



# Plan Local d'Urbanisme



*Prescription* : 19/11/2014  
*Arrêt* : 20/02/2018  
*Approbation* : 25/09/2018



## 3. Règlement *(pièce écrite)*



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère  
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61  
Courriel : [contact@beaur.fr](mailto:contact@beaur.fr) - Site : [www.beaur.fr](http://www.beaur.fr)

5.15.102  
Sept.  
2018

<b>SOMMAIRE</b>
-----------------

<i>SOMMAIRE</i>	<i>1</i>
<i>NOTICE D'UTILISATION</i>	<i>1</i>
<i>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</i>	<i>3</i>
<i>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS À RISQUES</i>	<i>9</i>
<i>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</i>	<i>13</i>
<i>ZONE UA</i>	<i>14</i>
<i>ZONE UB</i>	<i>20</i>
<i>ZONE UC</i>	<i>26</i>
<i>ZONE UD</i>	<i>30</i>
<i>ZONE Ui</i>	<i>36</i>
<i>ZONE UT</i>	<i>40</i>
<i>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</i>	<i>45</i>
<i>ZONE AUo</i>	<i>46</i>
<i>ZONE AUoi</i>	<i>53</i>
<i>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</i>	<i>57</i>
<i>ZONE A</i>	<i>58</i>
<i>TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</i>	<i>65</i>
<i>ZONE N</i>	<i>66</i>
<i>TITRE VII - DEFINITIONS</i>	<i>71</i>
<i>TITRE VIII - ANNEXE</i>	<i>78</i>
<i>Annexe : Emplacements réservés</i>	<i>80</i>



## NOTICE D'UTILISATION

### QUE DETERMINE LE RÈGLEMENT DU P.L.U. ?

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique.

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. A ces fins, Le règlement délimite graphiquement les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Le titre I du règlement écrit du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Le titre II détermine les prescriptions qui s'appliquent dans les secteurs soumis à des risques.

Les titres III, IV, V et VI déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières.

### COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- 1 Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.
- 2 Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UB, UC, UD, Ui, UT, UTa, AUo, AUoi, A, Aa, Ae, AF, AL, Ap, N et Nh).
- 3 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
  - UA pour UA,
  - UB pour UB,
  - UC pour UC,
  - UD pour UD,
  - Ui pour Ui,
  - UT pour UT et UTa
  - AUo pour AUo,
  - AUoi pour AUoi,
  - A pour A, Aa, Ae, AF, AL et Ap
  - N pour N et Nh.
- 4 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par des prescriptions qui ne sont pas exclusives les unes des autres. Les limites qu'elles déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

5 Pour chacune des zones, le règlement peut fixer des règles concernant :

I- L'affectation des sols et la destination des constructions :

I.1- en interdisant certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités, les constructions ayant certaines destinations ou sous-destination ;

I.2- en soumettant à conditions particulières certains types d'activité ou les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations ;

I.3- en prévoyant des règles favorisant la mixité sociale et fonctionnelle ;

II- Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :

II.1- volumétrie et d'implantation des constructions ;

II.2- qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;

II.3- traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ;

II.4- stationnement

III- Les équipements et réseaux :

III.1- Desserte par les voies publiques ou privées ;

III.2- Desserte par les réseaux ;

6 Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.

7 Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :

- Les documents graphiques du règlement du P.L.U. qui mentionnent d'autres dispositions telles que les Emplacements Réservés, les espaces protégés, les secteurs réservés pour des programmes de logements .... etc ...
- Les Orientations d'Aménagement et de programmation qui définissent notamment les principes d'aménagement et d'urbanisme des secteurs concernés.
- L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.

# TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles R 151-9 à R 151-50 du code de l'urbanisme.

## 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

---

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

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

---

- 1 Les dispositions des articles R 111-2, 111-4, 111-26 et 111-27 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

*Article R 111-2* refus ou prescriptions spéciales pour les projets de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

*Article R 111-4* refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

*Article R 111-26* prescriptions spéciales si le projet est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

*Article R 111-27* refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 2 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 P.L.U.),
  - les installations classées pour la protection de l'environnement.

- 3 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

- 4 Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, 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 à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. 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 (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

### 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

Le règlement graphique du P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

- 1) Les zones urbaines dites “ zones U ”, dans lesquelles peuvent être classés les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- 2) Les zones à urbaniser dites “ zones AU ”, dans lesquelles peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l’urbanisation.

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

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

- 3) Les zones agricoles dites “ zones A ”, dans lesquelles peuvent être classés les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- 4) Les zones naturelles et forestières dites “ zones N ”, dans lesquelles peuvent être classés les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des 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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues..



#### 4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL RÉGLEMENTÉES PAR LE P.L.U.

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

> Destinations et sous-destinations de constructions :

5 Destinations	20 Sous-destinations :
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, Exploitation forestière
Habitation	Logement Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hébergement hôtelier et touristique, Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Salles d'art et de spectacles, Équipements sportifs, Autres équipements recevant du public ;
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, Entrepôt, Bureau, Centre de congrès et d'exposition.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

> Travaux, installations et aménagements :

- les clôtures
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - golf
  - terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
  - parcs d'attractions,
  - aires de stationnement ouvertes au public,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - affouillements et exhaussements de sol,
  - les carrières,
  - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
  - les aires d'accueil des gens du voyage,
  - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
  - les démolitions,
  - les coupes et abattages d'arbres,
  - les défrichements,

Il faut ajouter à cela les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction et changement de destination).

## 5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

---

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Cf. article L 152-3 du code de l'urbanisme). En outre, ces règles et servitudes peuvent ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L.152-4, L.152-5 et L.152-6 du code de l'urbanisme.

## 6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

---

L'aménagement ou l'extension des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

## 7 - RAPPELS

---

1. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, en application des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir, à l'exception de celles situées dans le périmètre de protection d'un monument historique (conformément aux articles R 421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme) et de ceux protégés au titre du L.151-19

## 8 – ELEMENTS IDENTIFIES EN APPLICATION DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 POUR LEUR INTERÊT PATRIMONIAL ET/OU PAYSAGER ET/OU ECOLOGIQUE

---

Il s'agit des éléments du patrimoine paysager repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 d'une part (parcs, espaces vert urbain et cèdre remarquable), et d'autre part des éléments d'intérêt écologiques repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 (pelouses sèches, éléments boisés de continuité écologique, ripisylve de la Galaure et de certains de ses affluents).

Tous travaux ayant pour effet de modifier un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable et les prescriptions suivantes s'appliquent :

- **Parcs, espaces verts urbains** : ils doivent conserver leur caractère d'espace vert. Les arbres de haute tige éventuellement abattus sont compensés par des arbres équivalents. Les seules constructions autorisées sont des annexes à l'habitation, si le règlement de la zone le permet, et dans tous les cas au moins 90% de la surface protégée doit rester non imperméabilisée.
- **Cèdre remarquable** : il doit être préservé, sauf en cas de risque sanitaire ou de sécurité des personnes ou des biens. Toute imperméabilisation, installations ou dépôt est interdite dans un rayon de 5 m autour de cet arbre.
- **Pelouses sèches** : elles doivent être préservées de tout aménagement risquant d'entraîner leur fermeture : toute artificialisation du sol ou plantation d'essences arborées y sont interdites. Les constructions notamment, y sont donc interdites.
- **Éléments boisés de continuité écologique et ripisylve de la Galaure et de certains affluents**: le caractère boisé de ces éléments est à préserver. Les plantations et reboisements doivent se faire en recourant aux espèces existantes sur le site ou espèces locales. Les coupes et abattages sont autorisés pour les motifs suivants :
  - en cas de risque sanitaire ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
  - pour l'entretien des berges des cours d'eau et la gestion des risques.
  - pour permettre l'aménagement de sentiers ou chemins piétonniers.

## 9 – SECTEURS DE RUISSELLEMENT DES EAUX PLUVIALES (Art. R.151-31 du code de l'urbanisme)

---

Il s'agit de secteurs d'écoulement ou de rétention naturels des eaux pluviales identifiés dans, ou en aval immédiat, de secteurs urbanisés ou à urbaniser...

Dans ces secteurs de ruissellement : toute imperméabilisation des sols est interdite, ainsi que tout obstacle à l'écoulement des eaux : les clôtures devront en particulier être conçues de manière à permettre l'écoulement des eaux pluviales.

## 10 – PROTECTION DU CAPTAGE D'EAU POTABLE DU DRAVEY

---

A l'intérieur des périmètres de protection du captage d'eau potable figurant en annexe au PLU, les occupations du sol et les constructions et installations devront respecter l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique n°2015310-0026 du 6 novembre 2015 fixant les prescriptions de protection.

À titre indicatif, le périmètre de protection rapproché est reporté sur les documents graphiques du PLU.

## 11 – SECTEURS DE RICHESSE DU SOUS-SOL (Art. R.151-34 2° du code de l'urbanisme)

---

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les secteurs de richesse du sous-sol (gisement de sel, stockage de gaz naturel) dans le respect des règles propres à chacune des zones, sont autorisés les installations classées ou non, les constructions ou ouvrages techniques, à condition qu'ils soient directement liés à l'exploitation des mines de sel ou au stockage de gaz naturel.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS À RISQUES

## I – RISQUES D'INONDATION LIÉS À LA GALAURE ET SES AFFLUENTS

Les zones à risque d'inondation sont identifiées dans les documents graphiques du PLU sous la forme de trames distinguant 3 secteurs R1, R2 et R3 en zone rouge et la zone bleue B.

Dispositions applicables, en plus des règles spécifiques à chaque zone du PLU, dans les zones à risques inondation identifiées dans les documents graphique du PLU :

### Dispositions applicables aux différents secteurs de la zone inondable

Dans tous les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le champ d'inondation sont strictement interdits :

- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public ;
- la création ou l'aménagement de sous-sol ;
- la création ou l'extension d'aires de camping et le stationnement de caravanes.

### Règles applicables dans la zone rouge R, secteurs R1, R2, R3

Dans tous les secteurs, affectés au plan de zonage par une zone inondable en aléa fort ou moyen ou une bande de sécurité digues et dans les secteurs agricoles et naturels affectés au plan de zonage par une zone inondable en aléa faible, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues et qu'elles soient autorisées par le règlement de la zone du PLU .

