neuves** dans les périmètres repérés au titre de l'article L123-1-5 III. 2° du code de l'urbanisme à l'exception de celles énumérées à l'article 2 (règles particulières),
- e) L'ouverture de **carrières***

Article UA 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) **Les constructions neuves et travaux sur constructions à usage d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 4 logements, 20% de la surface de plancher* soit affectée à du logement locatif social,
- b) **Les constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes** à usage artisanal dans la limite de 150 m² de surface de plancher*,
- c) **Les constructions neuves et travaux sur constructions existantes** à usage agricole à condition qu'il existe déjà sur le tènement considéré une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU,
- d) **Les constructions neuves ou travaux sur constructions existantes** à usage de commerces dans la limite de 300 m² de surface de plancher* par commerce,
- e) **les annexes*** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement,
- f) **Les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,
- g) **Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- h) **Les affouillements et exhaussements de sol ***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans les secteurs repérés par des croix de couleur bleue foncée sur le plan des risques les planchers situés au rez de chaussée seront surélevés de +0,20 par rapport terrain naturel.

Règle particulière

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme : « **linéaires toutes activités à préserver** » doit être obligatoirement affecté à des activités commerciales, artisanales ou à usage de bureau.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5 III. 2° du code de l'urbanisme (**Espaces verts à préserver**) seules sont autorisées les constructions ci-après lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante à la date d'approbation du PLU :

- les annexes dans la limite de 50 m2 d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement
- les piscines y compris couvertes

Article UA 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

3-1 Accès* :

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
 - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
 - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
 - **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

3-2 Voirie* :

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
- En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.
- Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.
- La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.
- b) **Les voies en impasse*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UA 4

Desserte des terrains par les réseaux publics

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées

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

4-2-2 Eaux pluviales

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

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

4-2-3 Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Article UA 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UA 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6-1 Modalité de calcul du retrait

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

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas le bon fonctionnement de la circulation.

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

6-2 Règle d'implantation générale

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

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

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement*

6-3 Règle d'implantation particulière

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

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

Article UA 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

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

7-2 Règles d'implantation générale

Les constructions doivent s'implanter **sur une limite séparative au moins** (ordre continu ou semi-continu). Dans le cas **d'un retrait**, la distance minimum entre tout point de la construction et la limite séparative doit être **au moins égale à 3 mètres**.

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

7-3 Règle d'implantation particulière

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

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

Article UA 8

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

Non réglementé.

Article UA 9

Emprise au sol*

Non réglementé.

Article UA 10

Hauteur maximum des constructions

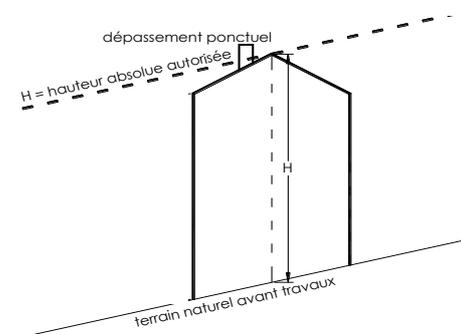
La règle

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur des constructions avoisinantes.

La hauteur* maximum des constructions est limitée à 12 m

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

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



Règles particulières

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

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

Article UA 11

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

Se reporter au titre 5 du présent document.

Article UA 12

Réalisation d'aires de stationnement

Le **stationnement des véhicules lorsqu'il est exigé** doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

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

Constructions à usage d'habitation

- 2 places de stationnement par logement ;
- 1 place de stationnement par logement locatif aidé par l'Etat.

En cas de réhabilitation de bâtiments anciens, les emplacements pourront ne pas être exigés en cas d'impossibilité dûment démontré.

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

Pour les constructions à usage de commerces, d'artisanat, de bureaux :

Il n'est pas demandé de place de stationnement.

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, et pour les bureaux. Leur dimension minimale est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher* pour l'habitat et 4 m² de local par tranche de 100 m² de surface de plancher* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et pour les bureaux.

Article UA 13

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

- a) Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte:

- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
 - de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
 - **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
 - **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.
- b)** La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 %.
- c)** Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un arbre minimum pour 4 places.

Ensembles à protéger

Au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, **les espaces boisés classés** repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

Au titre de l'article L123-1-5 III, 2° du code de l'Urbanisme, **les espaces verts à préserver** repérés au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Article UA 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article UA 15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UA 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible, de densité moyenne en périphérie immédiate du centre ancien.

Cette zone multifonctionnelle est destinée à accueillir l'habitat, les commerces, les bureaux et les activités artisanales afin de maintenir une mixité des fonctions urbaines.

Elle est concernée **par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5 II. 4°** du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

La zone UB fait l'objet de périmètres d'orientations d'aménagement et de programmation. La desserte et l'aménagement devront s'organiser à partir des indications de voirie de cheminements piétons et des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».

La zone UB est concernée par des risques faibles de glissement de terrain repérés par des croix de couleur bleue foncée sur le plan des risques (cf **article 8.2** des dispositions générales).

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

Article UB 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) **Les constructions neuves** et les travaux sur constructions à usage industriel,
- b) **le camping et le stationnement des caravanes** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs,
- c) **les autres occupations** et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes*.
- d) **Toutes constructions neuves** dans les périmètres repérés au titre de l'article L123-1-5 III. 5° du code de l'urbanisme,
- e) l'ouverture **de carrières**.

Article UB 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions:

- a) **Les constructions neuves et travaux sur constructions** à usage d'habitation à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 4 logements, 20% de la surface de plancher* soit affectée à du logement locatif social ;
- b) **Les constructions neuves et travaux sur constructions existantes à usage :**
 - **artisanal** dans la limite de 250 m² de surface de plancher*,
 - **d'entrepôt** s'ils sont liés à une activité existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 150 m² de surface de plancher* par tènement,
 - **commercial** dans la limite de 300 m² de surface de plancher* par commerce,
 - **agricole** à condition qu'il existe déjà sur le tènement considéré une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU,
 - **d'annexes*** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement,
 - **de piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone.
- c) **les dépôts de véhicules*** s'ils sont liés à une activité existante à la date d'approbation du PLU ;
- d) **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- e) **les affouillements et exhaussements de sol***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans les secteurs repérés par des croix de couleur bleue foncée sur le plan des risques les planchers situés au rez de chaussée seront surélevés de +0,20 par rapport terrain naturel.

Règle particulière

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « **linéaires toutes activités à préserver** » doit être obligatoirement affecté à des activités commerciales, artisanales ou à usage de bureau.

Article UB 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

3-1 Accès* :

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
 - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
 - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

3-2 Voirie* :

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

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

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

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

- b) **Les voies en impasse*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UB 4

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

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau sera réalisée dans le respect des dispositions du code de la santé publique.

4-2-2 Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

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

4-2-3 Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Article UB 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UB 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6-1 Modalité de calcul du retrait

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

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

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

6-2 Règle d'implantation générale

Les façades des constructions localisées le long des voies et emprises publiques doivent s'implanter dans une **bande comprise entre 0 et 6 mètres** .

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront à 2 mètres de l'alignement actuel ou futur.

6-3 Règle particulière

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

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

Article UB 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

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

7-2 Règle d'implantation générale

Les constructions doivent s'implanter:

- soit sur une limite séparative au plus
- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres,

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres

7-3 Règle particulière

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

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

Article UB 8

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

Non réglementé.

Article UB 9

Emprise au sol

Non réglementé.

Article UB 10

Hauteur maximum des constructions

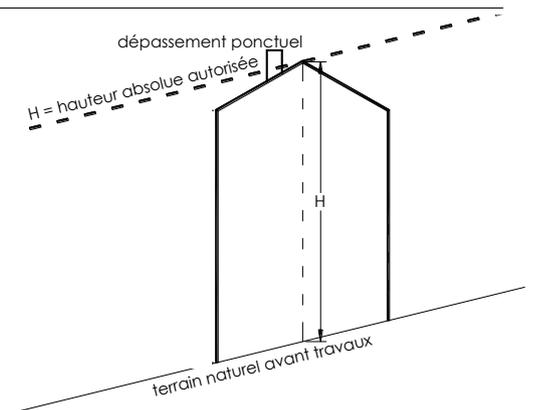
La hauteur* maximale des constructions est fixée à 10,5 m

Cette hauteur doit être minorée de 1,50m en présence de toitures terrasses

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

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

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



Article UB 11

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

Se reporter au titre 5 du présent document.

