

**Département de l'Isère  
Commune de Saint Geoire en Valdaine**

**Plan local d'urbanisme (P.L.U.)  
Modification normale N°1**

**Règlement écrit**

Vu pour être annexé à la délibération  
d'approbation de la modification normale  
du PLU en date du 27 novembre 2014

Le maire

Atelier d'urbanisme et d'aménagement F.LATUILLERIE

Tel : 06 77 80 43 00/ mail : [f.latuillerie@orange.fr](mailto:f.latuillerie@orange.fr)

**5**

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

### **TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE**

Chapitre 1	Dispositions applicables à la zone Ua
Chapitre 2	Dispositions applicables à la zone Ub
Chapitre 3	Dispositions applicables à la zone Ud
Chapitre 4	Dispositions applicables à la zone Uh
Chapitre 5	Dispositions applicables à la zone Ue

### **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Chapitre 1	Dispositions applicables à la zone AU
Chapitre 2	Disposition applicables aux zones AUa

### **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

Chapitre 1	Dispositions applicables à la zone A
------------	--------------------------------------

### **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Chapitre 1	Dispositions applicables à la zone N
------------	--------------------------------------

## **TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE**

**Chapitre 1** - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

**Chapitre 2** - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

**Chapitre 3** - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

**Chapitre 4** - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

**Chapitre 5** - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

## **TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE**

### **Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ua,**

#### **CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)**

**Le secteur Ua, correspond au tissu urbain central ancien, bâti en ordre continu ou semi-continu, dans lequel la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles. La vocation principale de ce secteur est l'habitat, mais les activités de commerce, des bureaux et des petites activités artisanales sont autorisées dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour l'habitat. C'est la zone par excellence de mixité urbaine.**

**Les sous-secteurs Uab1, Uab2, Uab4 et Uaa sont affectés par des risques naturels.**

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

##### **Article Ua1- - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage artisanal sous réserve de l'article 2,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées sous réserve de l'article 2,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux),
- Les commerces liés aux garages collectifs de caravanes ou de camping-cars,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- **Dans le secteur de la zone Ua identifié au règlement graphique par une trame spécifique, est interdit, en outre, le changement de destination des locaux commerciaux.**

**Dans les sous-secteurs Uaa, tout projet nouveau est interdit sauf ceux autorisés sous réserve à l'article 2 alinéa 4), sont notamment interdits :**

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après,
- le changement de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence (+1m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes
- les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après étude d'incidence.
- les aires de stationnement.

## **Article Ua2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**1)** Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées, que si elles respectent les conditions ci-après:

- Les constructions à usage d'artisanat sous réserve qu'elles ne relèvent pas de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (soumis au régime d'autorisation)
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce ou qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs.
- Les installations classées soumises à autorisation sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif (service médical ou scolaire).
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées sous réserve que leur localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

**2) Dans les sous-secteurs Ua b1** les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ainsi que celles autorisées sous conditions à l'alinéa 1) sont autorisées sous réserves supplémentaires :

- De l'adaptation du projet de façon à assurer la sécurité des bâtiments et de ses occupants vis-à-vis du risque de déformation du sol et du sous-sol par une étude géotechnique, de niveau G12 au moins selon la norme NF P 94 500 de classification de mission géotechnique qui définira les mesures à mettre en œuvre pour garantir la stabilité et la pérennité du bâti vis-à-vis des risques de déformation du sol et la sécurité de l'environnement du projet. Cette étude définira également quelles mesures s'appliqueront aux réseaux humides
- de proscrire toute opération de ré-infiltration in situ (eaux pluviales et usées notamment)
- de la prise en compte des contraintes géotechnique pour les aménagements annexes au bâti (terrasse, remblaiement, accès, etc.)

**3) Dans les sous-secteurs Uab4** les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ainsi que celles autorisées sous conditions à l'alinéa 1) sont autorisées sous réserves supplémentaires :

- De l'absence de plancher habitable ou de surface habitable au dessous de la côte du terrain naturel majorée de 0,50 mètre (mesure faite en façade amont) ou mise en place d'un dispositif déflecteur évitant la pénétration de l'eau dans le bâtiment
- De l'absence de niveau enterré ou semi-enterré
- De la surélévation des ouvertures principales et des accès à une hauteur de 0,50m au dessus du terrain fini ou déplacement de ces ouvertures sur les façades non exposées ou protection de ces ouvertures par un dispositif déflecteur

- 4) Dans le sous-secteur Uaa** sont autorisées les occupations et utilisations du sol à condition :
- qu'elles soient nécessaires à des mises aux normes, ou pour des raisons de sécurité, ou pour raison d'insalubrité et ne dépassent pas 10 m<sup>2</sup>,
  - qu'elles soient liées à des projets d'intérêt public et général et sous réserve que leur implantation soit liée à leur fonctionnalité
  - de l'absence de plancher habitable au dessous de la côte du terrain naturel majoré de 1m (mesure faite en façade amont)
  - de l'absence de niveau enterré ou semi-enterré
  - de la surélévation des ouvertures principales et des accès à une hauteur de 1m du terrain fini ou de la protection de ces ouvertures et accès par un système déflecteur ou un batardeau.
  - que les travaux n'aggravent pas les risques et n'en provoquent pas de nouveaux, selon les termes de l'article R 4311-16 CU (attestation de prise en compte du risque).

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

### **Article Ua3 - ACCES ET VOIRIE**

#### Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

#### Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

### **Article Ua4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### I - EAU

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

#### II - ASSAINISSEMENT

##### 1 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique, le propriétaire doit réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété. Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la propriété sauf en Uab1.

##### 2 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation (code de la Santé publique).

### III - ELECTRICITE

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés préassemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

### IV - TELEPHONE

Le réseau téléphonique sera enterré, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coûts hors de proportions avec l'aménagement prévu.

### **Article Ua5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

### **Article Ua6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La construction à l'alignement actuel des bâtiments existants lorsqu'il existe sera respectée en **Ua**. En l'absence d'alignement, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $H=L$ ).

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments, leurs encorbellements, saillies de toiture, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1,50 m de profondeur.

### **Article Ua7- - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **1 - Cas général**

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m, exception faite pour les débords de toiture qui peuvent outrepasser de 1 m cette distance minimum.

.

### **Article Ua8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons d'ensoleillement.

## **Article Ua9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

## **Article Ua10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 m à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel à l'égout de toiture.

2 - Pour les annexes établies en limite séparative, la hauteur maximale à l'aplomb de la limite de propriété est fixée à

- 2,50 m maximum au faîtage.

Pour les autres annexes, la hauteur est de 3,50m

Les débords de toitures et leur égout peuvent être établis à l'aplomb de la limite séparative.

6 - Pour les équipements collectifs, la hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage, est limitée à : 12 ,50 mètres

7- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 m.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée.

## **Article Ua11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

« Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains. »

L'occupation et l'utilisation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation des prescriptions suivantes, ces dispositions peuvent être adaptées pour favoriser des bâtiments utilisant les énergies nouvelles et pour les équipements publics :

### **Dispositions particulières :**

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

En Ua, l'objectif principal d'insertion du projet doit être de ménager la perception visuelle d'une continuité bâtie. Dans la zone Ub, l'objectif principal d'insertion du projet doit être d'éviter une fracture paysagère avec le site d'implantation et les lignes de force du paysage bâti existant.



Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent viser à assurer une continuité visuelle qui, si elle n'est pas assurée entièrement par le bâti, doit l'être par les clôtures sur voie et doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- a. les caractéristiques du contexte urbain dans lequel ils s'insèrent ;
- b. les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs ou d'intérêt général, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

#### **- La volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

#### **- Les matériaux**

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- a. l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- b. les enduits ne doivent pas présenter une texture grossière ;
- c. pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

#### **- Les couleurs**

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- a. permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- b. respecter l'ambiance chromatique de la rue ;
- c. souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Cette disposition concerne tous les éléments de la construction y compris les menuiseries.

Un nuancier est disponible en mairie.

#### **- Les toitures**

- Les toitures doivent développer une pente supérieure à 70% sauf dans les secteurs où une pente de toiture différente est majoritaire pour le bâti existant.
- Les toitures doivent comporter au moins deux pans exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'approbation de la révision du PLU et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan.
- les toitures doivent être couvertes de tuiles écaille ou tuiles écaille arboise (les tuiles « canal » de type romanes sont interdites sauf dans le cas de réhabilitation ou de constructions de toiture ou cette couverture est déjà utilisée. une tuile du modèle qui sera mis en œuvre devra être apportée en mairie par le pétitionnaire afin de contrôler son modèle et si la teinte est bien dans la masse et conforme au nuancier disponible et modèle disponible en mairie), sauf dans les secteurs où les toitures présentant une couverture différente sont majoritaires pour le bâti existant. L'ardoise est admise dans

le cas de réfection d'une toiture précédemment couverte avec ce matériau.

- Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture dont les fenêtres de toit, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments, de la forme de la toiture et de la morphologie globale du bâti environnant afin d'en limiter l'impact visuel.
- la dénivelée de toiture doit être supérieure ou égale à 0.50 mètre.
- Pour les constructions participant au premier front bâti par rapport à la voie, la ligne de faîtage principale doit être parallèle au front bâti ;

#### **- Les façades**

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

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

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

Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité, à l'exception des fonds de loggias qui sont libres.

En façade sur rue, les garde-corps des balcons en saillies doivent être ajourés.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

#### **- Les clôtures**

##### a. Clôtures implantées en bordure des voies

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

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes, sans excéder 1.80 mètre. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante ;
  - soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur plein d'une hauteur maximale d'un mètre.
  - Les dispositifs en matières plastiques sont interdits
- Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.
- Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

##### b. Clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1.80 mètre de hauteur. Le mur plein étant d'une hauteur maximale d'un mètre.

#### **- Les mouvements de terrain (déblais - remblais)**

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La hauteur des mouvements de terrain ne doit pas excéder 0.70 mètre.

Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou pour le respect des prescriptions liées aux risques naturels.

### **Dispositions concernant les constructions traditionnelles existantes**

Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toiture à deux pans sans accidents (jacobines, chien-assis...), avec un sens de faîtage parallèle à la plus grande longueur.

Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toiture et des types de couvertures en tuiles.

Doivent être sauvegardés :

- Les éléments traditionnels, tels que les larges avancés de toitures,
- Les constructions en pisé, ou ayant une architecture caractéristique de la région telles que les constructions du type maison dauphinoise à toiture à quatre pans et coyaux.