Peuvent être autorisés en secteurs R1, R2, R3 :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ;
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au-dessus de la cote de référence ;
- l'extension au sol des constructions à usage :
  - d'habitation aux conditions suivantes :
    - sans création de nouveau logement ;
    - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m<sup>2</sup> ;
    - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable ;
  - professionnel (artisanal, agricole et industriel), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
    - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise) ;
    - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible ;
  - d'ERP (Établissement Recevant du Public) quelle que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
    - l'extension ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale ;
    - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens ;
    - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie ;
- la surélévation des constructions existantes à usage :
  - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements ;
  - professionnelle (artisanal, agricole et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque ;
  - d'ERP quelle que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque ;
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques ;
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens ;
- la création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup> de superficie et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue. Les équipements sensibles devront être installés au-dessus de la cote de référence ;

- la création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;
- les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau ;
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;
- les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, éoliennes, etc...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence ;
- les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques ;
- les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval ;
- les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif.

**Peuvent être autorisés uniquement en secteur R3 :**

- la création de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière existante, autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, si aucune autre solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs ;
- le changement de destination des locaux au-dessus de la cote de référence pour l'aménagement de locaux liés et nécessaires à l'activité agricole. Si le changement de destination conduit à créer ou à étendre un ERP lié à l'activité agricole, seuls les ERP de 5<sup>ème</sup> catégorie hors types R, U et J, seront autorisés.

**Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :**

- fixer, la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc...) au-dessus de la cote de référence;
- réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>.

**Dans la zone rouge R, la cote de référence est fixée à :**

*La cote de référence correspond au positionnement du premier niveau de plancher destiné à recevoir des personnes ou des équipements vulnérables aux crues à un niveau hors d'atteinte de la crue modélisée. Ce positionnement est fixé par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise du projet.*

- R1 : 2,30 m / TN
- R2 : 1,20 m / TN
- R3 : 0,70 m / TN

### Règles applicables dans la zone bleue, B

Dans les secteurs urbanisés, affectés au plan de zonage par une zone inondable en aléa faible, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues et qu'elles soient autorisées par le règlement de la zone du PLU.

Peuvent être autorisés en zone bleue, B :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants ;
- la reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite ;
- la création de constructions à usage :
  - d'habitation ;
  - d'ERP de 4ème ou 5ème catégorie, hors type J, R et hors type U > 5ème catégorie ou avec hébergement ;
  - professionnel (artisanal, agricole hors élevages et industriel) ;
- l'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
  - d'habitation ;
  - professionnel (artisanal, agricole et industriel). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge ;
  - d'ERP classés en 4ème et 5ème catégories hors type J, R et hors type U > 5ème catégorie ou avec hébergement. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge ;
  - d'ERP classés en 1er, 2ème, 3ème catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4ème et 5ème catégories de type J, R et U, aux conditions suivantes :
    - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens ;
    - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie ;
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée ;
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens ;
- la création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup> de superficie et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue ;
- la création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;
- les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau ;
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;
- les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipeline, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence ;
- les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques ;

- la création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde ;
- les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval ;
- les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- fixer, la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc...) au-dessus de la cote de référence ;
- réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>.

Dans la zone bleue B, la cote de référence est fixée à :

*La cote de référence correspond au positionnement du premier niveau de plancher destiné à recevoir des personnes ou des équipements vulnérables aux crues à un niveau hors d'atteinte de la crue modélisée. Ce positionnement est fixé par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise du projet.*

- B : 0,70 m / TN

#### Dispositions concernant les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins

Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25 000<sup>ème</sup> ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés).

Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

- interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m<sup>2</sup> ;
- autorisation d'extensions limitées (20 m<sup>2</sup>) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.



## II – PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Un Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) a été adopté par arrêté préfectoral le 02/04/2014 concernant l'établissement "NOVAPEX" sur Le-Grand-Serre et Hauterives. Ce PPRT approuvé vaut servitude d'utilité publique et est à ce titre annexé au PLU.

Ce plan prend en compte les risques technologiques liés au site de stockage souterrain exploité par la société NOVAPEX.

Il faut se reporter au document du PPRT lui-même pour disposer des périmètres et du règlement opposables.

Dans les secteurs de risques figurant au plan de zonage réglementaire du PPRT, le règlement du PPRT s'applique en plus de celui du P.L.U.

## III – RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN LIÉS AUX ANCIENNES MINES DE LIGNITE

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques de mouvements de terrains, s'appliquent les dispositions suivantes :

- Toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions, installations ou ouvrages ayant pour objet de renforcer la stabilité des terrains et de réduire les risques d'affaissement ou d'éboulement.

- L'extension des constructions existantes y compris par changement de destination dans le volume existant, est interdite.

## IV – ZONES DE DANGER LIÉES AUX CANALISATIONS DE TRANSPORTS

La commune est traversée par plusieurs canalisations de transport de gaz naturel exploitées par GRTgaz.

Ces canalisations génèrent des zones de dangers graves et très graves pour la vie humaine. Des servitudes d'utilité publique (SUP1, SUP2 et SUP3) ont été instaurées par l'arrêté préfectoral du 30/11/2016 autour de ces canalisations de gaz.

Les distances prises en compte de part et d'autre de l'axe des canalisations sont les suivantes :

Canalisation	SUP1	SUP2 et 3
Alimentation Hauterives DN 100/PMS 80	30 m	5 m
Alimentation Hauterives DN 150/PMS 80	55 m	5 m
Est Lyonnais DN 800/PMS 80	395 m	5 m
Hauterives-St Avit DN 600/PMS 90	300 m	5 m
Hauterives – Tersanne DN 300/PMS 229	200 m	5 m
Savoie DN 400/PMS 67,7	150 m	5 m
Savoie DN 500/PMS 67,7	200 m	5 m

Installations	SUP1	SUP2 et 3
Hauterives COUP	145 m	7 m
Hauterives DP	40 m	7 m

Les périmètres concernés sont reportés dans le plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU

Dans le périmètre des servitudes d'utilité publique s'appliquent les prescriptions suivantes :

- SUP1 : la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement ;
- SUP 2 : l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.
- SUP 3 : l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## ***ZONE UA***

---

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Zone urbaine qui correspond au centre urbain historique où, en règle générale, les bâtiments sont édifiés en ordre continu et à l'alignement des voies et places.

Cette zone a une vocation mixte d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités de services non nuisantes.

La zone UA comprend :

- un secteur délimité au titre du 5° de l'article L. 151-41 dans lequel les constructions nouvelles de plus de 20 m<sup>2</sup> sont interdites dans l'attente d'un projet d'aménagement global et dans la limite de 5 ans après l'approbation du présent PLU.
- un secteur repéré par une trame sur les documents graphiques, concerné par des orientations d'aménagement (se reporter au document 2b du PLU).

La zone UA est concernée par :

- des secteurs de risque d'inondation délimités par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces secteurs, les prescriptions particulières figurant au chapitre I du titre II du présent règlement s'appliquent en plus du règlement de la zone.
- des éléments d'intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique, identifiés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 par une trame ou un symbole spécifique dans les documents graphiques : pour ces éléments s'appliquent les prescriptions particulières figurant au chapitre 8 du titre I du présent règlement.

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

---

## I- Affectation des sols et destination des constructions

### I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole et forestière
  - d'industrie
  - d'entrepôt
  - de commerce de gros.
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement.
- Les dépôts de véhicules et matériaux.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés, les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.

Les constructions nouvelles de plus de 20 m<sup>2</sup> sont interdites dans le secteur délimité au titre du 5° de l'article L. 151-41, dans l'attente d'un projet d'aménagement global et dans la limite de 5 ans après l'approbation du présent PLU.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre I du titre II du présent règlement.

### I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition que le bâtiment soit de type traditionnel (maçonnerie enduite) et que l'activité ne présente pas des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition d'être liées à des constructions à usage d'artisanat ou de commerce de détail, d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre I du titre II du présent règlement.

## II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions édifiées dans une bande de 15 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies et places, SAUF :
  - pour les constructions dont la façade sur rue est supérieure à 14 m, qui peuvent être édifiées, pour une faible partie, en retrait de l'alignement,
  - pour l'aménagement, la reconstruction et l'extension d'un volume existant situés en retrait de l'alignement,
  - pour les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement, qui peuvent être édifiées pour tout ou partie dans le prolongement de ces bâtiments.
  
- Dans une bande de 15 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie, les constructions doivent être implantées :
  - d'une limite séparative à l'autre pour les longueurs de façades inférieures à 10 m ;
  - sur au moins une limite séparative dans les autres cas. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté, doit être au moins égale à 3 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement, la reconstruction et l'extension d'un volume existant ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance par rapport à la limite ou de s'implanter en limite.
  
- Au-delà de la bande de 15 m précitée, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, à condition de ne pas dépasser 5 m de hauteur sur la limite, soit en retrait de ces limites. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté, doit être au moins égale à 3 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement, la reconstruction et l'extension d'un volume existant ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance par rapport à la limite ou de s'implanter en limite.
  
- Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 1 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places et à au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.
  
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.
  
- La hauteur des constructions est limitée à 12 m au faîtage. L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur sont admis à condition de ne pas augmenter la hauteur initiale après travaux.
- La continuité des volumes urbains doit être préservée pour les constructions en façade sur rue, dont la hauteur ne pourra être inférieure à 5 m à l'égout du toit.

*La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée au sommet de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.*

## II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles alternatives pour adapter la règle au contexte en lien avec les bâtiments contigus :

Les règles d'implantation à l'alignement définies au chapitre précédent II.1 peuvent ne pas être appliquées pour un projet de construction en continuité d'une construction voisine elle-même en retrait, à condition de s'implanter avec le même retrait ;

Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, par leur architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les références des couleurs choisies, aussi bien pour les murs de clôture que pour les façades, devront être mentionnées dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

Orientation - Volume :

Les volumes présenteront des formes simples juxtaposées de manière perpendiculaire.

Façades :

- Sauf pour les pierres ou galets apparents non destinés à être enduits, les façades devront être enduites. Les bardages en matériaux composites sont aussi admis.
- La couleur des façades devra respecter une unité avec le bâti ancien voisin et les teintes blanches, vives ou froides sont interdites.
- Climatiseurs et pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis les principales voies et espaces publics.

Toitures :

- La couverture devra avoir un aspect type tuiles plates (type St Vallier à côtes) ou canal, coloris plutôt foncé (rouges, bruns, ocres). Pas de toits noirs ou anthracite ou gris.
- Les toits doivent présenter 2 ou 4 pentes- 1 pente admise pour volume adossé à volume plus important.
- La pente sera entre 25 et 40%, sauf en cas de toiture végétalisée.
- Les toits plats sont admis uniquement pour une petite partie des volumes.
- Pas de chien assis.

Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

La hauteur totale de toute clôture est limitée à 1,80 m.

Les clôtures le long des voies ou emprises publiques et limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierres d'une hauteur maximum de 1,80 m.
- soit d'un mur bahut enduit ou en pierres de 0,40 m au maximum, surmonté d'une clôture à claire-voie (barreaudages ou lattis verticaux) de ton sombre ou d'un grillage de ton sombre ou gris, le tout ne pouvant dépasser 1,80 m.
- Soit d'un grillage simple de ton sombre ou gris ne pouvant dépasser 1,80 m.

Les brises-vues tressés sont interdits.

Les couleurs des enduits pour les murs de clôtures seront identiques à celles des façades des bâtiments ou du mur de clôture situé en continuité.

Les murs existants en galets doivent être restaurés ou reconstruits avec les mêmes matériaux. Les murs existants dépassant 1,80 m peuvent être restaurés ou prolongés sans augmenter la hauteur d'origine.

Panneaux solaires (photovoltaïque ou thermique) :

Ils sont autorisés en toitures à condition d'être intégrés à la pente du toit. Ils sont interdits au sol ou sur des structures uniquement dévolues à cet usage.

Ils devront avoir une forme rectangulaire, sans décroché.

Enseignes

- Les façades des bâtiments pourront recevoir des enseignes non lumineuses de dimensions modestes. Les enseignes à éclairage indirect sont admises (caissons lumineux, etc.). Dans tous les cas, l'ensemble des enseignes devra être conçu comme une partie intégrante du projet architectural du bâtiment, sans dépasser l'égout du toit ou l'acrotère.

### II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les parcs, espaces verts ou jardins identifiés sur le document graphique et protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent conserver leur vocation d'espaces verts : aucune construction en dehors d'annexe(s) à la construction principale ne pourront y être admis et la part de surfaces végétalisées doit rester supérieure à 90% de la superficie de l'espace protégé.
- Les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.
- La haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est à éviter : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### II.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

### III- Équipements et réseaux

#### III.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés aux besoins de l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

#### III.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.

- Au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :

- Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales

- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :

- Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

- Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.

- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.

Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs ou les clôtures.

#### Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,

- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible,

- sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.



## **ZONE UB**

---

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Zone urbaine qui correspond à un tissu bâti souvent ancien (noyau urbain des hameaux) présentant des caractéristiques intermédiaires entre le centre traditionnel et les quartiers pavillonnaires, où, en règle générale, les bâtiments sont édifiés à l'alignement des voies et places, mais sous forme plus ou moins discontinue.

Cette zone a une vocation mixte d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités de services non nuisantes.

La zone UB comprend :

- un emplacement réservé pour un programme de logements au titre de l'article L.151-41 4°, repéré par une trame sur les documents graphiques : ce programme de logements est défini en légende des documents graphiques.
- un secteur repéré par une trame sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-10, dans lequel la délivrance de permis de construire est subordonnée à la démolition des bâtiments existants sur le terrain.
- un secteur repéré par une trame sur les documents graphiques, concerné par des orientations d'aménagement (se reporter au document 2b du PLU).
- un secteur repéré au titre de l'article L.151-41 4° par une trame sur les documents graphiques, concerné par un emplacement réservé pour programme de logements défini dans la légende des documents graphiques.

La zone UB est concernée par :

- des secteurs de risque d'inondation délimités par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces secteurs, les prescriptions particulières figurant au chapitre I du titre II du présent règlement s'appliquent en plus du règlement de la zone.

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

## I- Affectation des sols et destination des constructions

### I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole et forestière
  - d'industrie
  - d'entrepôt
  - de commerce de gros.
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement.
- Les dépôts de véhicules et matériaux.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés, les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre I du titre II du présent règlement.

### I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition que le bâtiment soit de type traditionnel (maçonnerie enduite) et que l'activité ne présente pas des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition d'être liées à des constructions à usage d'artisanat ou de commerce de détail, d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.

Dans le secteur concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 4°, repéré par une trame sur les documents graphiques, tout programme de logements devra respecter le programme de logements défini dans la légende des documents graphiques.

Dans le secteur repéré par une trame sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-10, la délivrance de permis de construire est subordonnée à la démolition des bâtiments existants sur le terrain.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre I du titre II du présent règlement.

## II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions peuvent être implantées :
  - soit à l'alignement actuel ou futur des voies et places
  - soit en retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places,
 SAUF pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante ;
  
- Les constructions peuvent être implantées :
  - soit en limite séparative
  - soit en retrait des limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté, doit être au moins égale à 3 m.
 SAUF pour l'aménagement, la reconstruction et l'extension d'un volume existant ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance par rapport à la limite ou de s'implanter en limite.
  
- Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 1 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places et à au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.
  
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.
  
- La hauteur des constructions est limitée à 12 m au faitage. L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur sont admis à condition de ne pas augmenter la hauteur initiale après travaux.  
*La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée au sommet de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.*

### II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**Règles alternatives pour adapter la règle au contexte en lien avec les bâtiments contigus :**

Les règles d'implantation à l'alignement définies au chapitre précédent II.1 peuvent ne pas être appliquées pour un projet de construction en continuité d'une construction voisine elle-même en retrait, à condition de s'implanter avec le même retrait ;

**Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :**

Les références des couleurs choisies, aussi bien pour les murs de clôture que pour les façades, devront être mentionnées dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

Orientation - Volume :

Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

Les volumes présenteront des formes simples juxtaposées de manière perpendiculaire.

Les constructions, par leur architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Façades :

- Sauf pour les pierres ou galets apparents non destinés à être enduits, les façades devront être enduites. Les bardages en matériaux composites sont aussi admis.

- La couleur des façades devra respecter une unité avec le bâti ancien voisin et les teintes blanches, vives ou froides sont interdites.

- Climatiseurs et pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis les principales voies et espaces publics.

Toitures :

- Aspect tuiles plates (type St Vallier à côtes) ou canal, coloris plutôt foncé (rouges, bruns, ocres). Pas de toits noirs ou anthracite ou gris.
- 4 pentes ou 2 pentes- 1 pente admise pour volume adossé à volume plus important.
- Pente comprise entre 25 et 40%, sauf toiture végétalisée.
- Les toits plats sont admis uniquement pour une petite partie des volumes.
- Pas de chien assis.

Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

La hauteur totale de toute clôture est limitée à 1,80 m.

Les clôtures le long des voies ou emprises publiques seront constituées :

- soit d'un mur bahut enduit ou en pierres de 1,2 m au maximum, surmonté d'une clôture à claire-voie ou d'un grillage de ton sombre, le tout ne pouvant dépasser 1,80 m.

Soit d'un grillage simple de ton sombre.

Les couleurs des enduits pour les murs de clôtures seront identiques à celles des façades des bâtiments ou du mur de clôture situé en continuité.

Les murs existants en galets doivent être restaurés ou reconstruits avec les mêmes matériaux. Les murs existants dépassant 1,80 m peuvent être restaurés ou prolongés sans augmenter la hauteur d'origine.

Panneaux solaires (photovoltaïque ou thermique) :

Ils sont autorisés en toitures à condition d'être intégrés à la pente du toit. Ils sont interdits au sol ou sur des structures uniquement dévolues à cet usage. Ils devront être de forme rectangulaire, sans décroché. Les ombrières photovoltaïques de parking sont autorisées.

### II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.
- La haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est à éviter : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre l'écoulement naturel des eaux de pluie.

## II.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles suivantes :

- constructions à usage d'habitation :
  - au moins une place de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 75 m<sup>2</sup> ;
  - au moins deux places de stationnement par logement dont la surface de plancher est supérieure à 75 m<sup>2</sup>, sauf s'il s'agit de logements locatifs aidés par l'État : dans ce cas le nombre de places exigées est limité à une place par logement.

- constructions à usage de bureaux, de services ou d'artisanat et de commerce :

Surface de plancher de l'activité	Nombre de place(s) de stationnement minimum
< 75 m <sup>2</sup>	1
75 à 149 m <sup>2</sup>	2
150 à 224 m <sup>2</sup>	3
A partir de 225 m <sup>2</sup>	Ajouter une place de stationnement par tranche de surface de plancher de 75 m <sup>2</sup> entamée supplémentaire

- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- établissements d'enseignement : deux places de stationnement par classe.
- pour les équipements d'intérêt collectif ou public, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet. La présence de stationnements publics à proximité pourra être prise en compte pour définir le nombre de places à réaliser.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain du projet, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain dont il est propriétaire et situé à moins de 150 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

### III- Équipements et réseaux

#### III.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés aux besoins de l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

#### III.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.

- Au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :

- Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales

- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :

- Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

- Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.

- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.

Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs ou les clôtures.

#### Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,

- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible,

- sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

# ZONE UC

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond à un quartier de développement de l'urbanisation présentant un habitat diversifié (collectif, groupé, individuel), où les bâtiments sont édifiés en règle générale en retrait des voies et places.

Cette zone a une vocation mixte d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités de services non nuisantes.

La zone UC est concernée par :

- des éléments d'intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique, identifiés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 par une trame ou un symbole spécifique dans les documents graphiques : pour ces éléments s'appliquent les prescriptions particulières figurant au chapitre 8 du titre I du présent règlement.

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

### I- Affectation des sols et destination des constructions

#### I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole et forestière
  - d'industrie
  - d'entrepôt
  - de commerce de gros.
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement.
- Les dépôts de véhicules et matériaux.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés, les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.

#### I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition que le bâtiment soit de type traditionnel (maçonnerie enduite) et que l'activité ne présente pas des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition d'être liées à des constructions à usage d'artisanat ou de commerce de détail, d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.

## II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places,  
SAUF pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante et de ne pas présenter de gêne pour la circulation ;
- Les constructions peuvent être implantées :
  - soit en limite séparative,
  - soit en retrait des limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté, doit être au moins égale à 3 m.  
SAUF pour l'aménagement, la reconstruction et l'extension d'un volume existant ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance par rapport à la limite ou de s'implanter en limite.
- Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 1 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places et à au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.
- La hauteur des constructions est limitée à 9 m au faîtage. L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur sont admis à condition de ne pas augmenter la hauteur initiale après travaux.  
*La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée au sommet de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.*

### II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles alternatives pour adapter la règle au contexte en lien avec les bâtiments contigus :

Les règles d'implantation définies au chapitre précédent II.1 peuvent ne pas être appliquées pour un projet de construction en continuité d'une construction voisine elle-même en retrait, à condition de s'implanter avec le même retrait ;

Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les références des couleurs choisies, aussi bien pour les murs de clôture que pour les façades, devront être mentionnées dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

Orientation - Volume :

Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

Les volumes présenteront des formes simples juxtaposées de manière perpendiculaire.