Article UB 12

Réalisation d'aires de stationnement

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

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

Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 places de stationnement par logement
- 1 place de stationnement par logement locatif aidé par l'Etat

Pour les constructions à usage de bureaux, de commerces et d'hôtellerie

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher*

Pour les constructions à usage d'entrepôt et d'artisanat

- 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher*

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, pour les constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif* et pour les bureaux. Leur dimension minimale est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher* pour l'habitat et 4 m² de local par tranche de 100 m² de surface de plancher* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et pour les bureaux.

Article UB 13

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

- a) Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte:
- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
 - de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
 - **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
 - **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20 %.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un arbre minimum pour 4 places

Article UB 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article UB 15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UB 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE UC

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible, de faible densité où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.

Cette zone multifonctionnelle est destinée à accueillir l'habitat, les bureaux et les activités artisanales afin de maintenir une mixité des fonctions urbaines.

La zone UC est concernée **par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5 II. 4°** du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

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

Article UC 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) **Les constructions neuves et travaux sur constructions** à usage :
 - d'entrepôt*,
 - industriel,
 - commercial,
 - de stationnement*,
 - hôtelier.

- b) **Le camping et le stationnement des caravanes** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs,

- c) **Les autres occupations et utilisations du sol** suivantes :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*.

- d) L'ouverture de **carrières**.

Article UC 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) **Les constructions neuves et travaux sur constructions existantes** à usage d'habitation à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 4 logements, 20% de la surface de plancher* soit affectée à du logement locatif social.

- b) **Les constructions neuves et les travaux sur constructions existantes** à usage :
 - de **bureaux** dans la limite de 80m² de surface de plancher* à condition qu'ils soient intégrés à l'habitation,
 - **agricole** à condition qu'il existe déjà sur le tènement considéré une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU,
 - **artisanal** dans la limite de 250 m² de surface de plancher*,
 - **d'annexes** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement,
 - de **piscines** (y compris couverte) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,

- c) **Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,

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

Article UC 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

3-1 Accès*

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:
- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
 - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
 - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
 - **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

3-2 Voirie*

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

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

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

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

- b) **Les voies en impasse*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UC 4

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

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau sera réalisée dans le respect des dispositions du code de la santé publique.

4-2-2 Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

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

4-2-3 Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Article UC 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UC 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6-1 Modalité de calcul du retrait

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

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

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

6-2 Règle d'implantation générale

Le long des voies, les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 4 m** par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 2 m par rapport à l'alignement*.

6-3 Règle d'implantation particulière

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

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

Article UC 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

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

7-2 Règle d'implantation générale

Les constructions doivent s'implanter **en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 mètres**. L'implantation en limite est autorisée à condition que la hauteur de la construction sur ladite limite ne dépasse pas 4 mètres.

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

7-3 Règle d'implantation particulière

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

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

Article UC 8

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

Non réglementé.

Article UC 9

Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est limitée à 25%.

Article UC 10

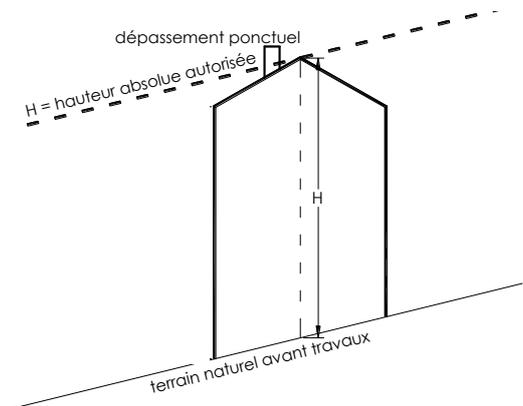
Hauteur maximum des constructions

**La hauteur* maximale des constructions est fixée à 8 m.
Cette hauteur doit être minorée de 1,50m en présence de toitures terrasses**

La hauteur des annexes* est limitée à 4 mètres

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

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



Article UC 11

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

Se reporter au titre 5 du présent document.

Article UC 12

Réalisation d'aires de stationnement

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

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

Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation

2 places de stationnement par logement

1 place de stationnement par logement locatif aidé par l'Etat

Pour les constructions à usage de bureaux

1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher* réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage d'artisanat,

1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher* réservée à cet usage.

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, pour les constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif* et les bureaux. Leur dimension minimale est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher* pour l'habitat et 4 m² de local par tranche de 100 m² de surface de plancher* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux.

Article UC 13

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

- a) Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte:
- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
 - de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
 - **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
 - **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 30 %.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un arbre minimum pour 4 places.

Article UC 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article UC 15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UC 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE UD

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible correspondant aux hameaux de Saint-Nizier et des Jonnerys. Elle est destinée à accueillir majoritairement des constructions à usage d'habitation.

Cette zone comprend un secteur UDa correspondant au noyau historique des hameaux avec des règles d'implantation et de densité spécifiques.

La zone UD est concernée par des risques faibles de glissement de terrain repérés par des croix de couleur bleue foncée sur le plan des risques (cf **article 8.2** des dispositions générales).

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

Article UD 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) **Les constructions neuves** et les travaux sur constructions à usage:
 - d'entrepôt*,
 - industriel,
 - commercial,
 - artisanal,
 - hôtelier.

- b) **Le camping et le stationnement des caravanes** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs.

- c) **Les autres occupations et utilisations du sol** suivantes :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*.

- d) **Toutes constructions neuves** dans les secteurs repérés au titre de l'article L123-1-5 III. 2° du code de l'urbanisme à l'exception de celles énumérées à l'article 2 (règles particulières).

- e) **Toutes constructions neuves** dans les secteurs repérés au titre de l'article L123-1-5 III. 5° du code de l'urbanisme.

- f) L'ouverture de **carrières**.

Article UD 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions:

- a) **Les constructions neuves et les travaux sur constructions existantes** à usage :
 - de **bureaux** dans la limite de 80m² de surface de plancher* et à condition qu'ils soient intégrés à l'habitation,
 - **agricole** à condition qu'il existe déjà sur le tènement considéré une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU,
 - **d'annexes** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement,
 - de **piscines** (y compris couverte) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone.

- b) **Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* et public, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;

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

Dans les secteurs repérés par des croix de couleur bleue foncée sur le plan des risques les planchers situés au rez de chaussée seront surélevés de +0,20 par rapport terrain naturel.

Règle particulière

Dans les secteurs repérés sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5 III. 2° du code de l'urbanisme (Espaces verts à préserver) seules sont autorisées les constructions ci-après lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existantes à la date d'approbation du PLU :

- les annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement
- les piscines y compris couvertes

Article UD 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation ou de sécurité.

3-1 Accès* :

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
 - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
 - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

3-2 Voirie* :

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

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

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

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

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

- b) **Les voies en impasse*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UD 4

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

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau sera réalisée dans le respect des dispositions du code de la santé publique.

4-2-2 Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention avant d'être dirigés vers un déversoir apte à les accueillir.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

4-2-3 Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Article UD 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UD 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6-1 Modalité de calcul du retrait

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

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

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

6-2 Règle d'implantation générale

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de **4mètres** par rapport à l'alignement*.

Dans le **secteur UDa**, les façades des constructions le long des voies et emprises publiques s'implanteront dans une bande comprise entre 0 et 6 mètres.

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m de l'alignement*. Ce retrait est compté à partir du bassin.

6-3 Règle d'implantation particulière

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

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

Article UD 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

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

7-2 Règles d'implantation générale

Les constructions doivent s'implanter **en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 mètres**. L'implantation en limite est autorisée à condition que la hauteur de la construction sur ladite limite ne dépasse pas 4 mètres.

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur UDa

Les constructions s'implanteront soit :

- sur une limite séparative au plus,
- en retrait des limites à une distance minimum de 4 mètres.

7-3 Règles d'implantation particulière

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

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

Article UD 8

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

Non réglementé.

Article UD 9

Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 25%, à l'exception du secteur UDa où il n'est pas réglementé.

Article UD 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

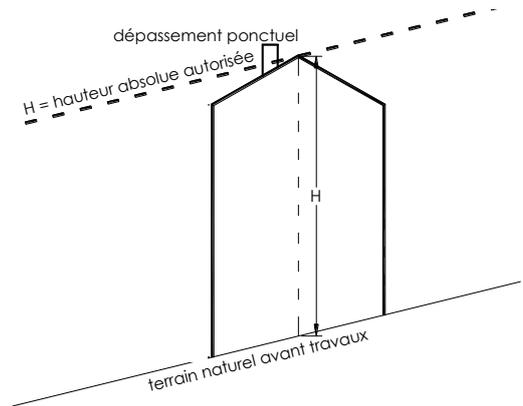
La hauteur maximale est fixée à 8 mètres.