Les couleurs doivent respecter les dominantes suivantes :

Ton « pisé » ou « galet » (du beige ocré au gris beige) pour les enduits de façade réalisés à la chaux naturelle avec grattage ou brossage superficiel.

La couleur des tuiles de couverture doit respecter la tonalité générale et être dans le ton du nuancier disponible en mairie.

Les enduits seront réalisés suivant les règles de l'art à la chaux naturelle afin de préserver la qualité des matériaux traditionnels, notamment le pisé, mais aussi la pierre ou les galets. Un grattage ou un brossage permettra de faire apparaître la teinte de l'agrégat en surface de manière homogène.

Les dispositions ci-avant pourront être adaptées pour favoriser les constructions économes en énergie, recourant aux énergies renouvelables, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

### **Article Ua12 - STATIONNEMENT**

1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

2) Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- dans le cas de destruction-reconstruction ou construction neuve :  
1 place de stationnement par logement

Pour les constructions à usage d'hôtel, de restauration ou de résidence de tourisme :

- 1 place de stationnement par chambre
- 3 places de stationnement par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de salle de restaurant

Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette

Pour le calcul du nombre de places, chaque tranche commencée sera prise en compte.

### **Article Ua13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces végétalisés correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Il est recommandé de conserver et protéger la végétation existante. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir, peut exiger la réalisation par le constructeur au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

La plantation d'essences locales et variées est conseillée. Les essences d'aspect manifestement non local (thuya, laurier, bambou...) sont déconseillées.

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

#### **Article Ua14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

## **TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE**

### **Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ub**

#### **CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)**

**Le secteur Ub est historiquement à usage d'habitation individuelle isolée, jumelée ou groupée, de services et d'activités (artisanat et commerces). Dans le cadre du PLU, ce secteur accepte tous les types d'habitats sans distinction de leur nature (individuelle ou collective) dès lors qu'elles respectent le règlement de la zone.**

**Les sous-secteurs Ubb1, Ubb2, Ubb4 et Uba sont affectés par des risques naturels.**

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

#### **Article Ub1- - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage artisanal sous réserve de l'article 2,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées sous réserve de l'article 2,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux),
- Les commerces liés aux garages collectifs de caravanes ou de camping-cars,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.

**Dans les sous-secteurs Uba, tout projet nouveau est interdit sauf ceux autorisés sous réserve à l'article 2, sont notamment interdits :**

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après,
- le changement de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence (+1m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes
- les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après étude d'incidence.
- les aires de stationnement

## **Article Ub2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées, que si elles respectent les conditions ci-après:

- Les constructions à usage d'artisanat sous réserve qu'elles ne relèvent pas de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (soumis au régime d'autorisation).
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce ou qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs.
- Les installations classées soumises à autorisation sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif (service médical ou scolaire).
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées sous réserve que leur localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

**2) Dans les sous-secteurs Ubb1** les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ainsi que celles autorisées sous conditions à l'alinéa 1) sont autorisées sous réserves supplémentaires :

- De l'adaptation du projet de façon à assurer la sécurité des bâtiments et de ses occupants vis-à-vis du risque de déformation du sol et du sous-sol par une étude géotechnique, de niveau G12 au moins selon la norme NF P 94 500 de classification de mission géotechnique qui définira les mesures à mettre en œuvre pour garantir la stabilité et la pérennité du bâti vis-à-vis des risques de déformation du sol et la sécurité de l'environnement du projet. Cette étude définira également quelles mesures s'appliqueront aux réseaux humides
- de proscrire toute opération de ré-infiltration in situ (eaux pluviales et usées notamment)
- de la prise en compte des contraintes géotechnique pour les aménagements annexes au bâti (terrasse, remblaiement, accès, etc.)

**3) Dans les sous-secteurs Ubb2 et Ubb4** les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ainsi que celles autorisées sous conditions à l'alinéa 1) sont autorisées sous réserves supplémentaires :

- De l'absence de plancher habitable ou de surface habitable au dessous de la cote du terrain naturel majorée de 0,50 mètre (mesure faite en façade amont) ou mise en place d'un dispositif déflecteur évitant la pénétration de l'eau dans le bâtiment
- De l'absence de niveau enterré ou semi-enterré
- De la surélévation des ouvertures principales et des accès à une hauteur de 0,50m au dessus du terrain fini ou déplacement de ces ouvertures sur les façades non exposées ou protection de ces ouvertures par un dispositif déflecteur

- 4) Dans le sous-secteur Uba** sont autorisées les occupations et utilisations du sol à condition :
- qu'elles soient nécessaires à des mises aux normes, ou pour des raisons de sécurité, ou pour raison d'insalubrité et ne dépassent pas 10 m<sup>2</sup>,
  - qu'elles soient liées à des projets d'intérêt public et général et sous réserve que leur implantation soit liée à leur fonctionnalité
  - de l'absence de plancher habitable au dessous de la côte du terrain naturel majoré de 1m (mesure faite en façade amont)
  - de l'absence de niveau enterré ou semi-enterré
  - de la surélévation des ouvertures principales et des accès à une hauteur de 1m du terrain fini ou de la protection de ces ouvertures et accès par un système déflecteur ou un batardeau.
  - que les travaux n'aggravent pas les risques et n'en provoquent pas de nouveaux, selon les termes de l'article R 4311-16 CU (attestation de prise en compte du risque).

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

### **Article Ub3 - ACCES ET VOIRIE**

#### Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

#### Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

### **Article Ub4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### I - EAU

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

#### II - ASSAINISSEMENT

##### 1 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique, le propriétaire doit réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété. Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la propriété.

##### 2 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation (code de la Santé publique).

#### Zones non desservies :

En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées ou dans l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement et d'eau pluviale lorsque celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, puits perdus, réseaux d'eau pluviale et fossés est interdite.

### III - ELECTRICITE

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés préassemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

### IV - TELEPHONE

Le réseau téléphonique sera enterré, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coûts hors de proportions avec l'aménagement prévu.

### **Article Ub5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour tout aménagement qui ne pourra pas être raccordé au réseau collectif d'assainissement, la forme des parcelles et la nature des sols doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conformément à la législation en vigueur (1000m<sup>2</sup> minimum).

### **Article Ub6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L).

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments, leurs encorbellements, saillies de toiture, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1,50 m de profondeur.

### **Article Ub7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **1 - Cas général**

La distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m, exception faite pour les débords de toiture qui peuvent dépasser de 1 m cette distance minimum.

#### **2 - Annexes de l'habitation.**

Les annexes doivent, sauf impossibilité technique ou architecturale, être intégrées ou accolées au volume principal de l'habitation. Si elles sont établies en limite séparative, la hauteur maximale est fixée par l'article 10.



## **Article Ub8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons d'ensoleillement.

## **Article Ub9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

## **Article Ub10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6m à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel à l'égout de toiture.

2 - Pour les annexes établies en limite séparative, la hauteur maximale à l'aplomb de la limite de propriété est fixée à

- 2,50 m maximum au faîtage.

Pour les autres annexes, la hauteur est de 3,50m

Les débords de toitures et leur égout peuvent être établis à l'aplomb de la limite séparative.

6 - Pour les équipements collectifs, la hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage, est limitée à : 12,50 mètres

7- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 m.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée.

## **Article Ub11- - ASPECT EXTERIEUR**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

« Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains. »

L'occupation et l'utilisation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation des prescriptions suivantes, ces dispositions peuvent être adaptées pour favoriser des bâtiments utilisant les énergies nouvelles et pour les équipements publics :

## **Dispositions particulières :**

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Dans la zone Ub, l'objectif principal d'insertion du projet doit être d'éviter une fracture paysagère avec le site d'implantation et les lignes de force du paysage bâti existant.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent viser à assurer une continuité visuelle qui, si elle n'est pas assurée entièrement par le bâti, doit l'être par les clôtures sur voie et doivent s'intégrer au paysage environnant.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs ou d'intérêt général, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

### **- La volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

### **- Les matériaux**

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- a. l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- b. les enduits ne doivent pas présenter une texture grossière ;
- c. pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

### **- Les couleurs**

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- a. permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- b. respecter l'ambiance chromatique du secteur d'implantation ;

Cette disposition concerne tous les éléments de la construction y compris les menuiseries.

Un nuancier est disponible en mairie.

### **- Les toitures**

- Les toitures doivent développer une pente supérieure à 70% sauf dans les secteurs où une pente de toiture différente est majoritaire pour le bâti existant.
- Les toitures doivent comporter au moins deux pans exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'approbation de la révision du PLU et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan.

- les toitures doivent être couvertes de tuiles écaille ou tuiles écaille arboise (les tuiles « canal » de type romanes sont interdites sauf dans le cas de réhabilitation ou de constructions de toiture ou cette couverture est déjà utilisée. une tuile du modèle qui sera mis en œuvre devra être apportée en mairie par le pétitionnaire afin de contrôler son modèle et si la teinte est bien dans la masse et conforme au nuancier disponible et modèle disponible en mairie), sauf dans les secteurs où les toitures présentant une couverture différente sont majoritaires pour le bâti existant. L'ardoise est admise dans le cas de réfection d'une toiture précédemment couverte avec ce matériau.
- Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture dont les fenêtres de toit, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments, de la forme de la toiture et de la morphologie globale du bâti environnant afin d'en limiter l'impact visuel.
- la dénivelée de toiture doit être supérieure ou égale à 0.50 mètre.

#### **- Les façades**

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

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

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

#### **- Les clôtures**

##### a. Clôtures implantées en bordure des voies

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

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes, sans excéder 1.80 mètre. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante ;
- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur plein d'une hauteur maximale d'un mètre.

- Les dispositifs en matières plastiques sont interdits

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

##### b. Clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1.80 mètre de hauteur. Le mur plein étant d'une hauteur maximale d'un mètre.

#### **- Les mouvements de terrain (déblais - remblais)**

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La hauteur des mouvements de terrain ne doit pas excéder 0.70 mètre.

Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou pour le respect des prescriptions liées aux risques naturels.

### **Dispositions concernant les constructions traditionnelles existantes**

Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toiture à deux pans sans accidents (jacobines, chien-assis...), avec un sens de faitage parallèle à la plus grande longueur.

Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toiture et des types de couvertures en tuiles.

Doivent être sauvegardés :

- Les éléments traditionnels, tels que les larges avancés de toitures,
- Les constructions en pisé, ou ayant une architecture caractéristique de la région telles que les constructions du type maison dauphinoise à toiture à quatre pans et coyaux.