Les constructions, par leur architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Façades :

- Sauf pour les pierres ou galets apparents non destinés à être enduits, les façades devront être enduites. Les bardages en matériaux composites sont aussi admis.

- La couleur des façades devra respecter une unité avec le bâti ancien voisin et les teintes blanches, vives ou froides sont interdites.

- Climatiseurs et pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis les principales voies et espaces publics.

Toitures :

- Aspect tuiles plates (type St Vallier à côtes) ou canal, coloris plutôt foncé (rouges, bruns, ocres). Pas de toits noirs ou anthracite ou gris.

- 4 pentes ou 2 pentes- 1 pente admise pour volume adossé à volume plus important.

- Pente comprise entre 25 et 40%, sauf toiture végétalisée.

- Les toits plats sont admis uniquement pour une petite partie des volumes.



- Pas de chien assis.

#### Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

La hauteur totale de toute clôture est limitée à 1,80 m.

Les clôtures le long des voies ou emprises publiques seront constituées :

- soit d'un mur bahut enduit ou en pierres de 1,20 m au maximum, surmonté d'une clôture à claire-voie ou d'un grillage, le tout ne pouvant dépasser 1,80 m.

- soit d'un grillage simple.

Les couleurs des enduits pour les murs de clôtures seront identiques à celles des façades des bâtiments ou du mur de clôture situé en continuité.

Les murs existants en galets doivent être restaurés ou reconstruits avec les mêmes matériaux. Les murs existants dépassant 1,80 m pourront être restaurés et prolongés sans augmenter la hauteur d'origine.

Panneaux solaires (photovoltaïque ou thermique) :

Ils sont autorisés en toitures à condition d'être intégrés à la pente du toit. Ils sont interdits au sol ou sur des structures uniquement dévolues à cet usage. Ils devront être de forme rectangulaire, sans décroché.

### **II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**

- Les parcs, espaces verts ou jardins identifiés sur le document graphique et protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent conserver leur vocation d'espaces verts : aucune construction en dehors d'annexe(s) à la construction principale ne pourront y être admis et la part de surfaces végétalisées doit rester supérieure à 90% de la superficie de l'espace protégé.

- Les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.

- La haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est à éviter : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre l'écoulement naturel des eaux de pluie.

### **II.4- Stationnement**

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles suivantes :

- deux places de stationnement par logement et par hébergement.

- pour les activités économiques, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet et il sera au minimum de :

- pour l'hébergement hôtelier : une place par chambre au moins ;

- pour les autres activités économiques avec accueil de public : la surface des places de stationnement (hors voirie) devra être au moins égale à 60% de la surface de plancher dévolue aux activités ;

- pour les activités économiques sans accueil de public : au moins une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dévolue aux activités (toute tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> nécessite une place de stationnement) ;

La présence de stationnements publics à proximité pourra être prise en compte pour définir le nombre de places à réaliser.

- pour les équipements d'intérêt collectif ou public, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet. La présence de stationnements publics à proximité pourra être prise en compte pour définir le nombre de places à réaliser.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain du projet, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain dont il est propriétaire et situé à moins de 150 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

### III- Équipements et réseaux

#### III.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés aux besoins de l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

#### III.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.

- Au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :

- Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales  
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :

- Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.  
- Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.  
- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.

Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs ou dans les clôtures.

#### Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,

- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible,

- sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

## ZONE UD

---

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond aux extensions de l'urbanisation, principalement caractérisées par un tissu urbain de type pavillonnaire.

Cette zone a une vocation mixte d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités non nuisantes.

Elle comprend un secteur délimité sur les documents graphiques, dans lequel la délivrance de permis de construire sera subordonnée à la démolition des bâtiments existants sur le terrain.

La zone UD comprend :

- un secteur repéré par une trame sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-10, dans lequel la délivrance de permis de construire est subordonnée à la démolition des bâtiments existants sur le terrain.
- un secteur repéré par une trame sur les documents graphiques, concerné par des orientations d'aménagement (se reporter au document 2b du PLU).

La zone UD est concernée par :

- des secteurs de risque d'inondation délimités par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces secteurs, les prescriptions particulières figurant au chapitre I du titre II du présent règlement s'appliquent en plus du règlement de la zone.
- des secteurs de risque de mouvement de terrain (anciennes mines), délimités par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces secteurs les prescriptions particulières figurant au chapitre II du titre II du présent règlement s'appliquent en plus du règlement de la zone.
- des éléments d'intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique, identifiés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 par une trame ou un symbole spécifique dans les documents graphiques : pour ces éléments s'appliquent les prescriptions particulières figurant au chapitre 8 du titre I du présent règlement.
- des secteurs de ruissellement des eaux pluviales identifiés par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces secteurs s'appliquent les dispositions particulières figurant au chapitre 9 du titre I du présent règlement.
- un périmètre de protection de captage d'eau potable identifié par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ce périmètre s'appliquent les prescriptions instaurées par l'arrêté préfectoral de protection du captage du Dravey figurant dans les annexes du PLU.

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

---

## I- Affectation des sols et destination des constructions

### I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole et forestière
  - d'industrie
  - d'entrepôt
  - de commerce de gros.
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées soumises à autorisation et enregistrement.
- Les dépôts de véhicules et matériaux.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés, les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.

Dans les secteurs de ruissellement des eaux pluviales s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre 9 du titre I du présent règlement.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre I du titre II du présent règlement.

### I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition que le bâtiment soit de type traditionnel (maçonnerie enduite) et que l'activité ne présente pas des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition d'être liées à des constructions à usage d'artisanat ou de commerce de détail, d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.

Dans le secteur repéré par une trame sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-10, la délivrance de permis de construire est subordonnée à la démolition des bâtiments existants sur le terrain.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre I du titre II du présent règlement.

## II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places,

SAUF pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante et de ne pas présenter de gêne pour la circulation ;

- Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative, à condition que la hauteur du bâtiment en limite ne dépasse pas 5 m,

- soit en retrait des limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté, doit être au moins égale à 3 m.

SAUF pour l'aménagement, la reconstruction et l'extension d'un volume existant ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance par rapport à la limite ou de s'implanter en limite.

- Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 1 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places et à au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

- La hauteur des constructions est limitée à 9 m au faitage. L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur sont admis à condition de ne pas augmenter la hauteur initiale après travaux.

*La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée au sommet de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.*

### II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Implantation :

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

- Terrain plat ou en pente très faible :

✓ le remodelage du terrain est interdit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.

✓ la position du garage sera choisie en fonction de l'accès au terrain de manière à éviter que la voie carrossable à l'intérieur du terrain soit trop importante : privilégier un accès le plus direct possible au garage.

✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faitage principal) tiendra compte de la voie (orientation parallèle ou perpendiculaire) ou des orientations des constructions voisines.

- Terrain en pente :

✓ adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement. Les terrassements systématiques sous forme de déblais-remblais créant un effet de plate-forme sont exclus.

Les remblais ne devront pas être constitués par des enrochements.

✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faitage principal) tiendra compte de la pente (orientation parallèle ou perpendiculaire) le cas échéant, ou de la voie (orientation parallèle ou perpendiculaire).

#### Orientation - Volume :

✓ Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

✓ Les volumes présenteront des formes simples juxtaposées de manière perpendiculaire.

### Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, par leur architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les références des couleurs choisies, aussi bien pour les murs de clôture que pour les façades, devront être mentionnées dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

#### Façades :

- Sauf pour les pierres ou galets apparents non destinés à être enduits, les façades devront être enduites. Les bardages en matériaux composites sont aussi admis.

- La couleur des façades devra respecter une unité avec le bâti voisin et les teintes blanches, vives ou froides sont interdites.

- Climatiseurs et pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis les principales voies et espaces publics.

#### Toitures :

- Aspect tuiles plates (type St Vallier à côtes) ou canal, coloris plutôt foncé (rouges, bruns, ocres). Pas de toits noirs ou anthracite ou gris.

- 4 pentes ou 2 pentes- 1 pente admise pour volume adossé à volume plus important.

- Pente comprise entre 25 et 40%, sauf toiture végétalisée.

- Les toits plats sont admis uniquement pour une petite partie des volumes.

- Pas de chien assis.

#### Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

La hauteur totale de toute clôture est limitée à 1,80 m.

Les clôtures le long des voies ou emprises publiques seront constituées :

- soit d'un mur bahut enduit ou en pierres de 1,20 m au maximum, surmonté d'une clôture à claire-voie ou d'un grillage, le tout ne pouvant dépasser 1,80 m.

- soit d'un grillage simple.

Les couleurs des enduits pour les murs de clôtures seront identiques à celles des façades des bâtiments ou du mur de clôture situé en continuité.

Les murs existants en galets doivent être restaurés ou reconstruits avec les mêmes matériaux. Les murs existants dépassant 1,80 m peuvent être restaurés et prolongés sans augmenter la hauteur d'origine.

#### Panneaux solaires (photovoltaïque ou thermique) :

Ils sont autorisés en toitures à condition d'être intégrés à la pente du toit. Ils sont interdits au sol ou sur des structures uniquement dévolues à cet usage. Ils devront être de forme rectangulaire, sans décroché.

### II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- les parcs, espaces verts ou jardins identifiés sur le document graphique et protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent conserver leur vocation d'espaces verts : aucune construction en dehors d'annexe(s) à la construction principale ne pourront y être admis et la part de surfaces végétalisées doit rester supérieure à 90% de la superficie de l'espace protégé.

- au moins 15 % de l'unité foncière support du projet doit être constituée de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

- les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.

- la haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdite : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.

- les clôtures doivent être conçues de manière à permettre l'écoulement naturel des eaux pluviales.

## II.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles suivantes :

- deux places de stationnement par logement et par hébergement.
  - pour les activités économiques, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet et il sera au minimum de :
    - pour l'hébergement hôtelier : une place par chambre au moins ;
    - pour les autres activités économiques avec accueil de public : la surface des places de stationnement (hors voirie) devra être au moins égale à 60% de la surface de plancher dévolue aux activités ;
    - pour les activités économiques sans accueil de public : au moins une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dévolue aux activités (toute tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> nécessite une place de stationnement) ;
- La présence de stationnements publics à proximité pourra être prise en compte pour définir le nombre de places à réaliser.
- pour les équipements d'intérêt collectif ou public, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet. La présence de stationnements publics à proximité pourra être prise en compte pour définir le nombre de places à réaliser.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain du projet, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain dont il est propriétaire et situé à moins de 150 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

### III- Équipements et réseaux

#### III.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés aux besoins de l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les accès aux terrains doivent être conçus avec un espace de dégagement pour 2 véhicules légers devant le portail et en dehors des voies publiques.