Cette hauteur doit être minorée de 1,50m en présence de toitures terrasses

La hauteur des annexes* est limitée à 4 mètres

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

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



Article UD 11

Aspect extérieur des constructions

Se reporter au titre 5 du présent document.

Article UD 12

Stationnement des véhicules

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

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation :

2 places par logement.

Pour les constructions à usage de bureau:

1 place par tranche complète de 50 m² de surface de plancher*.

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, pour les constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif* et les bureaux. Leur dimension minimale est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher* pour l'habitat et 4 m² de local par tranche de 100 m² de surface de plancher* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux.

Article UD 13

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

- a) Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte:
- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
 - de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
 - **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
 - **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 30 %.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un arbre minimum pour 4 places

Ensembles à protéger

Au titre de l'article L123-1-5 III. 2° du code de l'Urbanisme, **les espaces verts à préserver** repérés au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Article UD 14

Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

Article UD 15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UD 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE UH

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine correspondant aux principaux hameaux « secondaires » (Cherves, Les Perreuses, Les Samsons, La Roche, Petit-Saint-Cyr).

Cette zone peut être affecté d'un indice « p » signifiant qu'elle est protégée au titre de l'article L123-1-5 III. 2° du code de l'urbanisme.

Cette zone comprend un secteur 1UH correspondant aux secteurs non raccordés à l'assainissement collectif.

La zone UH est concernée par des risques faibles (repérés par des croix de couleurs bleue claire et bleue foncée sur le plan des risques) et moyens de glissement de terrain (repérés par des croix de couleur orange sur le plan des risques) (cf **article 8.2** des dispositions générales).

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

Article UH 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) **Les constructions neuves** à usage:
 - d'entrepôt*,
 - industriel,
 - hôtelier,
 - de commerce,
 - artisanal si elles ne répondent pas aux conditions visées à l'article UH 2,
 - de bureau,
 - agricole.
- b) **Toutes constructions neuves** dans les secteurs repérés par des croix de couleur orange sur le plan des risques à l'exception de celles visées à l'article 2.
- c) **Le camping et le stationnement des caravanes** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs.
- d) **Les autres occupations et utilisations du sol** suivantes :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*.
- e) L'ouverture de **carrières**.

Article UH 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions:

- a) **Les constructions neuves et travaux sur constructions existantes à usage de bureau**, sous réserve d'être en lien avec une construction à usage d'habitation et dans la limite de 50% de la surface totale de plancher*,
- b) **Les constructions neuves et travaux sur constructions existantes à usage artisanale**, à condition qu'il existe à la date d'approbation du PLU une construction à usage artisanal sur le tènement considéré,
- c) **Les constructions à usage de piscine** (y compris couvertes) lorsqu'elles sont liées à une construction existante à usage d'habitation et dans la limite d'une piscine par tènement.
- d) **Les d'annexes** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement,
- e) **Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* et public, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- f) **Les affouillements et exhaussements de sol***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans les secteurs repérés par des croix de couleur orange sur le plan des risques seuls sont autorisés:

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve que le Maître d'Ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux,
- sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente, les abris légers même s'ils sont fermés, les hangars non fermés et non clos.

Dans les secteurs repérés par des croix de couleur bleue foncée sur le plan des risques les planchers situés au rez-de-chaussée seront surélevés de +0,20 par rapport terrain naturel.

Article UH 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation ou de sécurité.

3-1 Accès* :

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
 - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
 - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
 - **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

3-2 Voirie* :

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

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

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

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

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

- b) **Les voies en impasse*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UH 4

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

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, **le raccordement à ce réseau est obligatoire**. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau sera réalisée dans le respect des dispositions du code de la santé publique.

Dans le secteur 1UH, tout projet doit comporter **un dispositif d'assainissement individuel**.

L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées dans l'étude technique reportée dans l'annexe sanitaire.

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

Dans les secteurs G1_1 et G1_2 repérés par des croix de couleurs bleue claire et bleue foncée sur le plan des risques, en l'absence de réseau collectif le projet doit prévoir la mise en place de dispositifs de filtres à sables drainés verticaux avec rejet, après traitement, au fossé (pas de puits perdus), en passant éventuellement au préalable par un plateau absorbant.

Dans les secteurs G2 repérés par des croix oranges sur le plan des risques, tout rejet d'eau par infiltration dans le sol est interdit.

4-2-2 Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention avant d'être dirigés vers un déversoir apte à les accueillir.

Dans les secteurs G1_1 et G1_2 repérés par des croix de couleurs bleue claire et bleue foncée sur le plan des risques et en l'absence de réseau collectif le projet doit prévoir la mise en place de dispositifs de bassins tampons régulant les rejets dans le sol des eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés.

Le profilage du terrain et la conception des aménagements devront être réalisés de manière à éviter une concentration des eaux de ruissellement provenant des fonds supérieurs ou des voiries à proximité des bâtiments ou en tête des talus.

Dans les secteurs G2 repérés par des croix oranges sur le plan des risques, tout rejet d'eau par infiltration dans le sol est interdit.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

4-2-3 Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Article UH 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UH 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6-1 Modalité de calcul du retrait

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

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

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

6-2 Règle d'implantation générale

Les façades des constructions localisées le long des voies et emprises publiques doivent s'implanter dans une **bande comprise entre 0 et 6 mètres** .

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m de l'alignement*. Ce retrait est compté à partir du bassin.

6-3 Règle d'implantation particulière

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

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

Article UH 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

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

7-2 Règles d'implantation générale

Les constructions doivent s'implanter **en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 mètres**. L'implantation en limite est autorisée à condition que la hauteur de la construction sur ladite limite ne dépasse pas 4 mètres.

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

7-3 Règles d'implantation particulière

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

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

Article UH 8

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

Non réglementé.

Article UH 9

Emprise au sol

Non réglementé.

Article UH 10

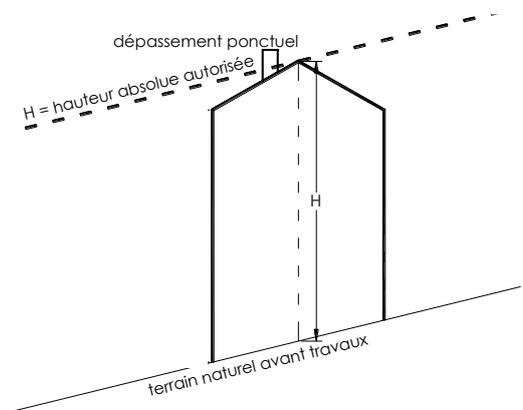
Hauteur maximum des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur maximale est fixée à 8 mètres.

Cette hauteur doit être minorée de 1,50m en présence de toitures terrasses

La hauteur des annexes* est limitée à 4 mètres



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

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

Article UH 11

Aspect extérieur des constructions

Se reporter au titre 5 du présent document.

Article UH 12

Stationnement des véhicules

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

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher* créée.

Pour les constructions à usage de bureau :

1 place par tranche complète de 50 m² de surface de plancher* réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage artisanal :

1 place par tranche complète de 80 m² de surface de plancher* réservée à cet usage.

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif* et les bureaux. Leur dimension minimale est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher* pour l'habitat et 4 m² de local par tranche de 100 m² de surface de plancher* pour les bureaux.

Article UH 13

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

- a) Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte:
- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
 - de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
 - **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
 - **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 30 %.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un arbre minimum pour 4 places

Article UH 14

Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

Article UH 15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UH 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE *Ui*

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine équipée à vocation économique, à dominante artisanale ou tertiaire.

Cette zone comprend un secteur 1Ui, avec une règle d'emprise au sol spécifique.

La zone Ui est concernée par des risques moyens de glissement de terrain (repérés par des croix de couleur orange sur le plan des risques) (cf **article 8.2** des dispositions générales).

La zone Ui est partiellement incluse dans le périmètre d'aléas d'inondation repérés par des hachures de couleurs rouge et bleue sur le plan des risques (crues décennale et centennale). (cf **article 8.4** des dispositions générales).

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

Article Ui 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) **les constructions neuves** et travaux sur constructions à usage:
 - agricole,
 - hôtelier,
 - d'habitation,
 - de piscines,
 - de commerce si elles ne remplissent pas les conditions de l'article 2.
- b) **le camping et le stationnement des caravanes** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs.
- c) **les autres occupations et utilisations du sol** suivantes:
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les aires de jeux et de sport*.
- d) **Toutes constructions neuves** dans les secteurs repérés au titre de l'article L123-1-5 III. 2° du code de l'urbanisme.
- e) Tout aménagement, installation ou construction nouvelle **dans les secteurs repérés par des hachures rouge foncé** ou des croix de couleur orange sur le plans des risques sauf celles visées à l'article 2,
- f) **Dans les secteurs repérés par des hachures de couleur bleue** sur le plans des risques sont interdits :
 - les implantations les plus sensibles tels que les bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public, ou encore dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique,
 - les aménagements ou ouvrages de protection à la parcelle.
- g) l'ouverture de **carrières**.