Les couleurs doivent respecter les dominantes suivantes :

Ton « pisé » ou « galet » (du beige ocré au gris beige) pour les enduits de façade réalisés à la chaux naturelle avec grattage ou brossage superficiel.

La couleur des tuiles de couverture doit respecter la tonalité générale et être dans le ton du nuancier disponible en mairie.

Les enduits seront réalisés suivant les règles de l'art à la chaux naturelle afin de préserver la qualité des matériaux traditionnels, notamment le pisé, mais aussi la pierre ou les galets. Un grattage ou un brossage permettra de faire apparaître la teinte de l'agrégat en surface de manière homogène.

Les dispositions ci-avant pourront être adaptées pour favoriser les constructions économes en énergie, recourant aux énergies renouvelables, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

### **Article Ub12 - STATIONNEMENT**

1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

2) Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- dans le cas de destruction-reconstruction ou construction neuve :  
2 places de stationnement par logement

Pour les constructions à usage d'hôtel, de restauration ou de résidence de tourisme :

- 1 place de stationnement par chambre
- 3 places de stationnement par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de salle de restaurant

Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette

Pour les constructions à usage de commerce et autres constructions :

- 1 place de stationnement par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Pour le calcul du nombre de places, chaque tranche commencée sera prise en compte.

### **Article Ub13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces végétalisés correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Pour les opérations dont la surface hors d'œuvre nette (SHON) est égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup>, ou dont le nombre de logements est égal ou supérieur à 5 logements, l'opération doit comporter au minimum l'équivalent de 20 % de la surface de SHOB dédié aux espaces communs.

Il est recommandé de conserver et protéger la végétation existante. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir, peut exiger la réalisation par le constructeur au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

La plantation d'essences locales et variées est conseillée. Les essences d'aspect manifestement non local (thuya, laurier, bambou...) sont déconseillées.

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

#### **Article Ub14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

## **TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE**

### **Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ud**

#### **CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)**

**Le secteur Ud entièrement sous propriété publique, est à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, notamment socio-éducatifs, sportifs et/ou de plein air.**

**Les sous-secteurs Udb1, Udb4 et Uda sont affectés par des risques naturels.**

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

#### **Article Ud1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans le secteur Ud sont interdits :**

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage artisanal,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées sous réserve de l'article 2,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux),
- Les commerces non liés aux équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif, notamment socio-éducatifs, sportifs, de loisir et de plein air.

**Dans les sous-secteurs Udb4 sont de plus interdits :**

- Les établissements recevant du public (ERP). Cependant les ERP respectant les conditions énoncées à l'article Ud2 alinéa 3 sont autorisés.

**Dans les sous-secteurs Uda, tout projet nouveau est interdit sauf ceux autorisés sous réserve à l'article 2, sont notamment interdits :**

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après,
- le changement de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence (+1m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes
- les affouillements et exhaussement, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après étude d'incidence.
- les aires de stationnement

## **Article Ud2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

1) Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées, que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les occupations et utilisations du sol sous réserve qu'elles soient d'être un projet d'intérêt public et collectif, notamment socio-éducatif, sportif et/ou de plein air.
- Les occupations et utilisation du sol sous réserve qu'elles soient liées à la gestion, l'entretien et l'aménagement des équipements publics et d'intérêt collectif notamment socio-éducatifs, de loisir, sportifs et/ou de plein air.
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement d'un équipement public ou d'intérêt collectif,
- Les installations classées soumises à autorisation sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif (service médical ou scolaire).
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées sous réserve que leur localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

2) **Dans les sous-secteurs Udb1** les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ainsi que celles autorisées sous conditions à l'alinéa 1) sont autorisées sous réserves supplémentaires :

- De l'adaptation du projet de façon à assurer la sécurité des bâtiments et de ses occupants vis-à-vis du risque de déformation du sol et du sous-sol par une étude géotechnique, de niveau G12 au moins selon la norme NF P 94 500 de classification de mission géotechnique qui définira les mesures à mettre en œuvre pour garantir la stabilité et la pérennité du bâti vis-à-vis des risques de déformation du sol et la sécurité de l'environnement du projet. Cette étude définira également quelles mesures s'appliqueront aux réseaux humides
- de proscrire toute opération de ré-infiltration in situ (eaux pluviales et usées notamment)
- de la prise en compte des contraintes géotechnique pour les aménagements annexes au bâti (terrasse, remblaiement, accès, etc.)

3) **Dans les sous-secteurs Udb4**, les établissements recevant du public ERP interdits à l'article 1 ainsi que les occupations et installations autorisées sous conditions à l'alinéa 1) sont autorisées sous réserves de respecter les conditions spéciales supplémentaires suivantes :

- De l'absence de plancher habitable ou de surface habitable au dessous de la cote du terrain naturel majorée de 0,50 mètre (mesure faite en façade amont) ou mise en place d'un dispositif déflecteur évitant la pénétration de l'eau dans le bâtiment
- De l'absence de niveau enterré ou semi-enterré

- De la surélévation des ouvertures principales et des accès à une hauteur de 0,50m au dessus du terrain fini ou déplacement de ces ouvertures sur les façades non exposées ou protection de ces ouvertures par un dispositif déflecteur.
- D'une justification de la cohérence de la localisation du projet (pertinence du choix du lieu).

**3) Dans le sous-secteur Uda** sont autorisées les occupations et utilisations du sol à condition :

- qu'elles soient nécessaires à des mises aux normes, ou pour des raisons de sécurité, ou pour raison d'insalubrité et ne dépassent pas 10 m<sup>2</sup>,
- qu'elles soient liées à des projets d'intérêt public et général et sous réserve que leur implantation soit liée à leur fonctionnalité.
- de l'absence de plancher habitable au dessous de la côte du terrain naturel majoré de 1m (mesure faite en façade amont)
- de l'absence de niveau enterré ou semi-enterré
- de la surélévation des ouvertures principales et des accès à une hauteur de 1m du terrain fini ou de la protection de ces ouvertures et accès par un système déflecteur ou un batardeau.
- que les travaux n'aggravent pas les risques et n'en provoquent pas de nouveaux, selon les termes de l'article R 4311-16 CU (attestation de prise en compte du risque).

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

### **Article Ud3 - ACCES ET VOIRIE**

#### Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

#### Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

### **Article Ud4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### I - EAU

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

#### II - ASSAINISSEMENT

##### 1 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique, le propriétaire doit réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété. Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la propriété.



## 2 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation (code de la Santé publique).

## III - ELECTRICITE

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés préassemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

## IV - TELEPHONE

Le réseau téléphonique sera enterré, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coûts hors de proportions avec l'aménagement prévu.

## **Article Ud5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

## **Article Ud6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $H=L$ ).

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments, leurs encorbellements, saillies de toiture, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1,50 m de profondeur.

## **Article Ud7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1 - Cas général**

La distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m, exception faite pour les débords de toiture qui peuvent outrepasser de 1 m cette distance minimum.

## **Article Ud8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons d'ensoleillement.

## **Article Ud9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

## **Article Ud10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12,50 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et 9 m pour les constructions à usage d'habitat.

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel au faitage.

2- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 m.

## **Article Ud11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

« Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains. »

Pour les constructions à usage d'habitation, l'occupation et l'utilisation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation des prescriptions suivantes, ces dispositions peuvent être adaptées pour favoriser des bâtiments utilisant les énergies nouvelles et pour les équipements publics :

### **Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation:**

#### **- La volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

#### **- Les matériaux**

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- a. l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- b. les enduits ne doivent pas présenter une texture grossière ;
- c. pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

### **- Les couleurs**

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- a. permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- b. respecter l'ambiance chromatique du secteur d'implantation ;

Cette disposition concerne tous les éléments de la construction y compris les menuiseries.

Un nuancier est disponible en mairie.

### **- Les toitures**

- Les toitures doivent comporter au moins deux pans et développer une pente supérieure à 70% exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'approbation de la révision du PLU et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan sauf dans les secteurs où une pente de toiture différente est majoritaire pour le bâti existant.

- les toitures doivent être couvertes de tuiles écaille ou tuiles écaille arboise (les tuiles « canal » de type romanes sont interdites sauf dans le cas de réhabilitation ou de constructions de toiture ou cette couverture est déjà utilisée. une tuile du modèle qui sera mis en œuvre devra être apportée en mairie par le pétitionnaire afin de contrôler son modèle et si la teinte est bien dans la masse et conforme au nuancier disponible et modèle disponible en mairie), sauf dans les secteurs où les toitures présentant une couverture différente sont majoritaires pour le bâti existant. L'ardoise est admise dans le cas de réfection d'une toiture précédemment couverte avec ce matériau.

- Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture dont les fenêtres de toit, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments, de la forme de la toiture et de la morphologie globale du bâti environnant afin d'en limiter l'impact visuel.

- la dénivelée de toiture doit être supérieure ou égale à 0.50 mètre.

### **- Les façades**

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

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

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

### **- Les clôtures**

#### **a. Clôtures implantées en bordure des voies**

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

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes, sans excéder 1.80 mètre. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante ;

- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur plein d'une hauteur maximale d'un mètre.

Les dispositifs en matières plastiques sont interdits  
Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.  
Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

**b. Clôtures implantées en limites séparatives**

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1.80 mètre de hauteur. Le mur plein étant d'une hauteur maximale d'un mètre.

**- Les mouvements de terrain (déblais - remblais)**

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La hauteur des mouvements de terrain ne doit pas excéder 0.70 mètre.

Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou pour le respect des prescriptions liées aux risques naturels.

Les dispositions ci-avant pourront être adaptées pour favoriser les constructions économes en énergie, recourant aux énergies renouvelables, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

**Article Ud12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

**Article Ud13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces végétalisés correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Il est recommandé de conserver et protéger la végétation existante. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir, peut exiger la réalisation par le constructeur au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

La plantation d'essences locales et variées est conseillée. Les essences d'aspect manifestement non local (thuya, laurier, bambou...) sont déconseillées.

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

**Article Ud14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE**

### **Chapitre 4- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Uh,** **CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)**

**Le secteur Uh, correspondant à l'emprise foncière, d'une part du centre hospitalier et des activités associées, d'autre part du centre médico-pédagogique du domaine de Cotagon, est à usage d'équipements médicaux et médico-sociaux.**

**Le sous-secteur Uhb1 est affecté par des risques naturels.**

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

#### **Article Uh1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1) Dans le secteur Uh** sont interdits,

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux),
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements médicaux et médico-sociaux.
- Les constructions ou aménagements à usage d'habitation et leurs annexes (garage, abri de jardin, piscine...), qui ne sont pas liées aux équipements médicaux et médico-sociaux.