#### III.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.

- Au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :

- Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales  
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :

- Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.  
- Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.

- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.

Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs ou dans les clôtures.

#### Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,  
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible,  
- sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.



## **ZONE Ui**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Zone urbaine à vocation d'activités économiques.

La zone Ui est concernée par :

- des secteurs de ruissellement des eaux pluviales identifiés par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces secteurs s'appliquent les dispositions particulières figurant au chapitre 9 du titre I du présent règlement.

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

### **I- Affectation des sols et destination des constructions**

#### **I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :**

- Les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole et forestière
  - d'habitation
  - d'artisanat et commerce de détails
  - de restauration
  - d'hébergement hôtelier et touristique
  - de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
  - d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - de salles d'art et de spectacle
  - de centre de congrès et d'exposition
  - de cinéma
  - d'équipements sportifs
- Les dépôts de véhicules.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés, les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attraction
- Les éoliennes

Dans les secteurs de ruissellement des eaux pluviales s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre 9 du titre I du présent règlement.

#### **I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :**

- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.

## II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions doivent être implantées en retrait :
  - d'au moins 10 m de l'alignement de la RD51,
  - d'au moins 3 m des autres voies.
  
- L'orientation générale des bâtiments devra respecter l'orientation générale des voies desservant ou longeant le site : en étant implantés soit perpendiculairement à la voie, soit parallèlement à celle-ci.
  
- Les constructions peuvent être implantées
  - soit en limite séparative, en dehors des limites séparatives correspondant à des limites de zone Ui et sous réserve de la prise en compte de mesures suffisantes pour éviter la propagation des incendies (dispositifs coupe-feu) ;
  - soit en retrait des limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté, doit être au moins également à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 m.
  
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.
  
- La hauteur des constructions est limitée à 11 m au faitage, sauf contrainte technique dûment justifiée. *La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée au sommet de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.*

### II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, par leur architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les références des couleurs choisies, aussi bien pour les murs de clôture que pour les façades, devront être mentionnées dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

#### Façades et toitures :

Les façades des bâtiments devront être traitées avec des teintes mates. Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

Les toitures des bâtiments seront réalisées en évitant les couleurs très claires.

Les panneaux solaires (photovoltaïques ou thermiques) sont autorisés en toiture et en façade, à condition qu'ils soient parfaitement intégrés au projet architectural du bâtiment. Ils sont interdits au sol ou sur des structures uniquement dévolues à cet usage.

#### Clôtures :

La hauteur totale de toute clôture est limitée à 1,80 m.

Les clôtures le long des voies et emprises publiques seront constituées :

- soit mur plein.
- soit d'un mur bahut de 0,60 m au maximum surmonté d'un grillage.
- soit d'un grillage simple sur poteaux.

### II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.
- la haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdite : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.
- les clôtures doivent être conçues de manière à permettre l'écoulement naturel des eaux pluviales.

### II.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles suivantes :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet et il sera au minimum de :

- pour l'hébergement hôtelier : une place par chambre au moins ;
- pour les autres activités avec accueil de public : la surface des places de stationnement (hors voirie) devra être au moins égale à 60% de la surface de plancher dévolue aux activités ;
- pour les activités sans accueil de public : au moins une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dévolue aux activités (toute tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> nécessite une place de stationnement) ;

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain du projet, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain dont il est propriétaire et situé à moins de 150 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

### III- Équipements et réseaux

#### III.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés aux besoins de l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le long des routes départementales, les accès directs sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les accès aux terrains doivent être conçus avec un espace de dégagement pour 2 véhicules légers devant le portail et en dehors des voies publiques.

#### III.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.

- Au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :

- Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales  
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :

- Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.  
- Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.  
- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.

Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs ou les clôtures.

#### Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,  
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible,  
- sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

---

## ***ZONE UT***

---

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Zone urbaine réservée aux activités de sports, loisirs, d'accueil et d'hébergement touristique et aux activités culturelles.

La zone UT comprend un secteur UTa, correspondant à un secteur non desservi par l'assainissement collectif.

La zone UT est concernée par :

- des secteurs de risque d'inondation délimités par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces secteurs, les prescriptions particulières figurant au chapitre I du titre II du présent règlement s'appliquent en plus du règlement de la zone.
- des éléments d'intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique, identifiés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 par une trame ou un symbole spécifique dans les documents graphiques : pour ces éléments s'appliquent les prescriptions particulières figurant au chapitre 8 du titre I du présent règlement.

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

---

## I- Affectation des sols et destination des constructions

### I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole et forestière
  - d'habitation sauf celles autorisées au paragraphe I.2 suivant
  - de commerce de gros
  - d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - d'industrie, d'entrepôt, de bureau.
- Les dépôts de véhicules et matériaux.
- Les éoliennes.
- Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre I du titre II du présent règlement.

### I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail à condition d'être liées à la vocation touristique et de loisirs de la zone et en dehors du secteur UTa.
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être strictement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire (gardiennage...) pour assurer le fonctionnement normal des activités touristiques et de loisirs de la zone et en dehors du secteur UTa.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.

En secteur UTa, sont autorisés sous réserve d'être réalisés dans le cadre de l'aménagement d'un parc résidentiel de loisirs (PRL) :

- L'aménagement et le changement de destination de la construction existante à des fins d'accueil et d'hébergement touristique et d'habitat lié à cet hébergement, dans la limite du volume existant.
- L'implantation d'habitation légères de loisirs, dans la limite de 2 unités sur Hauterives et à condition de présenter un aspect extérieur compatible avec une bonne insertion paysagère dans le site.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre I du titre II du présent règlement.

## II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places.

SAUF : pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante ;

- Les constructions peuvent être implantées

- soit en limite séparative, en dehors des limites séparatives correspondant à des limites de zone UT ;

- soit en retrait des limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté, doit être au moins également à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 m.

- Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 1 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places et à au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

- La hauteur des constructions est limitée à 12 m au faîtage dans la zone UT et 5 m au faîtage en secteur UTa, sauf contrainte technique dûment justifiée. *La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée au sommet de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.*

### II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :**

Les constructions, par leur architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les références des couleurs choisies, aussi bien pour les murs de clôture que pour les façades, devront être mentionnées dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

#### Façades :

- Sauf pour les pierres ou galets apparents non destinés à être enduits, les façades devront être enduites. Les bardages en matériaux composites sont aussi admis.

- La couleur des façades devra respecter une unité avec le bâti ancien voisin (château) et les teintes blanches, vives ou froides sont interdites.

#### Toitures :

- Aspect tuiles plates ou canal, coloris plutôt foncé (rouges, bruns, ocres). Pas de toits noirs ou anthracite ou gris.

- 4 pentes ou 2 pentes- 1 pente admise pour volume adossé à volume plus important.

- Pente comprise entre 25 et 40%, sauf toiture végétalisée.

- Les toits plats sont admis uniquement pour une petite partie des volumes.

- Pas de chien assis.

#### Clôtures :

La hauteur totale de toute clôture est limitée à 1,80 m.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou pierres.

- soit d'un mur bahut enduit ou en pierres de 0,40 m au maximum, surmonté d'une clôture à claire-voie ou d'un grillage, le tout ne pouvant dépasser 1,80 m.

- soit d'un grillage simple.

En secteur UTa, les murs de clôtures sont interdits, seules les clôtures constituées d'un grillage sur poteaux sont admises.

Les couleurs des enduits pour les murs de clôtures seront identiques à celles des façades des bâtiments ou du mur de clôture situé en continuité.

Les murs existants en galets doivent être restaurés ou reconstruits avec les mêmes matériaux. Les murs existants dépassant 1,80 m peuvent être restaurés et prolongés sans augmenter la hauteur d'origine.

Panneaux solaires (photovoltaïque ou thermique) :

Ils sont autorisés en toitures à condition d'être intégrés à la pente du toit. Ils sont interdits au sol ou sur des structures uniquement dévolues à cet usage.

### II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- les arbres aux essences rares ou les arbres remarquables seront conservés. Les autres plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.
- la haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdite

### II.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles suivantes :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet et pour l'hébergement hôtelier et l'hébergement non hôtelier il sera au minimum de : une place par chambre.

La présence de stationnements publics à proximité pourra être prise en compte pour définir le nombre de places à réaliser.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain du projet, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain dont il est propriétaire et situé à moins de 150 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.



### III- Équipements et réseaux

#### III.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés aux besoins de l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

#### III.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.

- Au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :

- Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Toutefois, en secteur UTa, en l'absence de réseau collectif d'assainissement: les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :

- Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.
- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.

**Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :**

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible,
- sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES À URBANISER**

---

## ZONE AUo

---

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser qui correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'assainissement, de télécommunication et d'électricité, existants à la périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter à l'intérieur du secteur.

Cette zone a une vocation mixte d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités de services non nuisantes. Elle comprend les secteurs AUo1, AUo2, AUo3 et AUo4.

Tous les secteurs de la zone AUo sont concernés par des orientations d'aménagement (se reporter au document 2b du PLU) et à ce titre sont repérés par une trame sur les documents graphiques.

La zone AUo est concernée par :

- des secteurs de ruissellement des eaux pluviales identifiés par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces secteurs s'appliquent les dispositions particulières figurant au chapitre 9 du titre I du présent règlement.
- des éléments d'intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique, identifiés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 par une trame ou un symbole spécifique dans les documents graphiques : pour ces éléments s'appliquent les prescriptions particulières figurant au chapitre 8 du titre I du présent règlement.

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

---

## I- Affectation des sols et destination des constructions

### I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole et forestière,
  - d'industrie,
  - d'entrepôt,
  - de commerce de gros,
  - de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
  - d'équipements sportifs.
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement.
- Les dépôts de véhicules et matériaux.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés, les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.

Dans les secteurs de ruissellement des eaux pluviales s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre 9 du titre I du présent règlement.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre I du titre II du présent règlement.

### I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- a)- L'urbanisation des secteurs AUo1, AUo2, AUo3 et AUo4 est conditionnée :
  - à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
  - à la compatibilité de l'opération avec les principes définis dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » (Pièce 2b du PLU).
- b)- Sous réserve du respect des conditions figurant au a) sont autorisées :
  - Les constructions à destination d'habitation, de restauration, d'activités de services, d'hébergement hôtelier et touristique, de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, de bureau.
  - Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition que le bâtiment soit de type traditionnel (maçonnerie enduite), que la surface de plancher soit limitée à 100 m<sup>2</sup> et que l'activité ne présente pas des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
  - Les installations classées soumises à déclaration à condition d'être liées à des équipements d'intérêt collectif et services publics.
  - Les aires de stationnement
  - Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.