Article Ui 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) **les constructions neuves ou travaux sur constructions existantes** à usage de commerces à condition d'être directement liés à une activité de production existante sur le même tènement et à condition que la surface commerciale n'excède pas 50% de la surface de plancher* du local de production et dans la limite de 200 m² de surface de plancher*.
- b) **Les constructions et installations nécessaires** aux services publics ou d'intérêt collectif* à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- c) **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- d) **les affouillements et exhaussements de sol***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et ne portant pas atteinte au caractère des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et ne gênant pas l'écoulement des eaux.

Dans les secteurs repérés par des hachures de couleur rouge foncée sur le plan des risques seuls sont autorisés:

- tout aménagement ayant pour conséquence de réduire la vulnérabilité des constructions existantes. Concernant les constructions existantes, seules les opérations qui n'augmentent pas la vulnérabilité, ni l'emprise au sol pourront être autorisées. Les ouvrages publics qui du fait de leurs caractéristiques techniques doivent se situer dans ces zones (AEP, pylône de transport, etc) à condition que leur conception prenne bien en compte le risque d'inondation pourront être autorisés,
- les ouvrages de protection (bassins de rétention, bassins écrêteurs de crue, digues...) à condition qu'ils permettent de protéger des biens ou des lieux habités existants.

Dans les secteurs repérés par des hachures de couleur bleue sur le plan des risques sont autorisés :

- tout aménagement, installations ou constructions nouvelles, sous réserve que la cote plancher des niveaux utilisables des constructions nouvelles, des aménagements ou des extensions soit supérieure à +0,20 m au-dessus de la cote de la crue de référence.
- les remblais directement liés à la construction et à la fonctionnalité de l'aménagement et limités au minimum (bâtiment et ses accès).

Dans les secteurs repérés par des croix de couleur orange sur le plan des risques seuls sont autorisés:

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve que le Maître d'Ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux,
- sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente, les abris légers même s'ils sont fermés, les hangars non fermés et non clos.

Article Ui 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

3-1 Accès* :

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
 - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
 - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
 - **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

- b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

3-2 Voirie* :

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

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

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

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

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

- b) **Les voies en impasse*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article Ui 4

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

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau sera réalisée dans le respect des dispositions du code de la santé publique.

4-2-2 Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être résorbées in situ dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe.

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

4-2-3 Eaux non domestiques (eaux industrielles) :

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Dans les secteurs repérés par des croix oranges sur le plan des risques, tout rejet d'eau par infiltration dans le sol est interdit.

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

Article Ui 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Ui 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6-1 Modalité de calcul du retrait

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

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

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

6-2 Règle d'implantation générale

Le long des voies, les constructions **doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 m** par rapport à l'alignement*.

6-3 Règle d'implantation particulière

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

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

Article Ui 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

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

7-2 Règle d'implantation générale

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

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

7-3 Règle d'implantation particulière

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

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

Article Ui 8

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

Non réglementé.

Article Ui 9

Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder **80 % de la superficie du terrain**.

Dans le secteur 1Ui, l'emprise au sol est limitée **à 32% de la superficie du terrain**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Dans les secteurs repérés par des hachures de couleur orange et bleu sur le plan des risques le coefficient d'emprise au sol ne devra pas dépasser 50%

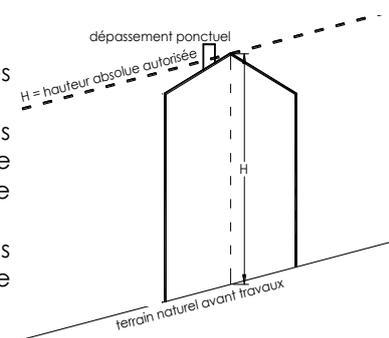
Article Ui 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est **fixée à 10 m**

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

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



Article Ui 11

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

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

L'harmonie doit être recherchée à l'échelle de la zone pour l'implantation, la conception et l'aspect des constructions.

L'orientation et la conception des constructions tiendront compte de la nécessité d'implanter une façade principale sur rue pour participer à son animation (entrée principale, porche, baie vitrée, etc...).

Les mouvements de sols (déblais, remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

11-2 Aspect général des bâtiments et autres éléments

11-2-1- Conditions générales

Les superstructures, les plantations et les parties libres de chaque parcelle doivent être aménagées et entretenues de telle sorte que l'aspect et la tenue de la zone n'en soit pas altérée.

11-2-2 – La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

11-2-3 - Façades

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées avec autant de soin que la façade principale et en harmonie avec elle.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...).

Les bardages d'un aspect brillant sont interdits.

11-2-4 Les matériaux

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, ...).

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

11-2-5 Toitures

Dans le cas d'une toiture à un pan, la pente sera limitée à 20% maximum. Les toitures terrasses sont autorisées.

Tous les éléments techniques (climatisation, panneaux..) sur les toitures devront être masqués pour qu'ils soient le moins visibles possible, surtout depuis le domaine public.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les couleurs claires et vives sont interdites.

11-2-6 Les clôtures

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

L'harmonie doit être recherchée:

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives composées avec des espèces locales pouvant être éventuellement doublées par un grillage ou un treillis soudé n'excédant pas 1,80 m.

Cette disposition s'applique aux clôtures séparatifs des terrains comme à celle édifiées en bordure des voies.

Toutefois, des clôtures de nature et de hauteur différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité liées à l'activité autorisée dans la zone. Dans ce cas, une intégration de la clôture dans son environnement et en harmonie avec les clôtures existantes sera recherchée.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec les clôtures environnantes.

Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives :

- les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

11-2-7 Les éléments techniques

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Règle particulière :

En plus des dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments, les travaux sur les constructions éligibles au titre des articles L123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme et identifiées **au plan de zonage par une croix noire (bâtiment seul) ou un périmètre noir (groupement bâti)** doivent respecter les dispositions suivantes :

Les travaux sur bâtiments anciens respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux, ... Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur)

Pour le percement de nouvelles ouvertures, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes aspects que les encadrements des baies existantes du même bâtiment. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.

Les pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant.

Article Ui 12**Réalisation d'aires de stationnement**

Les normes minima suivantes sont notamment exigées:

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

1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher*.

Pour les constructions à usage de bureau,

1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher*.

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif* et les bureaux. Leur dimension minimale est de 4 m² de local par tranche de 100 m² de surface de plancher*.

Article Ui 13**Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

- a) Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte:
- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
 - de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
 - **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
 - **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20 %.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un arbre minimum pour 4 places

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies), ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

Ensembles à protéger

Au titre de l'article L123-1-5 III. 2° du code de l'Urbanisme, **les espaces végétalisés à préserver** repérés au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Article Ui 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article Ui 15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ui 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE UT

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine aménagée pour les activités commerciales liées aux loisirs et à l'activité touristique.

La zone UT est concernée par des risques faibles de suffosion* repérés par des croix de couleur bleue foncée sur le plan des risques (cf **article 8.2** des dispositions générales).

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

Article UT 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) **Les constructions neuves** et travaux sur constructions à usage:
 - agricole,
 - artisanal,
 - industriel,
 - d'entrepôt*
 - de bureau,
 - d'habitation

- b) **Le camping et le stationnement des caravanes** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs.

- c) **Les autres occupations et utilisations du sol** suivantes :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*.

- d) **Toute construction neuve** dans les secteurs repérés au titre de l'article L123-1-5 III. 5° du code de l'urbanisme.

- e) L'ouverture de **carrières**.

Article UT 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions:

- a) **L'extension des constructions existantes à usage de commerce** en lien avec l'activité de loisir et de tourisme et dans la limite de 30 % de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du PLU,
- b) **Les constructions et installations nécessaires** aux services publics ou d'intérêt collectif* en lien avec l'activité de loisir et de tourisme,
- c) **Les ouvrages techniques*** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- d) **Les affouillements et exhaussements de sol***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- e) **Les piscines** (y compris couverte) lorsqu'elles sont liées à une activité touristique ou de loisir existante.

Dans les secteurs repérés par des croix de couleur bleue foncée sur le document graphique les planchers situés au rez de chaussée seront surélevés de +0,20 par rapport terrain naturel.