#### **Article Uh2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**1) Dans le secteur Uh**, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées, que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées ou qu'elles soient nécessaires à l'exercice des équipements médicaux et médico-sociaux.
- Les installations classées soumises à autorisation sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements médicaux et médico-sociaux.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées sous réserve que leur localisation dans ces espaces soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

- Les occupations et utilisations du sol sous réserve d'être liées à la gestion, l'entretien et l'aménagement des équipements médicaux et médico-sociaux.

**2) Dans les sous-secteurs Uhb1** les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ainsi que celles autorisées sous conditions à l'alinéa 1) sont autorisées sous réserves supplémentaires :

- De l'adaptation du projet de façon à assurer la sécurité des bâtiments et de ses occupants vis-à-vis du risque de déformation du sol et du sous-sol par une étude géotechnique, de niveau G12 au moins selon la norme NF P 94 500 de classification de mission géotechnique qui définira les mesures à mettre en œuvre pour garantir la stabilité et la pérennité du bâti vis-à-vis des risques de déformation du sol et la sécurité de l'environnement du projet. Cette étude définira également quelles mesures s'appliqueront aux réseaux humides
- de proscrire toute opération de ré-infiltration in situ (eaux pluviales et usées notamment)
- de la prise en compte des contraintes géotechnique pour les aménagements annexes au bâti (terrasse, remblaiement, accès, etc.)

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

### **Article Uh3 - ACCES ET VOIRIE**

#### Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

#### Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

### **Article Uh4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### I - EAU

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

#### II - ASSAINISSEMENT

##### 1 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique, le propriétaire doit réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété. Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la propriété.

## 2 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation (code de la Santé publique).

## III - ELECTRICITE

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés préassemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

## IV - TELEPHONE

Le réseau téléphonique sera enterré, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coûts hors de proportions avec l'aménagement prévu.

## **Article Uh5- - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

## **Article Uh6- - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $H=L$ ).

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments, leurs encorbellements, saillies de toiture, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1,50 m de profondeur.

## **Article Uh7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1 - Cas général**

La distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m, exception faite pour les débords de toiture qui peuvent outrepasser de 1 m cette distance minimum.

.

## **Article Uh8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons d'ensoleillement.

## **Article Uh9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

## **Article Uh10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12,50 m pour les équipements médicaux ou médico-sociaux et 9 m pour les constructions à usage d'habitat.

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel au faitage.

2- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 m.

## **Article Uh11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

« Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains. »

Pour les constructions à usage d'habitation, l'occupation et l'utilisation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation des prescriptions suivantes, ces dispositions peuvent être adaptées pour favoriser des bâtiments utilisant les énergies nouvelles et pour les équipements publics :

### **Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation:**

#### **- La volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

#### **- Les matériaux**

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- a. l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- b. les enduits ne doivent pas présenter une texture grossière ;
- c. pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

#### **- Les couleurs**

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- a. permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
  - b. respecter l'ambiance chromatique du secteur d'implantation ;
- Cette disposition concerne tous les éléments de la construction y compris les menuiseries.



## **- Les toitures**

- Les toitures doivent développer une pente supérieure à 70% sauf dans les secteurs où une pente de toiture différente est majoritaire pour le bâti existant.
- Les toitures doivent comporter au moins deux pans exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'approbation de la révision du PLU et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan.
- les toitures doivent être couvertes de tuiles écaïlle ou tuiles écaïlle arboise (Les tuiles « canal » de type romanes sont interdites sauf dans le cas de réhabilitation ou de constructions de toiture ou cette couverture est déjà utilisée. une tuile du modèle qui sera mis en œuvre devra être apportée en mairie par le pétitionnaire afin de contrôler son modèle et si la teinte est bien dans la masse et conforme au nuancier disponible et modèle disponible en mairie), sauf dans les secteurs où les toitures présentant une couverture différente sont majoritaires pour le bâti existant. L'ardoise est admise dans le cas de réfection d'une toiture précédemment couverte avec ce matériau.
- Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture dont les fenêtres de toit, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments, de la forme de la toiture et de la morphologie globale du bâti environnant afin d'en limiter l'impact visuel.
- la dénivelée de toiture doit être supérieure ou égale à 0.50 mètre.

## **- Les façades**

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

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

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

## **- Les clôtures**

### a. Clôtures implantées en bordure des voies

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

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes, sans excéder 1.80 mètre. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante ;
- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur plein d'une hauteur maximale d'un mètre.
- Les dispositifs en matières plastiques sont interdits

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

### b. Clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1.80 mètre de hauteur. Le mur plein étant d'une hauteur maximale d'un mètre.

#### **- Les mouvements de terrain (déblais - remblais)**

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La hauteur des mouvements de terrain ne doit pas excéder 0.70 mètre.

Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou pour le respect des prescriptions liées aux risques naturels.

Les dispositions ci-avant pourront être adaptées pour favoriser les constructions économes en énergie, recourant aux énergies renouvelables, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

#### **Article Uh12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

#### **Article Uh13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces végétalisés correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Il est recommandé de conserver et protéger la végétation existante. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir, peut exiger la réalisation par le constructeur au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

La plantation d'essences locales et variées est conseillée. Les essences d'aspect manifestement non local (thuya, laurier, bambou...) sont déconseillées.

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

#### **Article Uh14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE**

### **Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue**

#### **CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)**

**Il s'agit d'un secteur équipé, réservé aux activités économiques d'activités commerciales, tertiaires, médico-sociales, industrielles et artisanales.**

**Les sous-secteurs Ueb2, Ueb4 et Uea sont affectés par des risques naturels.**

**Une trame identifiée sur le règlement graphique un sous-secteur concerné par le risque de sites et sols pollués.**

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

##### **Article Ue1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées
- Les garages collectifs de caravanes et de camping-cars,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs
- Les constructions ou aménagements à usage d'habitation et leurs annexes (garage, abri de jardin, piscine...), qui ne sont pas liées aux activités de la zone et sous réserve de l'article Ue2.
- Le changement de destination des bâtiments existants pour un usage d'habitation
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sport, ouverts au public,

**Dans le sous-secteur Uea tout projet nouveau est interdit sauf ceux autorisés sous réserve à l'article 2, sont notamment interdits :**

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après,
- le changement de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence (+1m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes
- les affouillements et exhaussement, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après étude d'incidence.

##### **Article Ue2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article Ue1

- 1) Les occupations et utilisations suivantes ne sont admises que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation à condition :
  - . d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire (gardiennage, entretien...) pour assurer le fonctionnement normal d'un bâtiment d'activité économique présent sur la zone ;
  - . d'être intégrées au volume principal ;
  - . d'avoir une surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) limitée à 120 m<sup>2</sup>, Le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) dont la localisation dans ces espaces est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Dans le sous secteur concerné par le risque de sites et sols pollués et identifié par une trame spécifique au règlement graphique, les projets autorisés à l'alinéa 1) le sont sous la réserve supplémentaire que toute utilisation et occupation du sol doit être précédée d'une étude sol au regard du risque de pollution. Une attestation sera produite, précisant que le projet prend en compte les conclusions de l'étude.

**Dans le sous-secteur Ueb2** les projets autorisés à l'alinéa 1) les sont sous réserves supplémentaires :

- De l'absence de plancher habitable ou de surface habitable au dessous de la côte du terrain naturel majorée de 0,50 mètre (mesure faite en façade amont) ou mise en place d'un dispositif déflecteur évitant la pénétration de l'eau dans le bâtiment
- De l'absence de niveau enterré ou semi-enterré
- De la surélévation des ouvertures principales et des accès à une hauteur de 0,50m au dessus du terrain fini ou déplacement de ces ouvertures sur les façades non exposées ou protection de ces ouvertures par un dispositif déflecteur

**Dans le sous-secteur Ueb4** les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ainsi que celles autorisées sous conditions à l'alinéa 1) sont autorisées sous réserves supplémentaires :

- De l'absence de plancher habitable ou de surface habitable au dessous de la côte du terrain naturel majorée de 0,50 mètre (mesure faite en façade amont) ou mise en place d'un dispositif déflecteur évitant la pénétration de l'eau dans le bâtiment
- De l'absence de niveau enterré ou semi-enterré
- De la surélévation des ouvertures principales et des accès à une hauteur de 0,50m au dessus du terrain fini ou déplacement de ces ouvertures sur les façades non exposées ou protection de ces ouvertures par un dispositif déflecteur.

**Dans le sous-secteur Uea** sont seules autorisées :

Les extensions d'un bâtiment existant nécessaire à des mises aux normes ou pour de raisons de sécurité ou pour des raisons d'insalubrité à condition :

- qu'elles soient limitées de moins de 10m<sup>2</sup>,
- de l'absence de plancher habitable au dessous de la côte du terrain naturel majoré de 1m (mesure faite en façade amont)
- de l'absence de niveau enterré ou semi-enterré
- de la surélévation des ouvertures principales et des accès à une hauteur de 1m du terrain fini ou de la protection de ces ouvertures et accès par un système déflecteur ou un batardeau.

- que les travaux n'aggravent pas les risques et n'en provoquent pas de nouveaux, selon les termes de l'article R 4311-16 CU (attestation de prise en compte du risque).

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

### **Article Ue3 - ACCES ET VOIRIE**

#### Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Il doit respecter, dans les secteurs concernés, le schéma de circulation tel que décrit dans les orientations d'aménagement.

#### Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

### **Article Ue4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### I - ALIMENTATION EN EAU

Eau potable : toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En outre, les besoins hydrauliques nécessaires à la défense contre l'incendie doivent être assurés.

Eau industrielle : le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

#### II - ASSAINISSEMENT

##### 1 – Eaux usées domestiques :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public. En cas de raccordement difficile au réseau pourra être admis un dispositif d'assainissement autonome (adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature du sol), conforme à la réglementation et aux normes techniques en vigueur.

## 2 – Eaux usées industrielles :

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, pourra être admis à titre exceptionnel pour les effluents industriels un dispositif de traitement adapté et ne présentant pas de risque d'atteinte à la salubrité publique ou de contamination des eaux.

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

Le raccordement au collecteur public sera obligatoire dès sa réalisation.

## 3 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique, le propriétaire doit réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété. Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la propriété.

## III - AUTRES RESEAUX

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

## **Article Ue5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour toute construction ou installation nouvelle qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature des sols doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.

## **Article Ue6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique (recul de 15 m le long de l'axe des routes départementales).