Dans les secteurs de ruissellement des eaux pluviales s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre 9 du titre I du présent règlement.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre I du titre II du présent règlement.

## II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- L'implantation des constructions devra être structurée par rapport à la rue :

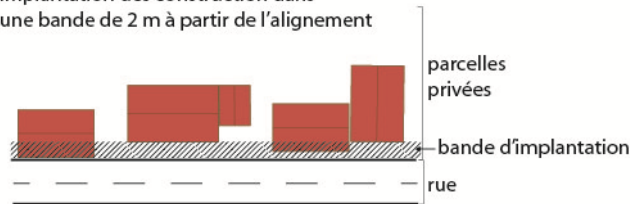
- Orientation parallèle ou perpendiculaire à la rue.
- Implantation dans une « bande d'implantation » de largeur limitée, à définir dans le projet d'aménagement et qui pourra être différente selon la voie et selon le côté de la voie.

Cette bande d'implantation pourra être positionnée, soit à l'alignement (sauf vis-à-vis des RD et voies communales périphériques), soit en retrait et aura une largeur de 2 m au maximum.

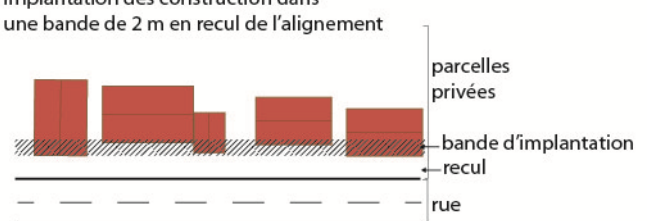
Les façades pourront présenter des décrochés par rapport aux règles fixées, sur une partie minoritaires de chaque façade.

✓ Exemples d'implantations possibles :

Implantation des construction dans une bande de 2 m à partir de l'alignement

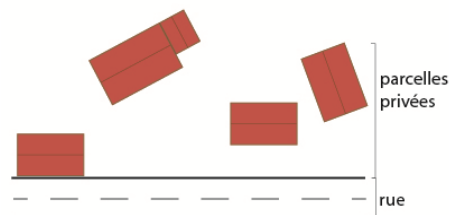


Implantation des construction dans une bande de 2 m en recul de l'alignement



☒ Proscrire les implantations disparates :

Ce qui est proscrit : implantations disparates



- En outre, les constructions doivent respecter les reculs minimaux suivants par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies concernées :

- au moins 10 m de l'alignement des voies départementales ;
- au moins 3 m de l'alignement des voies communales périphériques à la zone ;

- Les constructions suivantes peuvent être implantées en limite séparative :

- les constructions mitoyennes à condition de présenter des volumes et aspects équivalents ;
- les annexes à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 3,5 m et qu'elles ne présentent pas d'ouverture sur la façade en limite séparative.

- Les autres constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives d'au moins 3 m.

- Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 1 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places sauf le long des voies départementales où le recul minimum est porté à 5 m et à au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

- La hauteur des constructions est limitée à : 12 m en secteur AUo1 et 9 m dans les autres secteurs.

*La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.*

## II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Implantation :

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

- Terrain plat ou en pente très faible :
  - ✓ le remodelage du terrain est interdit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.
  - ✓ la position du garage sera choisie en fonction de l'accès au terrain de manière à éviter que la voie carrossable à l'intérieur du terrain soit trop importante : privilégier un accès le plus direct possible au garage.
  - ✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faitage principal) tiendra compte de la voie (orientation parallèle ou perpendiculaire) ou des orientations des constructions voisines.
- Terrain en pente :
  - ✓ adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement. Les terrassements systématiques sous forme de déblais-remblais créant un effet de plate-forme sont exclus.

Les remblais ne devront pas être constitués par des enrochements.

### Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, par leur architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains. Une cohérence architecturale sera recherchée pour chaque opération en utilisant les codes architecturaux traditionnels dans la commune et notamment en proscrivant le style type néo-provençal.

Les références des couleurs choisies, aussi bien pour les murs de clôture que pour les façades, devront être mentionnées dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

### Orientation - Volume :

Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

Les volumes présenteront des formes simples juxtaposées de manière perpendiculaire.

Faitage dans le sens de la plus grande longueur

### Façades :

- Les façades devront être enduites. Les bardages en matériaux composites sont aussi admis.
- La couleur des façades devra respecter une unité avec le bâti voisin et les teintes blanches, vives ou froides sont interdites.
- Climatiseurs et pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis les principales voies et espaces publics.

### Toitures :

- Aspect tuiles plates ou canal, coloris plutôt foncé (rouges, bruns, ocres). Pas de toits noirs ou anthracite ou gris.
- 4 pentes ou 2 pentes- 1 pente admise pour volume adossé à volume plus important.
- Pente comprise entre 25 et 40%, sauf toiture végétalisée.
- Les toits plats sont admis uniquement pour une petite partie des volumes.
- Pas de chien assis.

### Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

La hauteur totale de toute clôture est limitée à 1,80 m.

Les clôtures le long des voies ou emprises publiques seront constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou pierres.
- soit d'un mur bahut enduit ou en pierres de 0,40 m au maximum, surmonté d'une clôture à claire-voie ou d'un grillage, le tout ne pouvant dépasser 1,80 m.
- soit d'un grillage simple.

Les couleurs des enduits pour les murs de clôtures seront identiques à celles des façades des bâtiments ou du mur de clôture situé en continuité.

### Panneaux solaires (photovoltaïque ou thermique) :

Ils sont autorisés en toitures à condition d'être intégrés à la pente du toit. Ils sont interdits au sol ou sur des structures uniquement dévolues à cet usage.

### II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les parcs, espaces verts ou jardins identifiés sur le document graphique et protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent conserver leur vocation d'espaces verts : aucune construction en dehors d'annexe(s) à la construction principale ne pourront y être admis et la part de surfaces végétalisées doit rester supérieure à 90% de la superficie de l'espace protégé.
- Au moins 15 % de l'unité foncière support du projet doit être constituée de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :
- Les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.
- Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique pourront s'inspirer des préconisations suivantes :
  - la haie uniforme, composée uniquement de cyprès, thuyas ou de lauriers-palmes, est déconseillée : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.
  - la haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition avec au maximum un tiers de persistants ;

Plutôt qu'une haie mono spécifique uniforme sur muret ... ... préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection



- La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc...).
- Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

noisetier ( <i>corylus avellana</i> )	spirée ( <i>spirea</i> )
charmille ( <i>carpinus betulus</i> )	weigelia ( <i>wegelia</i> )
fusain ( <i>euonymus alatus</i> )	amelanchier ( <i>amelanchier canadensis</i> )
cornouiller ( <i>cornus alba</i> )	arbre à perruque ( <i>cotinus coggygria</i> )
deutzia ( <i>deutzia x</i> )	érable de Montpellier ( <i>acer monspessulanum</i> )
seringat ( <i>philadelphus</i> )	abelia ( <i>abelia floribunda</i> )
rosier paysager ( <i>rosa</i> )	chêne vert ( <i>quercus ilex</i> )
lilas ( <i>syringa</i> )	

- Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Sureau ( <i>sambucus</i> )	Sorbier des oiseaux ( <i>sorbus aucuparia</i> )
Aronia ( <i>ARonia grandiflora</i> )	Cornouiller sanguin ( <i>cornus sanguinea</i> )
Cornouiller ( <i>Cornus alba</i> )	Amélanchier ( <i>amélanchier canadensis</i> )
Viorne obier ( <i>viburnum opulus</i> )	

- Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre l'écoulement naturel des eaux pluviales.

## II.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles suivantes :

- deux places de stationnement par logement et par hébergement.
  - pour les activités économiques, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet et il sera au minimum de :
    - pour l'hébergement hôtelier : une place par chambre au moins ;
    - pour les autres activités économiques avec accueil de public : la surface des places de stationnement (hors voirie) devra être au moins égale à 60% de la surface de plancher dévolue aux activités ;
    - pour les activités économiques sans accueil de public : au moins une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dévolue aux activités (toute tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> nécessite une place de stationnement) ;
- La présence de stationnements publics à proximité pourra être prise en compte pour définir le nombre de places à réaliser.

- pour les équipements d'intérêt collectif ou public, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet. La présence de stationnements publics à proximité pourra être prise en compte pour définir le nombre de places à réaliser.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain du projet, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain dont il est propriétaire et situé à moins de 150 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.



### III- Équipements et réseaux

#### III.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés aux besoins de l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les accès aux terrains supportant des constructions individuelles doivent être conçus avec un espace de dégagement pour 2 véhicules légers devant le portail et en dehors des voies publiques.

#### III.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.

- Au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :

- Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales  
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :

- Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.  
- Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.

- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.

Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs ou dans les clôtures.

#### Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,  
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible,  
- sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

Les solutions les plus naturelles possibles seront privilégiées : préférer les noues et fossés aux canalisations. Prévoir des bassins de rétention/infiltration les plus intégrés à l'environnement possible : pentes douces, végétalisation, sans grillage.

## ***ZONE AUoi***

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques. C'est un secteur pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'assainissement, de télécommunication et d'électricité, existants à la périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter à l'intérieur du secteur.

La zone AUoi est concernée par des orientations d'aménagement (se reporter au document 2b du PLU) et à ce titre est repérée par une trame sur les documents graphiques.

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

### **I- Affectation des sols et destination des constructions**

#### **I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :**

- Les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole et forestière,
  - d'habitation,
  - d'artisanat et commerce de détail,
  - de restauration,
  - d'hébergement hôtelier et touristique,
  - de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
  - d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
  - de salles d'art et de spectacle,
  - de centre de congrès et d'exposition,
  - d'équipements sportifs,
  - d'autres équipements recevant du public,
  - de cinéma.
- Les dépôts de véhicules.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés, les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- Les éoliennes

#### **I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :**

- a)- L'urbanisation de la zone AUoi est autorisée :
  - au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ;
  - sous réserve de la compatibilité de l'opération avec les principes définis dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » (Pièce 2b du PLU).
- b)- Sous réserve du respect des conditions figurant au a) sont autorisées :
  - Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, de bureau, d'activités de services, de commerce de gros, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
  - Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.

## II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions doivent être implantées en retrait :
  - d'au moins 10 m de l'alignement de la RD51,
  - d'au moins 3 m des autres voies.
  