Article UT 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3-1 Accès* :

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
 - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
 - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
 - **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

3-2 Voirie* :

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

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

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

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

- b) **Les voies en impasse*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UT 4

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

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau sera réalisée dans le respect des dispositions du code de la santé publique.

4-2-2 Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

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

4-2-3 Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

Article UT 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UT 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Modalité de calcul du retrait

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

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

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

6.2 Règle d'implantation générale

Le long des voies, les constructions **doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 m** par rapport à l'alignement*.

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m de l'alignement*. Ce retrait est compté à partir du bassin.

6.3 Règle d'implantation particulière

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

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

Article UT 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

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

7-2 Règle d'implantation

Les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 4 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté par rapport au bassin.

7-3 Règle d'implantation

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

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

Article UT 8

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

Non réglementé.

Article UT 9

Emprise au sol

Non réglementé.

Article UT 10

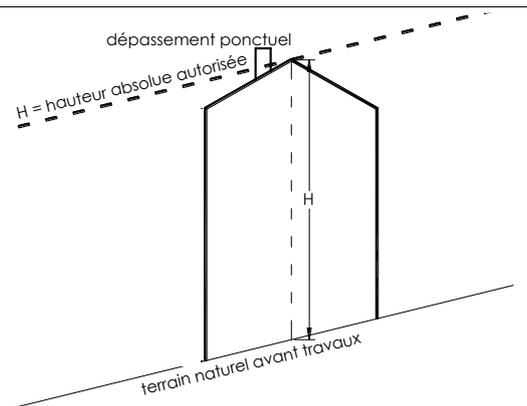
Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à **12 mètres**.

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

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

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



Article UT 11

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

Se reporter au titre 5 du présent document.

Article UT 12

Réalisation d'aires de stationnement

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, sur des parcs de stationnement situés à l'intérieur des propriétés.

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*. Leur dimension minimale est de 4 m² de local par tranche de 100 m² de surface de plancher*.

Article UT 13

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

- a) Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte:
- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
 - de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
 - de la **composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
 - de la **situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 30 %.

- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un arbre minimum pour 4 places

Article UT 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article UT 15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UT 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Titre 3. Dispositions applicables aux zones agricoles "dites zones "A"

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

Elle est par ailleurs concernée par des risques forts, moyens et faibles de glissement de terrain et des risques faibles de suffosion* repérés par des croix de couleurs rouge, orange, bleue claire et bleue foncée sur le plan des risques (cf **article 8.2** des dispositions générales).

Elle est également concernée par les périmètres d'aléas inondation repérés par des hachures de couleur bleue (crues centennale). (cf **article 8.4** des dispositions générales).

La zone comprend :

- **un secteur Aco**, inconstructible, correspondant aux trames verte et bleue,
- **un secteur Ap**, préservé au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme,
- **un secteur As**, inconstructible,
- **un secteur Azh** lié à la présence de zones humides.

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

Article A 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article A 2,
- Toutes constructions neuves **dans les secteurs Aco, Ap, As et Azh à l'exception de celles visées à l'article A 2,**
- Toutes constructions neuves **dans les secteurs soumis à des risques moyens et forts de glissement de terrain repérés par des croix de couleurs rouge et orange** sur le plan des risques à l'exception de celles visées à l'article A 2,
- Tout aménagement, installation ou construction nouvelle **dans les secteurs repérés par des hachures de couleur bleue** sur le plans des risques sauf celles visées à l'article A 2,
- **Toute construction neuve** dans les secteurs repérés au titre de l'article L123-1-5 III. 2° du code de l'urbanisme.

Article A 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions

Sous réserve d'être situés en zone A à l'exception des secteurs Aco, Ap, As et Azh

a) Les constructions neuves à usage:

- **agricole** lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole*
- **d'habitation** lorsqu'elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole existante et dans la limite de 250 m² de surface de plancher*

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate, en continuité ou en contiguïté du bâti existant. Toute construction à usage d'habitation devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combiné ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières, la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres (du point le plus proche de la construction). Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

b) Les changements de destination* dans le volume existant des constructions repérées sur le document graphique (article L151-11 du Code de l'urbanisme). L'usage d'activité artisanale ou de bureau est autorisé dans la limite de 50% de la surface de plancher* totale.

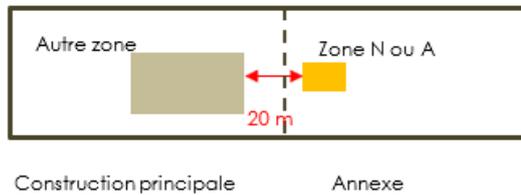
c) L'aménagement et la rénovation des constructions existantes quelles que soient l'emprise et la surface de plancher de la construction existante.

d) Pour les constructions à usage d'habitation existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont la surface de plancher avant travaux est supérieure à 60 m² :

- o L'extension des habitations existantes dans la limite de :
 - 250m² de surface de plancher au total (existant + extension).
 - Et de 30% de l'emprise au sol existante de l'habitation au moment de l'approbation du PLU.
- o Deux annexes à l'habitation maximum (hors piscines) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 50 m². Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale, cette distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.

- o Une piscine liée à l'habitation existante. Elle doit être implantée à moins de 20 m de la construction principale. Cette distance est mesurée au point le plus rapproché du bassin.

Cas particulier des parcelles coupées par une limite de zonage A/N U/AU : la zone A permet l'implantation des annexes et des piscines des constructions situées dans une autre zone à condition d'être situées à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe).



e) Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone,

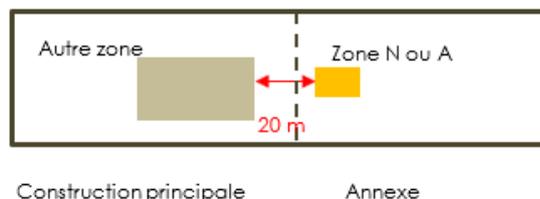
f) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone,

g) Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif*, 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.

Sous réserve d'être situés en secteurs Ap et As

- L'aménagement et la rénovation** des constructions existantes quelles que soient l'emprise et la surface de plancher de la construction existante.
- Les changements de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.
- Pour les constructions à usage d'habitation existantes** et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont la surface de plancher avant travaux est supérieure à 60 m² :
 - L'extension des habitations existantes dans la limite de :
 - o 250m² de surface de plancher au total (existant + extension).
 - o Et de 30% de l'emprise au sol existante de l'habitation au moment de l'approbation du PLU.
 - Deux annexes à l'habitation maximum (hors piscines) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 50 m². Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale, cette distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.
 - Une piscine liée à l'habitation existante. Elle doit être implantée à moins de 20 m de la construction principale. Cette distance est mesurée au point le plus rapproché du bassin.

Cas particulier des parcelles coupées par une limite de zonage A/N U/AU : la zone A permet l'implantation



des annexes et des piscines des constructions situées dans une autre zone à condition d'être situées à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe).

d) Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone,

e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone,

Sous réserve d'être situés en secteurs Azh

- a) Les affouillements et exhaussements de sol*** liés aux ouvrages hydrauliques en lien avec l'activité agricole et tous travaux sur les ouvrages hydrauliques existants.

Dans les secteurs soumis à des risques forts de glissement de terrain repérés par des croix de couleur rouge sur le plan des risques seuls sont autorisés:

- sous réserve qu'il ne fasse pas l'objet d'une occupation humaine permanente, les abris légers même s'ils sont fermés, les hangars non fermés ou non clos liés à l'exploitation agricole
- les constructions, 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 équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux,
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment la réalisation d'ouvrages de confortement des talus ou de drainage des sols, les travaux 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.

Dans les secteurs soumis à des risques moyens de glissement de terrain repérés par des croix de couleur orange sur le plan des risques seuls sont autorisés:

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve que le Maître d'Ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux,
- sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente, les abris légers même s'ils sont fermés, les hangars non fermés et non clos,

Dans les secteurs soumis à des risques faibles de glissement de terrain repérés par des croix de couleur bleue foncée sur le plan des risques, les planchers situés au rez de chaussée seront surélevés de +0,20 par rapport terrain naturel.

Dans les secteurs repérés par des hachures de couleur bleue sur le plan des risques seuls sont autorisés :

- les extensions des constructions existantes à usage agricole et d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole* avec une augmentation d'emprise au sol inférieure à 30 m² de bâtiments,
- les installations pour l'alimentation en eau potable (AEP),
- les ouvrages hydrauliques d'intérêt général et de protection des lieux habités,
- certains équipements transparents aux crues (par exemple : certains terrains de sport, les parkings perméables, ...).

De plus la cote plancher des extensions autorisées doit être supérieure à +0,20 m au-dessus de la cote de la crue de référence.

Article A 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

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

3-1 Accès* :

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
 - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
 - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

3-2 Voirie* :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et à la collecte des déchets.

Article A 4

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

4-1 Eau :

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

En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur (notamment en ce qui concerne les exigences de la loi sur l'eau et de son article 10).

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, **le raccordement à ce réseau est obligatoire.** L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau sera réalisée dans le respect des dispositions du code de la santé publique.

En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement individuel.

L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées dans l'étude technique reportée dans l'annexe sanitaire.

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

Dans les secteurs soumis à des risques faibles de glissement de terrain repérés par des croix de couleurs bleue claire et bleue foncée sur le document graphique et en l'absence de réseau collectif le projet doit prévoir la mise en place de dispositifs de filtres à sables drainés verticaux avec rejet, après traitement, au fossé (pas de puits perdus), en passant éventuellement au préalable par un plateau absorbant.

Dans les secteurs soumis des risques moyen et fort de glissement de terrain repérés par des croix de couleurs orange et rouge sur le plan des risques, tout rejet d'eau par infiltration dans le sol est interdit.

4-2-2 Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention avant d'être dirigés vers un déversoir apte à les accueillir.

Dans les secteurs soumis à des risques faibles de glissement de terrain repérés par des croix de couleurs bleue claire et bleue foncée sur le document graphique et en l'absence de réseau collectif le projet doit prévoir la mise en place de dispositifs de bassins tampons régulant les rejets dans le sol des eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés.

Le profilage du terrain et la conception des aménagements devront être réalisés de manière à éviter une concentration des eaux de ruissellement provenant des fonds supérieurs ou des voiries à proximité des bâtiments ou en tête des talus.

Dans les secteurs soumis à des risques moyens et forts de glissement de terrain repérés par des croix de couleurs orange et rouge sur le plan des risques, tout rejet d'eau par infiltration dans le sol est interdit.

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

4-2-3 Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Article A 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article A 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6-1 Modalité de calcul du retrait

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

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

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

6-2 Règle d'implantation générale

Les constructions nouvelles s'implanteront avec un **retrait minimum de 4 mètres** par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront à 2 mètres de l'alignement actuel ou futur.

6-3 Règle particulière

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

- les aménagements* et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale, sans aggravation de la règle générale
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*

Article A 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

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

7-2 Règle d'implantation générale

La distance comptée horizontalement **de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 m.**

L'implantation en limite est autorisée à condition que la hauteur de construction sur ladite limite ne dépasse pas 4 mètres. Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront à 2 mètres de l'alignement actuel ou futur.

7-3 Règle d'implantation particulière

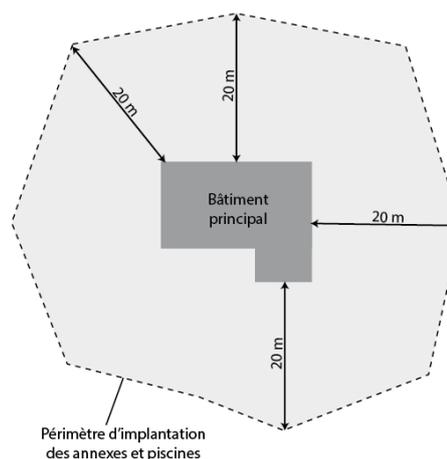
Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les **aménagements* et les extensions des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale, sans aggravation de la règle générale
- les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif***

Article A 8

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

Les constructions à usages d'annexes et de piscines devront s'implanter dans un périmètre de 20 mètres par rapport au bâtiment principal (distance mesurée en tout point de la construction).



Article A 9

Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10

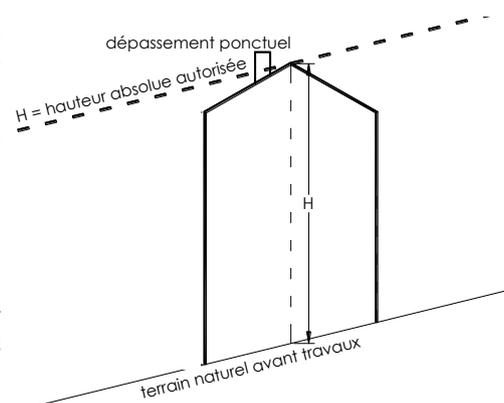
Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à **12 m** pour les bâtiments d'activité agricole et **9 m** pour les constructions à usage d'habitation.

Les hauteurs des annexes sont limitées à 4 m au point le plus haut de la construction.

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

- les travaux d'aménagement et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,



Article A11

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

Se reporter au titre 5 du présent document.

Article A12

Réalisation d'aires de stationnement

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

Règles relatives au stationnement des véhicules

Pour les constructions à usage d'habitation

2 places par logements.

Article A 13

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

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la **composition des espaces libres environnants**, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone
- de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée
- de la **composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur

- de la **situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement

Des espaces végétalisés doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.

Ensembles à protéger

Au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, **les Espaces Boisés Classés** repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

Au titre de l'article L123-1-5 III. 2° du code de l'Urbanisme, **les espaces verts à préserver et notamment les arbres ponctuels et les haies**, repérés au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Article A 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article A 15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Titre 4. Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières dites "zones N"

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière à protéger en raison:

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

La zone N est concernée par des risques forts, moyens et faibles de glissement de terrain, des risques faibles de suffosion* repérés par des croix de couleurs, rouge, orange, bleue claire et bleue foncée sur le plan des risques (cf **article 8.2** des dispositions générales).

Elle est également concernée par les périmètres d'aléas d'inondation (crues decennale, cinquantennale et centennale) repérés par des hachures de couleurs rouge foncée, orange et bleu (cf **article 8.4** des dispositions générales).

La zone comprend quatre secteurs correspondant à un règlement particulier :

- **le secteur Nco**, correspondant à la trame verte et bleue,
- **le secteur Nt** lié à des activités de loisirs, de tourisme ou de plein air, où certaines constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* sont admises sous conditions. Ce secteur comprend les sous secteurs suivants:
 - Nt1 désignant le secteur de Bataillon lié à l'activité de cabanes dans les arbres,
 - Nt2co désignant le secteur des Samsons lié aux activités sportives et de loisirs.
 - Nt3 désignant le secteur du Château de la Palud et du Château de Souzy lié à l'hôtellerie.
- **le secteur Nzh** lié à la présence de zones humides.

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

Article N 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) Les **constructions neuves** à usage :
 - d'habitation,
 - d'entrepôt*,
 - industriel,
 - hôtelier,
 - de commerce,
 - artisanal,
 - de bureau
- b) **Le camping et le stationnement des caravanes*** hors des terrains aménagés,
- c) **L'aménagement de terrains** pour l'accueil des campeurs, des caravanes*,
- d) **Les autres occupations et utilisations du sol suivantes:**
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les parcs d'attractions* ouverts au public,
 - les habitations légères de loisirs* à l'exception du secteur Nt1.
- e) L'ouverture de **carrières**.
- f) **Les affouillements et exhaussement de sol** dans le secteur Nzh,
- g) Toutes constructions neuves **dans les secteurs soumis à des risques moyens et forts de glissement de terrain repérés par des croix de couleurs rouge et orange** sur le plan des risques à l'exception de celles visées à l'article N 2,
- h) Tout aménagement, installation ou construction nouvelle **dans les secteurs repérés par des hachures de couleurs rouge foncée, orange et bleue** sur les plans des risques sauf celles visées à l'article N 2,

Article N 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

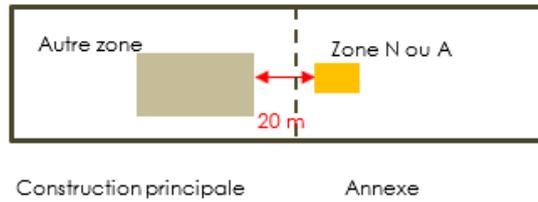
Sont admis sous conditions

Sous réserve d'être situés dans la zone N à l'exception du secteur Nco et Nzh

- a) **L'aménagement et la rénovation** des constructions existantes quelles que soient l'emprise et la surface de plancher de la construction existante.
- b) Les changements de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.
- c) **Pour les constructions à usage d'habitation existantes** et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont la surface de plancher avant travaux est supérieure à 60 m² :
 - L'extension des habitations existantes dans la limite de :
 - o 250m² de surface de plancher au total (existant + extension).
 - o Et de 30% de l'emprise au sol existante de l'habitation au moment de l'approbation du PLU.
 - Deux annexes à l'habitation maximum (hors piscines) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 50 m². Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale, cette distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.

- Une piscine liée à l'habitation existante. Elle doit être implantée à moins de 20 m de la construction principale. Cette distance est mesurée au point le plus rapproché du bassin.

Cas particulier des parcelles coupées par une limite de zonage A/N U/AU : la zone A permet l'implantation des annexes et des piscines des constructions situées dans une autre zone à condition d'être situées à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe).



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

Sous réserve d'être situés dans le secteur Nt

- a) **L'aménagement des constructions existantes pour un usage hôtelier** dans les sous-secteurs Nt3,
- b) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*** dans la limite de 200 m² d'emprise au sol* et à condition d'être en lien avec une activité touristique, de loisir ou de sport dans le secteur Nt2,
- c) **Les constructions à usage de piscine** (y compris couverte) lorsqu'elles sont liées à une construction existante à usage hôtelier et dans la limite d'une piscine par tènement dans le sous-secteur Nt3,
- d) **Les annexes*** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement,
- e) **Les constructions et installations nécessaires à l'activité de loisir** dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* et à condition d'être en lien avec l'activité dans le secteur Nt1.

Dans les secteurs soumis à des risques forts de glissement de terrain repérés par des croix de couleur rouge sur le plan des risques

- a) Les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux,
- b) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment la réalisation d'ouvrages de confortement des talus ou de drainage des sols, les travaux 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.

Dans les secteurs soumis à des risques moyens de glissement de terrain repérés par des croix de couleur orange sur le plan des risques

- 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) Les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux,
- c) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment la réalisation d'ouvrages de confortement des talus ou de drainage des sols, les travaux 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.

Dans les secteurs repérés par des hachures de couleur rouge foncée sur le plan des risques seuls sont autorisés:

- les installations pour l'alimentation en eau potable (AEP),
- les aménagements susceptibles de réduire la vulnérabilité sans augmenter la capacité en logements,
- les ouvrages hydrauliques d'intérêt général et de protection des zones urbanisées indispensables à la régulation des crues après étude hydraulique.

Dans les secteurs repérés par des hachures de couleurs orange et bleue sur le plan des risques seuls sont autorisés :

- les installations pour l'alimentation en eau potable (AEP),
- les ouvrages hydrauliques d'intérêt général et de protection des lieux habités,

Article N 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

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

3-1 Accès* :

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
 - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
 - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

3-2 Voirie* :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent**, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et à la collecte des déchets.

Article N 4

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

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, **le raccordement à ce réseau est obligatoire**. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau sera réalisée dans le respect des dispositions du code de la santé publique.

En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement individuel.

L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées dans l'étude technique reportée dans l'annexe sanitaire.

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

Dans les secteurs soumis à des risques de glissement de terrain repérés par des croix de couleurs bleue claire et bleue foncée sur le plan des risques, en l'absence de réseau collectif le projet doit prévoir la mise en place de dispositifs de filtres à sables drainés verticaux avec rejet, après traitement, au fossé (pas de puits perdus), en passant éventuellement au préalable par un plateau absorbant.

Dans les secteurs soumis à des risques forts et moyens de glissement de terrain repérés par des croix de couleurs orange et rouge sur le plan des risques, tout rejet d'eau par infiltration dans le sol est interdit.

4-2-2 Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention avant d'être dirigés vers un déversoir apte à les accueillir.

Dans les secteurs soumis à des risques faibles de glissement de terrain repérés par des croix de couleurs bleue claire et bleue foncée sur le plan des risques, en l'absence de réseau collectif le projet doit prévoir la mise en place de dispositifs de bassins tampons régulant les rejets dans le sol des eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés.

Le profilage du terrain et la conception des aménagements devront être réalisés de manière à éviter une concentration des eaux de ruissellement provenant des fonds supérieurs ou des voiries à proximité des bâtiments ou en tête des talus.

Dans les secteurs soumis à des risques moyens et forts de glissement de terrain repérés par des croix de couleurs orange et rouge sur le plan des risques, tout rejet d'eau par infiltration dans le sol est interdit.

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

4-2-3 Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

Article N 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article N 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6-1 Modalité de calcul du retrait

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

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

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

6-2 Règle d'implantation générale

Les constructions doivent s'implanter avec un **retrait minimum de 4 m** par rapport à l'alignement*.

6-3 Règle d'implantation particulière

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

- les aménagements* et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale, sans aggravation de la règle générale
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*

Article N 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

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

7-2 Règle d'implantation

Les constructions doivent s'implanter **en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 mètres**.

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

7-3 Règle particulière

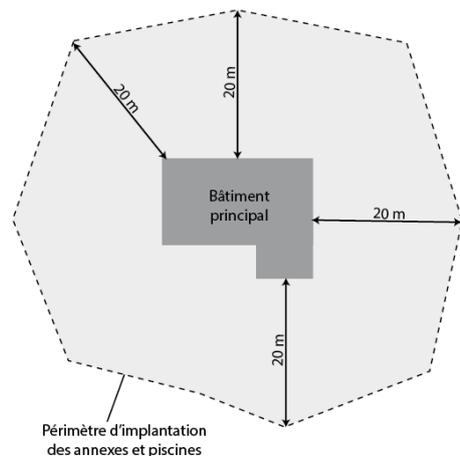
Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les aménagements* et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale, sans aggravation de la règle générale
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*

Article N 8

Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions à usages d'annexes et de piscines devront s'implanter dans un périmètre de 20 mètres par rapport au bâtiment principal (distance mesurée en tout point de la construction).



Article N 9

Emprise au sol

Non réglementé.

Article N10

Hauteur maximum des constructions

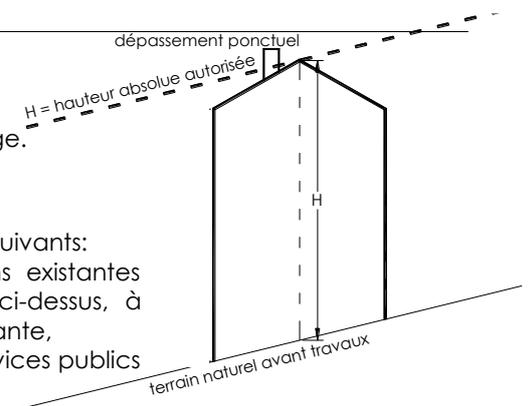
La hauteur* maximale des constructions est fixée à **8 mètres** pour les secteurs Nt2co et Nt3

Les hauteurs des habitations des autres secteurs sont limitées à 9m au faitage.

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

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

- les travaux d'aménagement et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,



Article N11

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

Se reporter au titre 5 du présent document.

Article N 12

Réalisation d'aires de stationnement

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

Article N 13

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

La règle

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la **composition des espaces libres environnants**, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone
- de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée
- de la **composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur
- de la **situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement

Des espaces végétalisés doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.

Ensembles à protéger

Au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, **les Espaces Boisés Classés** repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

Au titre de l'article L123-1-5 III. 2° du code de l'Urbanisme, **les espaces verts à préserver et notamment les arbres ponctuels et les haies**, repérés au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Article N 14

Coefficient d'Occupation du Sol*

Non réglementé.

Article N 15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Titre 4. Aspect extérieur des constructions - Aménagement de leurs abords - Prescriptions de protections

Zones UA, UB, UC, UD, UH, UT, A et N

Article 11

Aspect extérieur des constructions

Aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

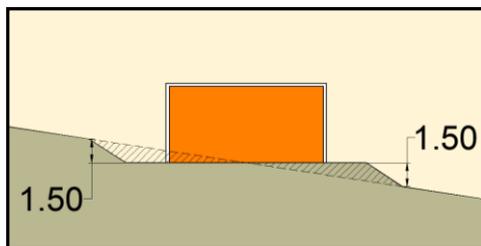
Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

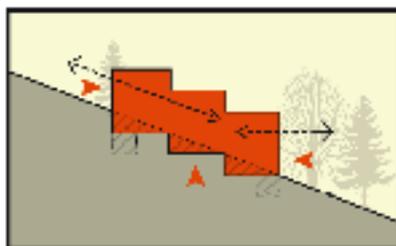
- **L'implantation des constructions** devra **s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine** (rue, parcellaire, bâti existant, etc.).
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type **régional affirmé étranger** à la région sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc.).
- **Doivent être recouverts d'un enduit**, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.
- Les **mouvements de sols (déblais et remblais)** susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché**. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser **1,50 m** mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages et aux bâtiments d'exploitations agricoles).

Illustration de la règle : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente



- Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus.

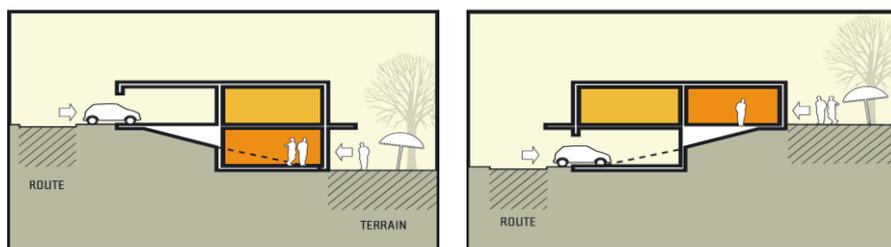
Illustration de la règle : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente



Source : *habiter en montagne référentielle d'architecture* (PNRV ; PNRCA CAUE 38, 73)

- Les **différents aménagements** tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse,
- **La pente des talus** ne devra pas excéder **40% et ceux-ci devront être plantés**,
- Les enrochements d'une hauteur supérieure à 1,50 mètres sont interdits.

Illustration de la règle : mini-série l'impact de l'accès voiture



Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)

Dans les secteurs G1_1, G1_2 et F1 repérés par des croix bleues claires et bleues foncées sur le plan des risques et concernant les terrassements, les dispositions suivants seront respectées :

- Hauteur des déblais/remblais limités à 2m ;
- Pentés des talus des remblais et déblais *en phase définitive* limitées à un rapport de 2 Vertical pour 3 Horizontal (2V/3H) dans les argiles à cailloux compactes et les colluvions fines et de 1V/1H dans le rocher ; pour les remblais, assises sur des redans d'accrochage avec base drainante.

Uniquement dans les secteurs G1_2 et F1 repérés par des croix bleues claires et bleues foncées sur le plan des risques et concernant la protection contre les circulations hydriques de subsurface, les dispositions suivants seront respectées :

- Surélévation du plancher utilisable de 0,20m par rapport au terrain naturel en raison des circulations hydriques souterraines fréquentes dans ces dépressions.

Clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les **clôtures sur rue** et sur **limite séparative** pourront être constituées :

- soit d'une **haie vive éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale de **1,80 m**,
- **soit d'un mur bahut de 0,50 m maximum** (sur voie) surmonté d'un **dispositif à claire-voie** de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m. Dans le cas où le sol du terrain concerné est à plus de 0,60 m en contre-haut de la voie, la hauteur du mur bahut pourra être supérieure sans toutefois excéder 1m.
- **Dans les zones UA, UB, UD et UH**, les clôtures **sur rue et espace public** pourront être constituées **d'un mur d'une hauteur n'excédant pas 1,80m**, réalisé en maçonnerie enduite et recouverte d'une couverture. Dans le cas d'un raccordement avec un mur plus haut la hauteur est limitée à 2 m.

Dans toutes les zones du PLU, la structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc.). Dans les zones A et N, la structure des clôtures devra en plus permettre, autant que possible, la libre circulation de la faune sauvage.

Aspect des constructions

Volumétrie :

Les constructions doivent présenter une **simplicité de volume** tout en témoignant d'une **recherche architecturale**. Leurs **gabarits doivent être adaptés** à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Pour la réhabilitation des bâtiments existants (grange, etc.), la volumétrie initiale du bâtiment sera conservée.

Les **vérandas** pourront être autorisées dans la mesure où elles sont intégrées de façon harmonieuse au bâtiment.

Toitures :

Constructions à usage d'habitation

Les toitures terrasses sont autorisées pour des volumes annexes dans la zone UA. Elles sont autorisées dans les autres zones.

Si la couverture est en tuile de terre cuite ou en matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles :

- **Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume avec une pente comprise entre 30% et 40%** dans le sens convexe, et un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- **Les toitures à un pan avec une pente comprise entre 30% et 40%** dans le sens convexe sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

Constructions à usage d'activité agricole

Des pentes inférieures à 30% sont autorisées. Les toitures pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance.

Toutes constructions

- **Les ouvertures non intégrées à la pente du toit** sont interdites.
- **Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux** situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Façades :

Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit **prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes** et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes, la densité et les proportions des baies* des constructions voisines.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...) selon le nuancier déposé en mairie.

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

Dispositions particulières applicables aux restaurations de bâtiments (repérés au titre des articles L123-1-5 III. 2° et L123-1-5 II. 6° §8) et aux secteurs indicés "p"

En plus des dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments, les travaux sur les constructions éligibles au titre des articles L123-1-5 III. 2° et L123-1-5 II. 6° §8 du Code de l'Urbanisme et identifiées **au plan de zonage par des croix noires et rouges (bâtiment seul) ou par un indice "p" (groupement bâti)** doivent respecter les dispositions suivantes :

Les travaux sur bâtiments anciens respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux, ... Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur)

Toitures :

Les pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant.

Pour les changements de toiture dont l'existant présente des tuiles creuses ou canal (tuiles rondes non mécaniques), les nouvelles tuiles seront identiques (avec possibilité de réemploi des tuiles anciennes en chapeau et neuves en courant). La teinte des tuiles sera rouge naturel.

Pour le bâti ancien, un chassis de 55 cm x 78 cm (comme dimension maximale) sera toléré, à traiter comme les tabatières anciennes (recoupé verticalement et avec les mêmes profils).

Façades :

Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement dégradé.

Les murs constitués de moellons de pierre seront enduits. Ces enduits et la couche de finition (badigeon) devront être compatibles avec la maçonnerie d'origine de l'immeuble. Ils seront réalisés de préférence à la chaux naturelle et sable local (enduit prêt à l'emploi proscrit).

Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que les menuiseries du bâti ancien (dessin et composition, profilé, aspect et couleurs). Le changement de menuiseries est soumis à déclaration préalable.

Les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur (1/3 pour la largeur et 2/3 pour la hauteur). Les baies plus larges sont admises au rez-de-chaussée, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au caractère patrimonial du bâti ou à leur dispositions d'origine.

Pour le percement de nouvelles ouvertures, les encadrements seront réalisés dans des matériaux présentant le même aspect que les encadrements des baies existantes du même bâtiment. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.

Energies renouvelables

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

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

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier:

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. L'ensemble de ces équipements ne sera pas visible depuis l'espace public.

Titre 5. Définitions

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 à la construction. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par l'emprise de cette servitude et son débouché sur la voie.

Adaptation

voir aménagement.

Affouillements et exhaussements de sol

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis, les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 100 m² (R.421-23 (f) du code de l'urbanisme), ou à permis d'aménager si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 2 hectares (R.421-19(k) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les affouillements et exhaussements de sol d'une hauteur au moins égale à 2 mètres et d'une surface au moins égale à 100 m² sont soumis à permis d'aménager quel que soit leur importance (R 421-20 du code de l'urbanisme).

Aires de stationnement ouvertes au public

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

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

Aires de jeux et de sports ouvertes au public

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

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

Alignement

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

Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de changer la destination de la construction ou/et de modifier le volume existant.

Annexe

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

Baie

Ouverture dans un mur ou une charpente.

Caravane

Tout véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Carrière

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1^{er} et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

Changement de destination

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

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

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

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

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

Constructions a usage d'activité économique

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

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

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

Constructions a usage artisanal

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

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

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

Constructions a usage de stationnement

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

Dépôts de véhicules

Ce sont par exemple :

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

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

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

Emprise au sol

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

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

Sont exclus par ailleurs de l'emprise au sol les constructions à usage de piscine.

Exploitation agricole

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

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

Extension

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

Garages collectifs de caravanes

Voir dépôts de véhicules.

Habitations légères de loisirs

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

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 111-32 du Code de l'Urbanisme.

Hauteur

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

Impasse

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

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

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

Parcs d'attractions

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

Ces installations sont soumises au permis d'aménager lorsque leur superficie dépasse les 2 hectares (art. R421-19).

Réfection

Action de remettre en état, de réparer, de remettre à neuf.

Stationnement de caravanes

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par les articles R.111-37 et R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

Suffosion

La suffosion est un phénomène géologique du à des circulations hydriques qui s'effectuent en profondeur entraînent les particules fines du sol, formant des galeries qui finissent par s'effondrer brutalement. En surface, on observe alors soit un fontis, soit directement un trou, rond ou allongé, au fond duquel on voit souvent l'eau couler. Les dépressions humides et couvertes de colluvions peuvent être favorables à l'apparition de ce phénomène.

Surface de plancher

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

- 1- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

- 2- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1 ,80 m
- 4- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre
- 5- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- 6- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- 7- des surfaces de plancher des caves ou des celliers annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- 8- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Tènement

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

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

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

Voirie

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

Volume

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