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes, à l'intérieur de ces marges de recul, pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc ...

Toutefois, pour des raisons de sécurité, des implantations différentes seront autorisées ou prescrites notamment pour les ouvrages techniques, réalisés dans le but d'intérêt général (par exemple WC publics, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

#### **Article Ue7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire y compris la toiture au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 m.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

#### **Article Ue8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

#### **Article Ue9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **Article Ue10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Celle-ci ne devra pas être supérieure à 12 m.

La hauteur maximale pour les clôtures est de 1,80 m.

Cette règle ne peut être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

#### **Article Ue11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

**Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet. Les projets doivent participer d'une cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics. Le volet paysager de la demande de permis de construire doit, à cet effet, montrer la bonne insertion des constructions envisagées.**

**En conséquence, le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.**

### **Volumes - Façades**

L'aspect extérieur des constructions sera soigné et doit se caractériser par une simplicité des volumes et de détails architecturaux.

### **Couleur**

En règle générale, la couleur des volumes principaux sera choisie dans une gamme de couleurs issues de la couleur du paysage (ocre, gris colorés, beige, etc....) ou dans des couleurs liées aux matériaux employés (inox, alu, verre, bois).

Un jeu de plan des couleurs des façades et des toitures sera joint au dossier de permis de construire.

### **Édicules et bâtiments annexes**

D'une manière générale, les édicules ou bâtiments annexes tels que transformateurs, détenteur de gaz, chaufferie, etc.... seront intégrés aux bâtiments principaux ou devront apparaître comme le prolongement naturel de l'architecture de ces derniers.

Les réservoirs de liquide ou de gaz, situés à l'extérieur des bâtiments seront cachés à la vue par des talus et aménagements paysagers.

### **Aires de stockage et dépôts à l'air libre**

Les aires de stockage couvertes ou non, nécessaires au fonctionnement des entreprises ne seront autorisées que si elles sont intégrées au volume général des bâtiments et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysage extérieur. Un plan présentant l'aménagement paysager de ces zones sera obligatoirement joint au permis de construire.

### **Clôtures**

Afin de conserver la transparence des espaces, la mise en place de clôtures pleines minérales est interdite.

Les clôtures devront figurer sur les pièces du permis de construire.

## **Article Ue12 - STATIONNEMENT**

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



Les normes à prendre en comptes sont définies ci-après, par fonction.

- Construction à usage d'habitation : 2 places par logement, dont une couverte.
  - Hôtels et restaurants : 1 place par chambre et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de SHON de salle de restaurant.
  - Construction à usage commercial et industriel : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de vente.
- Pour les constructions à usage commercial de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente (commerce de proximité), il n'est pas exigé de réalisation de place de stationnement.
- Constructions à usage artisanal : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.
  - Constructions à usage de bureaux et de services : 1 place pour 35 m<sup>2</sup> de SHON.
  - Équipements publics ou d'intérêt général : 1 place pour 35 m<sup>2</sup> de SHON.

### **Article Ue13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Un plan descriptif des espaces verts existants, protégés et créés doit être joint à la demande de permis de construire.

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance de l'immeuble à construire.

Pour les parcelles situées le long des routes départementales, un traitement paysager est exigé dans la zone de recul des 15 m.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées.

Les plantations qui perturbent et ferment le paysage peuvent être interdites sauf pour masquer les zones de stockage.

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

### **Article Ue14 - POSSIBILITES MAXIMALES DE CONSTRUCTION**

Non réglementé.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

### **Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

### **Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa**

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

### **Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

#### **CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)**

**Il s'agit d'une zone, non constructible actuellement en raison de l'insuffisance des équipements, mais qui peut être urbanisée à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.**

Les sous-secteurs AUb1 et AUb2 sont concernés par de risques naturels

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

##### **Article AU1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article **AU2**.

##### **Article AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

**Dans la zone AU**, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et les installations, éventuellement classées, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (voirie, réseaux divers, station d'épuration, traitement des déchets, transport collectif,...) dont la localisation ne dénature pas le caractère des lieux, et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les clôtures.

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

##### **Article AU3 - ACCES ET VOIRIE**

Sans objet.

##### **Article AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet.

##### **Article AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

**Article AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet.

**Article AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet.

**Article AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**Article AU9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**Article AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**Article AU11 - ASPECT EXTERIEUR**

Sans objet.

**Article AU12 - STATIONNEMENT**

Sans objet.

**Article AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet.

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

**Article AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Sans objet.

## **Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa**

### **CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)**

Elle correspond à une zone à urbaniser, destinée à être ouverte à l'urbanisation lors de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction à vocation dominante d'habitat, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le règlement si la capacité des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone est suffisante.

Dans cette zone à vocation principale d'habitat sont admises les activités d'accompagnement telles que les bureaux et les commerces, ainsi que les petites activités artisanales, dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisance pour l'habitat.

Elle comprend les secteurs suivants :

- secteur de Saint Paul où l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect des orientations d'aménagement
- secteur de Choché où l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect des orientations d'aménagement et la réalisation des équipements de collecte et de traitement des eaux usées.

Les sous-secteurs AUaa, AUab1, AUab2, AUab3 sont concernés par la présence de risques naturels.

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

### **ARTICLE AUa1- - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUa2.

Dans les sous-secteurs AUaa, tout projet nouveau est interdit sauf ceux autorisés sous réserve à l'article 2, sont notamment interdits :

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

### **ARTICLE AUa2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1) Les occupations et utilisations suivantes sont autorisées si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénaturent pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

**2) Les occupations et utilisations suivantes sont autorisées sous conditions :**

- de s'intégrer dans le cadre d'une opération d'ensemble, compatible avec un aménagement cohérent de la totalité de la zone, conformément aux conditions définies dans les orientations d'aménagement :

**. Pour le secteur de Choché**

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'un schéma d'aménagement intégrant les prescriptions suivantes :

- Typologie de l'habitat : habitat groupé ou petit collectif R+1+C
- Voirie interne structurante assurant la desserte sécurisée sur le CD28, et intégrant les liaisons douces.
- Espaces communs pouvant grouper la fonction d'aires de jeu et de placettes.
- trame verte de protection de la zone d'habitat des nuisances de la route départementale.
- Trame verte de protection visuelle de la zone d'habitat vis à vis des secteurs bâtis existants et intégrant la covisibilité avec les monuments historiques
- Les circulations devront être organisées pour créer la possibilité d'une liaison fonctionnelle incluant la circulation des piétons avec l'urbanisation et les espaces publics existants.
- L'orientation des bâtiments doit avoir pour objectif l'optimisation de leur exposition.
- Espaces verts de protection de l'urbanisation des terrains amont et des sources présentes dans ce secteur du terrain

**. Pour le secteur de Saint Paul :**

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'un schéma d'aménagement intégrant les prescriptions suivantes :

- Typologie de l'habitat : habitat groupé ou petit collectif R+2 - surfaces commerciales en RdC pour les bâtiments sur rue
  - Voirie interne structurante assurant la desserte sécurisée sur le CD28, et intégrant les liaisons douces.
  - Espaces communs pouvant grouper la fonction d'aires de jeu et de placettes.
  - trame verte de protection de la zone d'habitat des nuisances de la route départementale
  - Les circulations devront être organisées pour créer la possibilité d'une liaison fonctionnelle incluant la circulation des piétons avec l'urbanisation et les espaces publics existants.
  - l'orientation des bâtiments doit avoir pour objectif l'optimisation de leur exposition.
  - la vitrine commerciale sur la route départementale doit être préservée.
- que les voiries, les travaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable sont réalisés.

Dans ce cas, sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation,
- les commerces
- les stationnements,

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules,
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage,
- les installations classées soumises à autorisation sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service médical ou scolaire,
- les piscines,
- les annexes nécessaires aux constructions précitées,
- les clôtures.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage, et que les murs de soutènement éventuellement nécessaires aux exhaussements de sol soient réalisés dans le cadre d'une bonne intégration paysagère.

**3) Dans les sous-secteurs AUa b2,** les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ainsi que celles autorisées sous conditions à l'alinéa 1) sont autorisées sous réserves supplémentaires :

- De l'absence de plancher habitable ou de surface habitable au dessous de la côte du terrain naturel majorée de 0,50 mètre (mesure faite en façade amont) ou mise en place d'un dispositif déflecteur évitant la pénétration de l'eau dans le bâtiment
- De l'absence de niveau enterré ou semi-enterré
- De la surélévation des ouvertures principales et des accès à une hauteur de 0,50m au dessus du terrain fini ou déplacement de ces ouvertures sur les façades non exposées ou protection de ces ouvertures par un dispositif déflecteur

**4) Dans les sous-secteurs AUa b3,** les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ainsi que celles autorisées sous conditions à l'alinéa 1) sont autorisées sous réserves supplémentaires :

- De l'absence de plancher habitable ou de surface habitable au dessous de la côte du terrain naturel majorée de 0,50 mètre (mesure faite en façade amont) ou mise en place d'un dispositif déflecteur évitant la pénétration de l'eau dans le bâtiment
- De l'absence de niveau enterré ou semi-enterré
- De la surélévation des ouvertures principales et des accès à une hauteur de 0,50m au dessus du terrain fini ou déplacement de ces ouvertures sur les façades non exposées ou protection de ces ouvertures par un dispositif déflecteur
- De l'adaptation du projet de façon à assurer la sécurité des bâtiments et de ses occupants vis-à-vis du risque de déformation du sol et du sous-sol par une étude géotechnique, de niveau G12 au moins selon la norme NF P 94 500 de classification de mission géotechnique qui définira les mesures à mettre en œuvre pour garantir la stabilité et la pérennité du bâti vis-à-vis des risques de déformation du sol et la sécurité de l'environnement du projet. Cette étude définira également quelles mesures s'appliqueront aux réseaux humides
- de proscrire toute opération de ré-infiltration in situ (eaux pluviales et usées notamment)

- de la prise en compte des contraintes géotechnique pour les aménagements annexes au bâti (terrasse, remblaiement, accès, etc.)

5) **Dans les sous-secteurs AUa b1** les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ainsi que celles autorisées sous conditions à l'alinéa 1) sont autorisées sous réserves supplémentaires :

- De l'adaptation du projet de façon à assurer la sécurité des bâtiments et de ses occupants vis-à-vis du risque de déformation du sol et du sous-sol par une étude géotechnique, de niveau G12 au moins selon la norme NF P 94 500 de classification de mission géotechnique qui définira les mesures à mettre en œuvre pour garantir la stabilité et la pérennité du bâti vis-à-vis des risques de déformation du sol et la sécurité de l'environnement du projet. Cette étude définira également quelles mesures s'appliqueront aux réseaux humides,
- de proscrire toute opération de ré-infiltration in situ (eaux pluviales et usées notamment),
- de la prise en compte des contraintes géotechnique pour les aménagements annexes au bâti (terrasse, remblaiement, accès, etc.).

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

### ARTICLE AUa3- ACCES ET VOIRIE

#### Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

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

Tout projet de développement important nécessitant la création d'un accès ou d'une modification sur une route départementale ou communale doit faire l'objet d'une étude à la charge du demandeur pour définir les conditions de traitement de l'impact généré par le projet.

#### Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

### ARTICLE AUa4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### I - EAU

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

La mise en place des moyens pour répondre aux besoins hydrauliques destinés à la lutte contre l'incendie devra être prévue dans les opérations d'ensemble.



### 1 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique, le propriétaire doit réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété. Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la propriété.

### 2 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation (code de la Santé publique).

En cas de raccordement difficile ou impossible au réseau, pourra être admis un dispositif d'assainissement autonome (adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature du sol), conforme à la réglementation (au schéma directeur d'assainissement).

Le rejet des eaux usées, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Celle-ci fixe suivant la nature du réseau les caractéristiques des effluents, et les prétraitements nécessaires et conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, puits perdus, réseaux d'eau pluviale et fossés est interdite.

## III - AUTRES RESEAUX

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

## **ARTICLE AUa5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour tout aménagement qui ne pourra pas être raccordé au réseau collectif d'assainissement, la forme des parcelles et la nature des sols doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conformément à la législation en vigueur (Règlement Sanitaire Départemental), une surface de 1000m<sup>2</sup> est demandée.

## **ARTICLE AUa6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour les accès automobiles (portails, porte de garage, etc...) un recul minimum de 5,00 m par rapport à l'alignement est imposé.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes, à l'intérieur de ces marges de recul, pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc ...

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, des implantations différentes seront autorisées ou prescrites notamment pour les ouvrages techniques, réalisés dans le but d'intérêt général (par exemple WC public, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

## **ARTICLE AUa7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1 - Cas général**

La distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m, exception faite pour les débords de toiture qui peuvent outrepasser de 1 m cette distance minimum.

La hauteur prise en compte est la distance comprise entre l'égout de toiture et le terrain naturel à son aplomb, avant et après travaux.

Les mouvements de terre sont interdits dans les marges d'isolement.

### **2 - Constructions jumelées**

Les constructions peuvent toutefois joindre la limite de parcelle pour établir simultanément des bâtiments jointifs équivalents en hauteur et d'architecture similaire.

### **3 - Annexes de l'habitation.**

Les annexes doivent, sauf impossibilité technique ou architecturale, être intégrées ou accolées au volume principal de l'habitation. Si elles sont établies en limite séparative, la hauteur maximale et hors tout est fixée par l'article 10.

## **ARTICLE AUa8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 3m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **ARTICLE AUa9- EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

## **ARTICLE AUa10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 m à l'égout de toiture dans le secteur de Saint Paul et 6m à l'égout de toiture dans le secteur de Choché.

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour tenir compte de l'épannelage des bâtiments voisins ou pour des raisons techniques et architecturales (bâtiments publics ou d'intérêt général).

3 - En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celle-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus. Il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve de la hauteur initiale du bâtiment concerné.

4 - La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50 m.

Pour les annexes établies en limite séparative :

La hauteur maximale à l'aplomb de la limite de propriété est fixée à

- 3,5 m maximum au faîtage.

Les débords de toitures sont limités à 0,50 m et leur égout peut être établi à l'aplomb de la limite séparative.

5 - Pour les équipements collectifs, la hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage, est limitée à : 12 mètres

6- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 m.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée.

## **ARTICLE AUa11- ASPECT EXTERIEUR**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

« Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains. »

L'occupation et l'utilisation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation des prescriptions suivantes, ces dispositions peuvent être adaptées pour favoriser des bâtiments utilisant les énergies nouvelles :

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Dans la zone AUa, l'objectif principal d'insertion du projet doit être d'éviter une fracture paysagère avec le site d'implantation et les lignes de force du paysage bâti existant.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent viser à assurer une continuité visuelle et doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- a. les caractéristiques du contexte urbain dans lequel ils s'insèrent ;
- b. les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs ou d'intérêt général, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

### **- La volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

### **- Les matériaux**

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- a. l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- b. les enduits ne doivent pas présenter une texture grossière ;
- c. pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

### **- Les couleurs**

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- a. permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- b. respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- c. souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Cette disposition concerne tous les éléments de la construction y compris les menuiseries.

### **- Les toitures**

- Les toitures doivent comporter au moins deux pans et développer une pente supérieure à 70% exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'approbation de la révision du PLU et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan.

- les toitures doivent être couvertes de tuiles écaille ou tuiles écaille arboise (les tuiles « canal » de type romanes sont interdites. une tuile du modèle qui sera mis en œuvre devra être apportée en mairie par le pétitionnaire afin de contrôler son modèle et si la teinte est bien dans la masse et conforme au nuancier disponible). L'ardoise est admise dans le cas de réfection d'une toiture précédemment couverte avec ce matériau.

- Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture dont les fenêtres de toit, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments, de la forme de la toiture et de la morphologie globale du bâti environnant afin d'en limiter l'impact visuel.

- la dénivelée de toiture doit être supérieure ou égale à 0.50 mètre.

- Pour les constructions participant au premier front bâti par rapport à la voie, la ligne de faîtage principale doit être parallèle au front bâti ;

- Pour les constructions implantées au-delà du premier front bâti, la ligne de faîtage principale doit être parallèle ou perpendiculaire soit au front bâti, soit à l'une des limites séparatives.

Des orientations différentes de la ligne de faîtage peuvent toutefois être admises si l'application des dispositions ci-dessus rend difficilement utilisable le terrain compte tenu notamment de sa configuration, de sa topographie, et de sa superficie réduite.

### **- Les façades**

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

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

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades, des

constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue, les éléments de modénature des constructions environnantes, la densité et les proportions des baies, des constructions voisines.

Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité, à l'exception des fonds de loggias qui sont libres.

En façade sur rue, les gardes corps des balcons en saillies doivent être ajourés.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

## **- Les clôtures**

### **a. Clôtures implantées en bordure des voies**

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

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes, sans excéder 1.80 mètre. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante ;

- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur plein d'une hauteur maximale d'un mètre.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

### **b. Clôtures implantées en limites séparatives**

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1.80 mètre de hauteur. Le mur plein étant d'une hauteur maximale d'un mètre.

## **- Les mouvements de terrain (déblais - remblais)**

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La hauteur des mouvements de terrain ne doit pas excéder 0.70 mètre.

Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou pour le respect des prescriptions liées aux risques naturels.

Les dispositions ci-avant pourront être adaptées pour favoriser les constructions économes en énergie, recourant aux énergies renouvelables, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

## **ARTICLE AUa12- STATIONNEMENT**

1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Est applicable l'art. L123.2-1 du code de l'urbanisme sur l'exonération de stationnement possible pour les constructions à caractère social.

2) Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- dans le cas de destruction-reconstruction ou construction neuve :  
2 places de stationnement par logement

Pour les constructions à usage d'hôtel, de restauration ou de résidence de tourisme :

- 1 place de stationnement par chambre
- 3 places de stationnement par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de salle de restaurant

Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette

Pour les constructions à usage de commerce et autres constructions :

- 1 place de stationnement par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette

Pour le calcul du nombre de places, chaque tranche commencée sera prise en compte.

**ARTICLE AUa13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance de l'immeuble à construire. Il est recommandé de conserver et protéger la végétation existante. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir, peut exiger la réalisation par le constructeur au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

La plantation d'espèces locales et variées est conseillée.

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

**ARTICLE AUa14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Néant

### **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

#### **Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

#### **CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)**

**Il s'agit d'une zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

Cette zone comporte deux secteurs où toute construction est interdite :

- **Le secteur Ap** lié à la présence des périmètres de protection rapproché et immédiat du captage d'eau,
- **Le secteur As** concerné par un intérêt écologique identifié (ZNIEFF, zone humide, natura 2000)

**Les sous-secteurs Ab1, Ab2, Ab3, Ab4, Ab5, Apeb1, Apeb2, Apeb3, Apea et Aa sont concernés par la présence de risques naturels.**

L'indice **pe** correspond aux secteurs concernés par le périmètre éloigné du captage d'eau

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

#### **Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la **zone A**, sont interdites toute les occupations et utilisations du sol à l'exception des constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif et de celles strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles.

**Dans le secteur As** sont interdites toutes constructions et installations, notamment le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement des zones humides telles que les mares, fossés, prairies humides, ripisylves, bois rivulaires ...

**Dans le secteur Ap** (périmètre immédiat et rapproché du captage d'eau) sont interdites toutes constructions et installations autres que celles liées à la gestion du captage d'eau potable.

**Dans les sous-secteurs Ab4, sont en outre interdit :**

- Les campings à la ferme.

**Dans les sous-secteurs Ab2, Ab3 et Aa, tout projet nouveau est interdit sauf ceux autorisés sous réserve à l'article 2 alinéa 5), sont notamment interdits:**

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



## **Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

**1) Dans la zone A** sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles.
- Les bâtiments d'habitation, à condition d'être strictement liés et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles et d'avoir une SHON maximum de 200 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et les installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif à la condition que la localisation et l'importance ne compromettent pas l'exploitation agricole, et que leur implantation soit liée à leur fonctionnalité.
- Les abris en bois pour animaux parqués, à condition d'être directement liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et d'être ouverts au moins sur une face, avec une surface maximum de 20 m<sup>2</sup> et avec une hauteur de faîtage de 2,50m maximum.

**2) Dans le secteur As**, les occupations et utilisations du sol des équipements publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la mise en valeur ou la protection des espaces d'intérêts écologiques ainsi que les abris pour les animaux parqués, à condition d'être directement liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et d'être ouverts au moins sur une face, d'une surface maximum de 20 m<sup>2</sup> et avec une hauteur de faîtage de 2,50m maximum.

**3) Dans le secteur Ap**, les occupations et utilisations du sol liées à la gestion, la protection et l'entretien des captages pour l'alimentation en eau potable.

**4) Dans les secteurs indicés pe**, les utilisations du sol non interdite à l'article 1 et autorisée sous conditions à l'alinéa 1), 2), 5) et 8) sont autorisées sous réserves supplémentaires :

- La création de bâtiments fera l'objet d'une étude préalable de l'impact sur le point d'eau,
- La création de tout stockage de produit susceptible d'altérer la qualité des eaux, y compris les stockages temporaires fera l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services compétent,
- Les dépôts de déchets de tous types ne pourront être autorisés que :
  - . s'ils ne sont pas soumis à la réglementation des installations classées,
  - . après étude d'impact sur le point d'eau,
  - . après avis du conseil départemental d'Hygiène et sous réserve du respect de ses conclusions

**5) Dans les secteurs Ab1 et Apeb1**, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ainsi que celles autorisées sous conditions à l'alinéa 1) et 4) sont autorisées sous réserves supplémentaires :

- de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

Les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

**6) Dans le sous-secteur Ab4** les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ainsi que celles autorisées sous conditions à l'alinéa 1) sont autorisées sous réserves supplémentaires :

- que les planchers habitables soient surélevés de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel,
- que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

**7) Dans le sous-secteur Ab5** les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ainsi que celles autorisées sous conditions à l'alinéa 1) sont autorisées sous réserves supplémentaires :

- Pour le bâti existant : qu'elles ne concernent que des extensions nécessaires à des mise aux normes ou pour des raisons d'insalubrité, et sous réserve supplémentaire qu'elles ne dépassent pas 10m<sup>2</sup>
- D'absence de planchers habitables au dessous de la côte du terrain naturel majoré de 1 mètre (mesure faite en amont),
- D'une surélévation des ouvertures principales et des accès à une hauteur de l'ordre de 1m au dessus du terrain fini ou d'une protection de ces ouvertures et accès par un batardeau

**8) Dans les secteurs Ab2, Ab3, Apeb2, Apeb3, Apea et Aa,** les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ainsi que celles autorisées sous conditions à l'alinéa 1) et 4) sont autorisées sous réserves supplémentaires

- qu'en cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement de destination, le RESI ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à 0,50 mètre par rapport au terrain naturel en Aa et Ab3, et 1 mètre par rapport au terrain naturel en Ab2
- que les ouvertures doivent avoir leur base au dessus d'un niveau supérieur à 0,50 mètre par rapport au terrain naturel en Ab4 et Ab3, et 1 mètre par rapport au terrain naturel en Ab2.
- que les travaux n'aggravent pas les risques et n'en provoquent pas de nouveaux, selon les termes de l'article R 431-16 CU (attestation de prise en compte du risque).

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

### **Article A 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

#### Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies privées doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

## **Article A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - EAU**

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

### **II - ASSAINISSEMENT**

#### **a – Eaux usées domestiques :**

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau d'égout public. En cas de raccordement difficile, ou en l'absence de réseau, pourra être admis un dispositif d'assainissement autonome (adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature du sol), conforme à la réglementation. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

#### **b – Eaux usées agricoles :**

Le déversement dans les égouts des eaux usées autres que celles domestiques est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement ou d'absence de réseau, pourra être admis pour les eaux usées un dispositif de traitement.

#### **c - Eaux pluviales :**

Sans objet

## **Article A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour tout aménagement qui ne pourra pas être raccordé au réseau collectif d'assainissement, la forme des parcelles et la nature des sols doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, une surface de 1000m<sup>2</sup> est imposée pour toute maison d'habitation.

## **Article A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $H=L$ ).

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments, leurs encorbellements, saillies de toiture, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1,50 m de profondeur.

## **Article A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment, y compris la dépassée de toiture, au point de la limite de propriété qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m,

exception faite pour les débords de toiture qui peuvent outrepasser de 1 m cette distance minimum.

Pour les abris pour animaux autorisés à l'article A2, et dans le cas où la parcelle jouxte une zone d'habitat, l'implantation sera de plus obligatoirement sur le côté opposé à celui jouxtant la zone d'habitat.

Les annexes doivent, sauf impossibilité technique, être intégrées ou accolées au volume principal de l'habitation. Dans le cas où cette disposition ne pourrait être adoptée, les constructions devront être établies à 4 m minimum des limites séparatives.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

#### **Article A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

#### **Article A 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

#### **Article A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 m au faîtage pour les habitations, 3,50m pour les annexes, 2,50 m pour les abris pour animaux parqués et 14 m pour les bâtiments agricoles.

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour un bâti existant non conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

Il n'est pas fixé de hauteur limite pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif dès lors que l'emprise au sol est faible.

## **Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé demeure applicable.

« Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains. »

### **Dispositions particulières pour les bâtiments d'habitation :**

L'occupation et l'utilisation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation des prescriptions suivantes, ces dispositions peuvent être adaptées pour favoriser des bâtiments utilisant les énergies nouvelles :

#### **- La volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

#### **- Les matériaux**

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- a. l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- b. les enduits ne doivent pas présenter une texture grossière ;
- c. pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

#### **- Les couleurs**

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- a. permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- b. En règle générale, la couleur des volumes principaux sera choisie dans une gamme de couleurs issues de la couleur du paysage (ocre, gris colorés, beige, etc....).

Cette disposition concerne tous les éléments de la construction y compris les menuiseries.

#### **- Les toitures**

- Les toitures doivent comporter au moins deux pans et développer une pente supérieure à 70% exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'approbation de la révision du PLU et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan.
- Une tuile du modèle qui sera mis en œuvre devra être apportée en mairie par le pétitionnaire afin de contrôler son modèle et si la teinte est bien dans la masse et conforme au nuancier disponible). L'ardoise est admise dans le cas de réfection d'une toiture précédemment couverte avec ce matériau.
- Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture dont les fenêtres de toit, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments, de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.
- la dépassée de toiture doit être supérieure ou égale à 0.50 mètre.

### **- Les façades**

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades, les éléments de modénature, la densité et les proportions des baies des constructions locales.

Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité, à l'exception des fonds de loggias qui sont libres.

Les gardes corps des balcons en saillies doivent être ajourés.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

### **- Les clôtures**

#### **a. Clôtures implantées en bordure des voies**

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes, sans excéder 1.80 mètre. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante ;

- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur plein d'une hauteur maximale d'un mètre.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

#### **b. Clôtures implantées en limites séparatives**

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1.80 mètre de hauteur. Le mur plein étant d'une hauteur maximale d'un mètre.

### **- Les mouvements de terrain (déblais - remblais)**

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La hauteur des mouvements de terrain ne doit pas excéder 0.70 mètre.

Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou pour le respect des prescriptions liées aux risques naturels.

### **Dispositions concernant les constructions traditionnelles existantes**

Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toiture à deux pans sans accidents (jacobines, chien-assis...), avec un sens de faitage parallèle à la plus grande longueur.

Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toiture et des types de couvertures en tuiles.

Doivent être sauvegardés :

- Les éléments traditionnels, tels que les larges avancés de toitures,

- Les constructions en pisé, ou ayant une architecture caractéristique de la région telles que les constructions du type maison dauphinoise à toiture à quatre pans et coyaux.

Les couleurs doivent respecter les dominantes suivantes :

Ton « pisé » ou « galet » (du beige ocré au gris beige) pour les enduits de façade réalisés à la chaux naturelle avec grattage ou brossage superficiel.

La couleur des tuiles de couverture doit respecter la tonalité générale et être dans le ton du nuancier disponible en mairie.

Les enduits seront réalisés suivant les règles de l'art à la chaux naturelle afin de préserver la qualité des matériaux traditionnels, notamment le pisé, mais aussi la pierre ou les galets. Un grattage ou un brossage permettra de faire apparaître la teinte de l'agrégat en surface de manière homogène.

Les dispositions ci-avant pourront être adaptées pour favoriser les constructions économes en énergie, recourant aux énergies renouvelables, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

### **Article A 12 - STATIONNEMENT**

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

### **Article A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACE BOISES CLASSES**

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance du projet. Il est recommandé de conserver et protéger la végétation existante. Les plantations qui perturbent et ferment le paysage sont déconseillées.

La plantation d'essences locales et variées est conseillée. Les essences d'aspect manifestement non local (thuya, laurier, bambou...) sont déconseillées.

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le Code Forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

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

### **Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles A 3 à A 13.

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

### **Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**



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

### **Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

#### **CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)**

**Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison, d'une part de l'existence de la zone forestière et d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.**

- Cette zone comporte :
  - **Les secteurs Ns** liés à un intérêt écologique identifié (ZNIEFF1, zone humide, Natura 2000 et zone de fonctionnalité).
  - **Les secteurs Ne** où une constructibilité limitée est autorisée.
  - **Les secteurs Nh** où une extension limitée des constructions existantes est autorisée à condition qu'ils ne portent atteinte, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
  - **Les secteurs Nhe** où une extension limitée des bâtiments d'activité existants est autorisée à condition qu'ils ne portent atteinte, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
  - **Les secteurs NI1** où sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées au parc botanique
  - **Les secteurs NI2** où sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées au camping et aux activités de loisirs et de détente.
  - **Les secteurs Nht** où sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées à l'entretien et à la gestion des châteaux et demeures.
  - **Le secteur Nf** où sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées à l'entretien, la gestion et les évolutions du dispositif d'assainissement.

L'indice **pe** correspond aux secteurs concernés par le périmètre éloigné du captage d'eau

**Les sous-secteurs Nhb1, Nhpeb1, Nhpeb2, Nhpeb3, Nhb2, Nhtb1, Nhtb2, Neb1, Nheb1, NI1b1, NI1b2, NI2b4, Nea, NI1a, NI2a et Nha** sont concernés par la présence de risques naturels.

Certains secteurs de la zone **N** sont également soumis à des risques naturels :

Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant notamment à la carte des aléas joints en annexe au présent PLU. Il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre le risque. Tout acte d'urbanisme requiert la consultation de la carte des aléas et doit respecter ses dispositions et prescriptions réglementaires.

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

### **Article N 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de **la zone N**, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de commerces, de bureaux,
- Les constructions industrielles,
- Les entrepôts,
- Les constructions à usage de stationnement,
- Les constructions nouvelles à usage d'activités autres que celles autorisées dans les conditions définies à l'article N2,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les terrains de camping et de caravanning autres que ceux autorisés dans les conditions définies à l'article N2, ainsi que le stationnement des caravanes isolées
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux),
- le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement des zones humides telles que les mares, fossés, prairies humides, ripisylves, bois rivulaires ...
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- Les installations classées qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement du service public,
- Les équipements de production d'énergie de type éolien,
- Les piscines et bâtiments annexes non liés à une habitation existante,

**Dans le secteur Ns** sont interdites toutes constructions et installations, notamment le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement des zones humides telles que les mares, fossés, prairies humides, ripisylves, bois rivulaires ...

**Dans les sous-secteurs Nhb2, Nhpeb2, N11b2, Nhtb2, N11a, Nea et Nha (soumis à des risques) , tout projet nouveau est interdit sauf ceux autorisés sous réserve à l'article 2 alinéa4), sont notamment interdits :**

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après,
- le changement de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence (+1m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes
- les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après étude d'incidence.
- les aires de stationnement

## **Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

**1) Dans la zone N** sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions :

- Les constructions de faible importance et les aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transport collectif,...),
- Les piscines et leurs annexes sous réserve qu'elles soient liées à une habitation existante et qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation.

**Dans le secteur Nf** sont autorisées les occupations et utilisations du sol sous condition d'être liées à l'entretien, la gestion et les évolutions du dispositif d'assainissement.

**Les secteurs Ne** sont autorisés les constructions à usage d'habitation sous réserve :

- du respect de l'article 9,
- du respect de l'article 10,

**Dans le secteur Nh** sont autorisés l'aménagement et l'extension limités des constructions à usage d'habitation existantes et le changement de destination dans le cas d'une extension dans un volume bâti existant sous réserve :

- du respect de l'article 9,
- que leur surface au sol dépasse 50 m<sup>2</sup> avant l'extension.

**Dans le secteur Nhe**, sont autorisés les travaux à la condition qu'ils ne portent que sur l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'activités.

**Dans le secteur NI1** sont autorisées les occupations et utilisations du sol sous condition d'être liées à l'entretien et à la gestion du parc botanique et dans une limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'ensemble de l'unité foncière.

**Dans le secteur NI2** sont autorisés sous les conditions ci-après :

- pour les constructions existantes :

L'aménagement et l'extension liés à la gestion du camping et aux activités de loisirs et de détente,

- pour les constructions nouvelles :

Les constructions de type habitations légères de loisir (HLL) intégrées dans un parc résidentiel de loisir ou toute autre autorisation liée à l'activité de loisir.

**Dans les secteurs Nht** sont seuls autorisées l'aménagement et la réhabilitation des bâtiments existants sous condition qu'ils s'opèrent dans le volume existant et visent à une mise en valeur des châteaux, demeures et de leurs annexes.

**2) Dans les sous-secteurs Neb1, Nhb1, Nhpeb1 NI1b1 et Nheb1**, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ainsi que celles autorisées sous conditions à l'alinéa 1) sont autorisées sous réserves supplémentaires de ne pas aggraver le risque de glissement de terrain faible (par le rejet des eaux usées, pluviales et de drainage en zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion).

Les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

**3) Dans les sous-secteurs NI2b4,** les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ainsi que celles autorisées sous conditions à l'alinéa 1) sont autorisées sous réserves supplémentaires :

- De l'absence de plancher habitable ou de surface habitable au dessous de la côte du terrain naturel majorée de 0,50 mètre (mesure faite en façade amont) ou mise en place d'un dispositif déflecteur évitant la pénétration de l'eau dans le bâtiment
- De l'absence de niveau enterré ou semi-enterré
- De la surélévation des ouvertures principales et des accès à une hauteur de 0,50m au dessus du terrain fini ou déplacement de ces ouvertures sur les façades non exposées ou protection de ces ouvertures par un dispositif déflecteur

**4) Dans les secteurs Nea, Npea, Nh2b, Nhpeb2, Nhtb2, NI1b2, NI1a, NI2a et Nha,** les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ainsi que celles autorisées sous conditions à l'alinéa 1) sont autorisées sous réserves supplémentaires :

- qu'en cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement de destination, le rapport d'emprise au sol en zone inondable (RESI), ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à 0,50 mètre par rapport au terrain naturel
- que les ouvertures doivent avoir leur base au dessus d'un niveau supérieur à 0,50 mètre par rapport au terrain naturel
- que les travaux n'aggravent pas les risques et n'en provoquent pas de nouveaux, selon les termes de l'article R 4311-16 CU (attestation de prise en compte du risque).

**5) Dans les secteurs indicés pe,** les utilisations du sol non interdite à l'article 1 et autorisée sous conditions à l'alinéa 1), 2) et 4) sont autorisées sous réserves supplémentaires :

- La création ou l'aménagement de bâtiments fera l'objet d'une étude préalable de l'impact sur le point d'eau,
- La création de tout stockage de produit susceptible d'altérer la qualité des eaux, y compris les stockages temporaires fera l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services compétent,
- Les dépôts de déchets de tous types ne pourront être autorisés que :
  - . s'ils ne sont pas soumis à la réglementation des installations classées,
  - . après étude d'impact sur le point d'eau,
  - . après avis du conseil départemental d'Hygiène et sous réserve du respect de ses conclusions

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

### **Article N 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

#### Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies privées doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

### **Article N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### I - EAU

Tout aménagement à usage d'habitation et d'activités doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### II - ASSAINISSEMENT

##### 1 - Eaux usées :

Tout aménagement doit être raccordé au réseau public d'assainissement. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite. En application des nouvelles dispositions, aucun permis ne pourra être délivré sans l'accord du SPANC.

##### 2 - Eaux pluviales :

Sans objet

### **Article N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour tout aménagement qui ne pourra pas être raccordé au réseau collectif d'assainissement, la forme des parcelles et la nature des sols doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, une surface de 1000m<sup>2</sup> est imposée pour toute maison d'habitation.

### **Article N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L).

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments, leurs encorbellements, saillies de toiture, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1,50 m de profondeur.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

#### **Article N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance, comptée horizontalement, de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

#### **Article N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

#### **Article N9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions correspond à l'assise de la construction principale au sol sans les annexes ; ne sont pas pris en compte dans cette surface notamment les surfaces non closes des rez-de-chaussée, les terrasses, les piscines, les abris de jardins.

Dans le secteur Nh et Ne, l'emprise au sol est autorisée jusqu'à 10% sans pouvoir dépasser 100m<sup>2</sup>.

Dans le secteur Nf, l'emprise au sol est autorisée jusqu'à 10%.

Dans le secteur N12 et Nhe, l'emprise au sol est autorisée jusqu'à 5% sans pouvoir dépasser 300m<sup>2</sup>.

Dans le secteur N11, l'emprise au sol est autorisée dans la limite de 50m<sup>2</sup>.

Les travaux de réaménagement interne, entraînant ou non changement de destination, ne comportant pas d'augmentation de surface hors œuvre brute, sont autorisés sur les bâtiments existants dès lors qu'ils n'entraînent pas une augmentation de l'emprise au sol.

## **Article N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 m au faîtage pour les habitations, 3,50m pour les annexes et 2,50 m pour les abris pour animaux parqués.

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour un bâti existant non conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

Il n'est pas fixé de hauteur limite pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif dès lors que l'emprise au sol est faible.

## **Article N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

« Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains. »

### **Dispositions particulières pour les bâtiments d'habitation :**

L'occupation et l'utilisation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation des prescriptions suivantes, ces dispositions peuvent être adaptées pour favoriser des bâtiments utilisant les énergies nouvelles :

#### **- La volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

#### **- Les matériaux**

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- a. l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- b. les enduits ne doivent pas présenter une texture grossière ;
- c. pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

#### **- Les couleurs**

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- c. permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- d. En règle générale, la couleur des volumes principaux sera choisie dans une gamme de couleurs issues de la couleur du paysage (ocre, gris colorés, beige, etc....).

Cette disposition concerne tous les éléments de la construction y compris les menuiseries.

## **- Les toitures**

- Les toitures doivent comporter au moins deux pans et développer une pente supérieure à 70% exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'approbation de la révision du PLU et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan.
- Une tuile du modèle qui sera mis en œuvre devra être apportée en mairie par le pétitionnaire afin de contrôler son modèle et si la teinte est bien dans la masse et conforme au nuancier disponible). L'ardoise est admise dans le cas de réfection d'une toiture précédemment couverte avec ce matériau.
- Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture dont les fenêtres de toit, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments, de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.
- la dépassée de toiture doit être supérieure ou égale à 0.50 mètre.

## **- Les façades**

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

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades, les éléments de modénature, la densité et les proportions des baies des constructions locales.

Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité, à l'exception des fonds de loggias qui sont libres.

Les gardes corps des balcons en saillies doivent être ajourés.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

## **- Les clôtures**

### a. Clôtures implantées en bordure des voies

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes, sans excéder 1.80 mètre. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante ;
- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur plein d'une hauteur maximale d'un mètre.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

### b. Clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1.80 mètre de hauteur. Le mur plein étant d'une hauteur maximale d'un mètre.

## **- Les mouvements de terrain (déblais - remblais)**

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La hauteur des mouvements de terrain ne doit pas excéder 0.70 mètre.

Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou pour le respect des prescriptions liées aux risques naturels.



## **Dispositions concernant les constructions traditionnelles existantes**

Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toiture à deux pans sans accidents (jacobines, chien-assis...), avec un sens de faîtage parallèle à la plus grande longueur.

Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toiture et des types de couvertures en tuiles.

Doivent être sauvegardés :

- Les éléments traditionnels, tels que les larges avancés de toitures,
- Les constructions en pisé, ou ayant une architecture caractéristique de la région telles que les constructions du type maison dauphinoise à toiture à quatre pans et coyaux.

Les couleurs doivent respecter les dominantes suivantes :

Ton « pisé » ou « galet » (du beige ocré au gris beige) pour les enduits de façade réalisés à la chaux naturelle avec grattage ou brossage superficiel.

La couleur des tuiles de couverture doit respecter la tonalité générale et être dans le ton du nuancier disponible en mairie.

Les enduits seront réalisés suivant les règles de l'art à la chaux naturelle afin de préserver la qualité des matériaux traditionnels, notamment le pisé, mais aussi la pierre ou les galets. Un grattage ou un brossage permettra de faire apparaître la teinte de l'agrégat en surface de manière homogène.

Les dispositions ci-avant pourront être adaptées pour favoriser les constructions économes en énergie, recourant aux énergies renouvelables, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

## **Article N12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des extensions ou des aménagements de constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

## **Article N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACE BOISES CLASSES**

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance du projet. Dans tous les cas il est imposé que 50% de la parcelle soit aménagés en espaces verts plantés ou paysagers. Il est recommandé de conserver et protéger la végétation existante.

La plantation d'essences locales et variées est conseillée. Les essences d'aspect manifestement non local (thuya, laurier, bambou...) sont déconseillées.

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

### **Article N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Néant