- L'orientation générale des bâtiments devra respecter l'orientation générale des voies desservant ou longeant le site : en étant implantés soit perpendiculairement à la voie, soit parallèlement à celle-ci.
  
- Les constructions peuvent être implantées
  - soit en limite séparative, en dehors des limites séparatives correspondant à des limites de zone AUoi et sous réserve de la prise en compte de mesures suffisantes pour éviter la propagation des incendies (dispositifs coupe-feu) ;
  - soit en retrait des limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté, doit être au moins également à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 m.
  
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.
  
- La hauteur des constructions est limitée à 11 m au faitage, sauf contrainte technique dûment justifiée. *La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée au sommet de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.*

### II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, par leur architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les références des couleurs choisies, aussi bien pour les murs de clôture que pour les façades, devront être mentionnées dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

#### Façades et toitures :

Les façades des bâtiments devront être traitées avec des teintes mates. Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

Les toitures des bâtiments seront réalisées en évitant les couleurs très claires.

Les panneaux solaires (photovoltaïques ou thermiques) sont autorisés en toiture et en façade, à condition qu'ils soient parfaitement intégrés au projet architectural du bâtiment. Ils sont interdits au sol ou sur des structures uniquement dévolues à cet usage.

#### Clôtures :

La hauteur totale de toute clôture est limitée à 1,80 m.

Les clôtures le long des voies et emprises publiques seront constituées :

- soit mur plein, sauf le long de la RD51.
- soit d'un mur bahut de 0,60 m au maximum surmonté d'un grillage.
- soit d'un grillage simple sur poteaux.

### II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.
- la haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdite : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.
- les clôtures doivent être conçues de manière à permettre l'écoulement naturel des eaux pluviales.

### II.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles suivantes :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet et il sera au minimum de :

- pour l'hébergement hôtelier : une place par chambre au moins ;
- pour les autres activités avec accueil de public : la surface des places de stationnement (hors voirie) devra être au moins égale à 60% de la surface de plancher dévolue aux activités ;
- pour les activités sans accueil de public : au moins une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dévolue aux activités (toute tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> nécessite une place de stationnement) ;

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain du projet, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain dont il est propriétaire et situé à moins de 150 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition que lesdites places soient affectés à l'opération projetée.

### III- Équipements et réseaux

#### III.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés aux besoins de l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès directs des constructions sont interdits sur la RD51.

Les accès aux terrains doivent être conçus avec un espace de dégagement pour 2 véhicules légers devant le portail et en dehors des voies publiques.

#### III.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.

- Au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :

- Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales  
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :

- Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.  
- Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.  
- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.

Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs ou les clôtures.

#### Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,  
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible,  
- sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

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

## ZONE A

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

La zone A comprend :

- un secteur Aa, correspondant à une activité économique.
- un secteur Ae, correspondant au secteur d'implantation d'un parc éolien.
- un secteur AF, correspondant aux foyers de vie pour personnes handicapées.
- un secteur AL, correspondant à une activité touristique (labyrinthe végétal).
- un secteur Ap, de constructibilité limitée.

La zone A est concernée par :

- des secteurs de richesse du sous-sol délimités par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces secteurs s'appliquent les dispositions particulières figurant au chapitre 11 du titre I du présent règlement.
- des secteurs de risque d'inondation délimités par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces secteurs, les prescriptions particulières figurant au chapitre I du titre II du présent règlement s'appliquent en plus du règlement de la zone.
- des secteurs de risque de mouvement de terrain (anciennes mines), délimités par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces secteurs les prescriptions particulières figurant au chapitre II du titre II du présent règlement s'appliquent en plus du règlement de la zone.
- des éléments d'intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique, identifiés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 par une trame ou un symbole spécifique dans les documents graphiques : pour ces éléments s'appliquent les prescriptions particulières figurant au chapitre 8 du titre I du présent règlement.
- des périmètres de protection de captage d'eau potable identifiés par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces périmètres s'appliquent les prescriptions instaurées par l'arrêté préfectoral de protection du captage du Dravey figurant dans les annexes du PLU.

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

## I- Affectation des sols et destination des constructions

### I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées au chapitre I.2 ci-après, sont interdites.

Les centrales photovoltaïques au sol sont interdites.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre I du titre II du présent règlement.

### I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

1- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2- En dehors du secteur Ap, les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.

- Les constructions et installations, y compris classées, à condition d'être implantées à proximité immédiate de bâtiments agricoles existants afin de former un ensemble bâti cohérent, sauf contraintes techniques ou réglementaires ou cas exceptionnel dûment justifiés.

- L'habitation peut être autorisée à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole et dans la limite d'une surface de plancher de 250 m<sup>2</sup>. Dans ce cas, elle sera implantée à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnels dûment justifiés. L'emplacement devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

L'exploitation agricole est ici définie comme une entité économique et technique, d'une surface au moins égale à 10 ha pondérés, sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural.

3- En dehors du secteur Ap, les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.

4- En application de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme : les anciens bâtiments repérés sur le document graphique en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'habitation ou l'hébergement touristique.

5- La réfection des bâtiments existants.

6- L'évolution des habitations existantes, sans changement de destination, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- la création de surface de plancher dans le volume existant n'est pas réglementée (volume existant = clos sur au moins 3 côtés et couvert),

- l'extension est autorisée à condition que la surface totale initiale de l'habitation soit supérieure à 40 m<sup>2</sup> et dans la limite de 33% de la surface totale initiale à l'approbation du PLU et la surface totale après travaux ne doit pas excéder 250 m<sup>2</sup> (existant + extension),

- les annexes non accolées aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 30 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et de 5 m de hauteur au faîtage. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.



Dans le secteur Aa est en outre autorisé :

- Le changement de destination et l'extension des bâtiments existants pour des locaux techniques liés à l'activité existante.

Dans le secteur Ae est en outre autorisé :

- Les équipements de production d'énergie de type éoliennes, à condition que cette activité ne génère pas de nuisances aux activités agricoles et aux habitations environnantes.

Dans le secteur AF est en outre autorisé :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités des foyers de vie et d'hébergement pour personnes handicapées.

Dans le secteur AL est en outre autorisé :

- Les constructions et installations nécessaires à l'accueil du public et les aires de stationnement ouvertes au public.

Dans les secteurs de richesse du sous-sol (gisement de sel, stockage de gaz naturel), sont autorisés les installations classées ou non, les constructions ou ouvrages techniques, à condition qu'ils soient directement liés à l'exploitation des mines de sel ou au stockage de gaz naturel.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre I du titre II du présent règlement.

## II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- Sauf indication contraire figurant sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies, SAUF :
  - pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante par rapport aux voies communales et pour les voies départementales de ne pas aggraver la situation existante de plus de 5 m ;
- Les constructions peuvent être implantées
  - soit en limite séparative, sauf pour les installations classées
  - soit en recul des limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté, doit être au moins également à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 m. Ce minimum est porté à 10 m pour les installations classées pour la protection de l'environnement, SAUF :
    - pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect ;
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec l'environnement.
- Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 1 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places et à au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.
- La hauteur des constructions est limitée à :
  - 9 m au faîtage pour les constructions à destination d'habitation et 5 m au faîtage pour les annexes non accolées.
  - 11 m au faîtage pour les constructions à destination d'exploitation agricole.

*La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée au sommet de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.*

### II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les références des couleurs choisies, aussi bien pour les murs de clôture que pour les façades, devront être mentionnées dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour les aménagements, extensions ou rénovations de bâtiments existants :

#### Dispositions générales

D'une manière générale, les adaptations seront limitées aux nécessités fonctionnelles. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou partie du bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

#### Toiture

Dans la mesure du possible, le matériau de couverture sera à conserver ou à restituer quand il est de nature traditionnelle. A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment et du voisinage. Pour les toitures les couleurs noire, anthracite ou grise sont interdites.

### Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou à reconstituer. Dans le cas où les nécessités fonctionnelles imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accords avec l'architecture de chaque partie de l'édifice. Les caissons de volets roulants en saillie de la façade sont interdits

### Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

### Pour les constructions nouvelles autorisées

#### Implantation :

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

- Terrain plat ou en pente très faible : le remodelage du terrain est interdit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.
- Terrain en pente : adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement.

#### Orientation - Volume :

Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

Les volumes présenteront des formes simples juxtaposées de manière perpendiculaire.

#### Façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être.

Les couleurs blanches, vives ou froides sont interdites pour les façades.

Les bardages en plastique, tôles ondulées, panneaux « sandwichs » métalliques et bardeau d'asphalte sont interdits sauf pour les bâtiments à usage agricole.

#### Éléments techniques

- Cuves de récupération d'eau de pluie : si elles ne sont pas enterrées, elles doivent être intégrées au projet architectural.
- Climatiseurs et compresseurs : une implantation limitant au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée.

#### Toitures

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

- aspect tuiles plates ou canal, coloris plutôt foncé (rouges, bruns, ocres). Pas de toits noirs ou anthracite ou gris.
- 4 pentes ou 2 pentes- 1 pente admise pour volume adossé à volume plus important.
- pente comprise entre 25 et 40%, sauf toiture végétalisée.
- les toits plats sont admis uniquement pour une petite partie des volumes.
- pas de chien assis.

##### Pour les constructions à usage d'activités agricoles :

Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux blancs, brillants, réfléchissants (autres que le verre) ou de couleur vive sont interdits. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour un bâtiment adossé à un autre bâtiment plus important.

Les couvertures en plastique ondulé et bardeau d'asphalte sont interdites,

Les tôles ondulées sont autorisées à condition d'être colorées et d'une couleur permettant l'intégration dans le site ; le blanc, les couleurs vives et les matériaux réfléchissants (tôles galvanisées) sont interdits.

La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 35 %.

##### Pour tous les types de constructions :

- les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.
- l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.
- les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas la pente maximale est fixée à 10%.

### Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

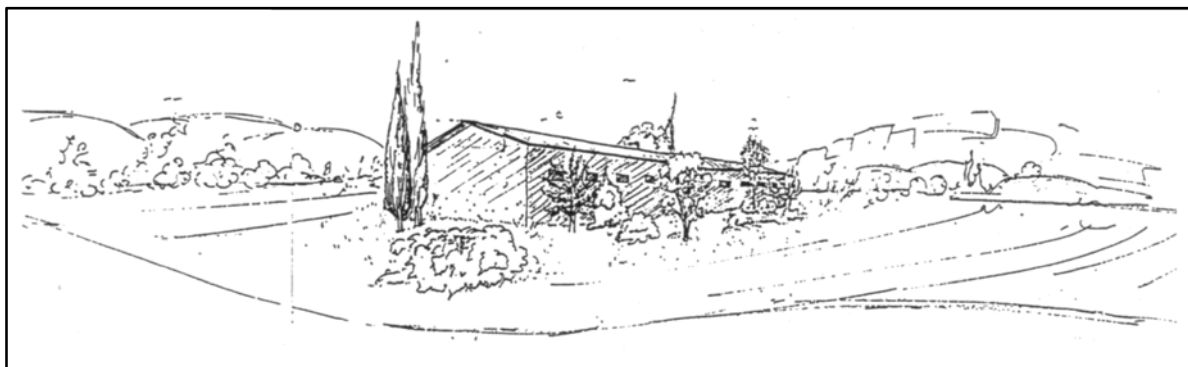
Les murs et murets traditionnels existants, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les clôtures seront constituées d'un grillage (qui ne sera pas blanc) d'une hauteur maximum de 1,80 m.

Les murs pleins ou bahut sont admis uniquement dans le prolongement de murs existants et à condition d'être en harmonie avec l'aspect et la hauteur de ce dernier.

### II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.
- La haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdite
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes choisies parmi des essences locales.
- Les dépôts doivent être entourés d'une haie vive champêtre.
- Des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales variées doivent être prévues afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles (dans l'esprit du croquis ci-dessous).



### II.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

### III- Équipements et réseaux

#### III.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés aux besoins de l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

#### III.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.

- Au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :

- Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales  
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement : les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :

- Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.  
- Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.  
- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.

**Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :**

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,  
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible,  
- sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

**TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

## ZONE N

---

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :

- un secteur Nh correspondant à des bâtiments patrimoniaux (château) pouvant être rénovés pour un usage d'hébergement hôtelier.

La zone N est concernée par :

- des secteurs de richesse du sous-sol délimités par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces secteurs s'appliquent les dispositions particulières figurant au chapitre 11 du titre I du présent règlement.

- des secteurs de risque d'inondation délimités par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces secteurs, les prescriptions particulières figurant au chapitre I du titre II du présent règlement s'appliquent en plus du règlement de la zone.

- des secteurs de risque de mouvement de terrain (anciennes mines), délimités par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces secteurs les prescriptions particulières figurant au chapitre II du titre II du présent règlement s'appliquent en plus du règlement de la zone.

- des secteurs de ruissellement des eaux pluviales identifiés par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces secteurs s'appliquent les dispositions particulières figurant au chapitre 9 du titre I du présent règlement.

- des éléments d'intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique, identifiés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 par une trame ou un symbole spécifique dans les documents graphiques : pour ces éléments s'appliquent les prescriptions particulières figurant au chapitre 8 du titre I du présent règlement.

- des périmètres de protection de captage d'eau potable identifiés par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces périmètres s'appliquent les prescriptions instaurées par l'arrêté préfectoral de protection du captage du Dravey figurant dans les annexes du PLU.

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

---

## I- Affectation des sols et destination des constructions

### I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées au chapitre I.2 ci-après, sont interdites.

Dans les secteurs de ruissellement des eaux pluviales s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre 9 du titre I du présent règlement.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre I du titre II du présent règlement.

### I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

1- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2- En application de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme : les anciens bâtiments repérés sur le document graphique en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'habitation ou l'hébergement touristique.

3- La réfection des bâtiments existants.

4- L'évolution des habitations existantes, sans changement de destination, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- la création de surface de plancher dans le volume existant n'est pas réglementée (volume existant = clos sur au moins 3 côtés et couvert),

- l'extension est autorisée à condition que la surface totale initiale de l'habitation soit supérieure à 40 m<sup>2</sup> et dans la limite de 33% de la surface totale initiale et la surface totale après travaux ne doit pas excéder 250 m<sup>2</sup> (existant + extension),

- les annexes non accolées aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 30 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et de 5 m de hauteur au faîtage. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur Nh est également autorisé : le changement de destination des bâtiments existants pour un usage d'hébergement hôtelier. La superficie du bassin de la piscine n'est pas limitée.

Dans les secteurs de richesse du sous-sol (gisement de sel, stockage de gaz naturel), sont autorisés les installations classées ou non, les constructions ou ouvrages techniques, à condition qu'ils soient directement liés à l'exploitation des mines de sel ou au stockage de gaz naturel.

Dans les secteurs de ruissellement des eaux pluviales s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre 9 du titre I du présent règlement.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre I du titre II du présent règlement.



## II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- Sauf indication contraire figurant sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies, SAUF :
  - pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante par rapport aux voies communales et pour les voies départementales de ne pas aggraver la situation existante de plus de 5 m ;
- Les constructions peuvent être implantées
  - soit en limite séparative,
  - soit en recul des limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté, doit être au moins également à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 m.
 SAUF pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante ;
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec l'environnement.
- Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 1 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places et à au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.
- La hauteur des constructions est limitée à 9 m au faitage et 5 m au faitage pour les annexes non accolées.  
*La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée au sommet de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.*

### II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les références des couleurs choisies, aussi bien pour les murs de clôture que pour les façades, devront être mentionnées dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour les aménagements, extensions ou rénovations de bâtiments existants :

#### Dispositions générales

D'une manière générale, les adaptations seront limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou partie du bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

#### Toiture

Dans la mesure du possible, le matériau de couverture sera à conserver ou à restituer quand il est de nature traditionnelle. A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment et du voisinage. Pour les toitures les couleurs noire, anthracite ou grise sont interdites.

#### Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou à reconstituer. Dans le cas où les nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accords avec l'architecture de chaque partie de l'édifice. Les caissons de volets roulants en saillie de la façade sont interdits

### Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murs et murets traditionnels existants, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les clôtures seront constituées d'un grillage (qui ne sera pas blanc) d'une hauteur maximum de 1,80 m.

Les murs pleins ou murs bahut sont admis uniquement dans le prolongement de murs existants et à condition d'être en harmonie avec l'aspect et la hauteur de ce dernier.

### **II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**

- Les parcs, espaces verts ou jardins identifiés sur le document graphique et protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent conserver leur vocation d'espaces verts : aucune construction en dehors d'annexe(s) à la construction principale ne pourront y être admis et la part de surfaces végétalisées doit rester supérieure à 90% de la superficie de l'espace protégé.
- Les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.
- La haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdite
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes choisies parmi des essences locales.

### **II.4- Stationnement**

Le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

### III- Équipements et réseaux

#### III.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés aux besoins de l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

#### III.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.

- Au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :

- Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales  
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement : les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :

- Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.  
- Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.  
- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.

**Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :**

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,  
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible,  
- sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

## TITRE VII - DEFINITIONS



## ACROTERE

Portion supérieure de mur ceinturant une toiture-terrasse et notamment tout prolongement du mur de façade au-dessus du plan d'une toiture en terrasse.

## AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai.

Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ces travaux sont soumis :

- à déclaration préalable dans le cas où la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),
- à permis d'aménager dans le cas où la superficie excède 2 ha et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (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 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

## AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils peuvent comporter de 10 à 49 unités, ces aménagements sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme). Ils sont soumis à permis d'aménager pour les aires susceptibles de contenir au moins 50 unités (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme)

## ALIGNEMENT

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

## AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant, ni de changer la destination de la construction. Un volume existant étant un volume clos sur au moins 3 côtés et couvert.

## 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, ...).

Les annexes sont réputées avoir la même destination que le bâtiment principal (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

## BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

## CARAVANE

Est considéré comme caravane, un véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler.

Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

## CARRIERE

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

## CHANGEMENT DE DESTINATION

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

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

## DEPOTS DE VEHICULES

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.

Entre 10 et 49 unités, ils sont soumis à déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),

Au-delà de 49 unités, ils sont soumis à permis d'aménager (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

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

## EGOUT DU TOIT

Partie inférieure du versant d'un toit.

## EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à 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.

## EMPLACEMENT RESERVE

Voir annexe n° 2.

## EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

## GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

## HAUTEUR

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

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. 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. Une voie est considérée comme une impasse à partir de 60 mètres de longueur.

## INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1<sup>er</sup> et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.



## OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

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

## PARCS D'ATTRACTIONS

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

Ces installations sont soumises à permis d'aménager dans le cas où leur surface est supérieure à 2 ha.

## RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. Article L.111-15 du code de l'urbanisme.

## REJET DES EAUX DE PISCINES

Article L.1331.10 du Code de la Santé Publique :

*« Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.*

*L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.*

*Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.*

*Cette participation s'ajoute à la perception des sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L. 1331-2, L. 1331-3, L. 1331-6 et L. 1331-7 ; les dispositions de l'article L. 1331-9 lui sont applicables. »*

### 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 :

- a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- c) Des surfaces de planchers sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- d) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- f) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- g) 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 ;
- h) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### SURFACE TOTALE

La surface totale de la construction est égale à la somme de l'ensemble des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, déterminées à partir du nu extérieur des murs de façade. La surface représentée par l'épaisseur des murs doit être prise en compte tout comme celle des combles et des sous-sols aménageables:

La surface totale initiale est celle existante au 25/09/2018.

**TITRE VIII - ANNEXE**



## *Annexe : Emplacements réservés*

Référence : Articles L.151-41, L.152-2 et L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquérir produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante).

**SCHEMA RECAPITULATIF DE LA PROCEDURE DE MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR**

	0	1 an	2 ans
Le PROPRIETAIRE fait une mise en demeure d'acquérir, qu'il adresse au Maire de la commune	Il conclut un accord amiable avec le PROPRIETAIRE dans un délai maximum d'un an		
Le MAIRE accuse réception de la mise en demeure d'acquérir et la transmet au bénéficiaire de l'emplacement réservé	Acquisition de terrains		Le prix d'acquisition doit être payé dans un délai maximum de 2 ans à compter de la réception de la mise en demeure d'acquérir
Le Bénéficiaire répond à la mise en demeure différemment selon les cas :	Il abandonne l'emplacement réservé faisant l'objet de la mise en demeure d'acquérir		Transfert de la propriété
	Modification ou révision du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé dans le délai d'un an		
	Il ne répond pas ou il ne peut conclure d'accord amiable avec le PROPRIETAIRE	Le PROPRIETAIRE ou le BENEFICIAIRE peuvent saisir le juge de l'expropriation	
	La procédure de mise en demeure d'acquérir se poursuit	Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, le PROPRIETAIRE peut demander à l'autorité compétente la levée de l'emplacement réservé	
		Mise à jour du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé	