



COMMUNE DE CHAVANOZ (38230)

PLAN LOCAL D'URBANISME

- 4 -
RÈGLEMENT ÉCRIT



dossier « approbation »
vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du 12 juillet 2018

PBR

Urbanisme
Projet urbain
Environnement

Pierre Belli-Riz

1 Place Saint-Bruno 38000 Grenoble

mél : pbr.urbanisme@gmail.com

CHAVANOZ (38230) RÉVISION DU POS EN PLU (PLAN LOCAL D'URBANISME)

RÈGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE I. Dispositions générales applicables au territoire couvert par le P.L.U.	p. 1
Article 1 – Champ d'application territorial du plan	p. 3
Article 2 - Risques naturels	p. 3
Article 3 - Glossaire	p. 3
Article 3 - Schémas	p. 8
TITRE II. Dispositions applicables aux zones urbaines	p. 13
1 - Dispositions applicables à la zone Ua	p. 15
2 - Dispositions applicables à la zone Ub	p. 23
3 - Dispositions applicables à la zone Uc	p. 31
4 - Dispositions applicables à la zone Ud	p. 39
5 - Dispositions applicables à la zone Ue	p. 47
6 - Dispositions applicables à la zone Ui	p. 53
7 - Dispositions applicables à la zone Uy	p. 61
TITRE III. Dispositions applicables aux zones à urbaniser	p. 69
1 - Dispositions applicables à la zone AU	p. 71
2 - Dispositions applicables à la zone AUb	p. 73
3 - Dispositions applicables à la zone AUc	p. 81
TITRE IV. Dispositions applicables aux zones agricoles	p. 89
1 - Dispositions applicables à la zone A	p. 91
TITRE V. Dispositions applicables aux zones naturelles	p. 99
1 - Dispositions applicables à la zone N	p. 101
TITRE VI. Dispositions particulières relatives aux risques naturels	p. 109

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Ce règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Chavanoz située dans le département de l'Isère.

Article 2 - Risques naturels

Conformément aux dispositions des articles L121-1 et R 123-11 du Code de l'urbanisme, le PLU doit prendre en compte et faire apparaître les risques naturels à partir des informations disponibles.

La connaissance et la maîtrise des risques naturels peuvent évoluer. Tout pétitionnaire doit consulter les documents de référence au moment de la demande et s'informer auprès des services compétents de l'État et de la Ville pour connaître et prendre en compte la nature, le niveau précis des risques ainsi que les prescriptions ou recommandations correspondantes.

Portée générale

Article R111-3 créé par décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007 : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves [...] ».*

Article *R111-2 modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007 : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »*

Les services chargés de l'urbanisme et de l'application du droit des sols gèrent les mesures qui entrent dans le champ du Code de l'Urbanisme. En revanche, les maîtres d'ouvrage, en s'engageant à respecter les règles de construction, lors du dépôt d'un permis de construire, et les professionnels chargés de réaliser les projets, sont responsables des études ou dispositions qui relèvent du Code de la Construction en application de son article R 126-1.

La connaissance des risques peut évoluer à tout moment. Toute demande d'autorisation d'urbanisme prendra en compte les éléments nouveaux de connaissance des aléas et des risques, validés par les services compétents de l'État.

Documents de référence

Les documents de référence concernant les risques naturels sont les suivants :

- PPS (Plan des surfaces submersibles) du Rhône, approuvé par arrêté préfectoral du 16 août 1972 (en ANNEXES du dossier du PLU) ;
- Carte d'aléas multirisques de la commune de Chavanoz, Alp'Géorisques avril 2013 (en DOCUMENTS INFORMATIFS du dossier du PLU) ;
- Cahier des prescriptions spéciales (CPS) de la commune de Chavanoz, Alp'Géorisques, avril 2013

Transcription graphique des risques

Le Règlement graphique (plan de zonage) fait apparaître par 2 trames distinctes les secteurs inconstructibles et ceux soumis à des prescriptions particulières, avec des indices correspondant à la nature et au niveau d'aléa concerné.

Transcription en règles d'urbanisme

Les prescriptions d'urbanisme du CPS (Cahier des prescriptions spéciales) sont transcrites en règles d'urbanisme dans le présent Règlement, dans les articles 1 et 2 de chaque zone.

Article 3 - Glossaire

Artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Alignement (article L.112-1 du Code de la Voirie Routière)

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

Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique la limite entre voie publique et propriétés riveraines.

L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine. »

Annexes

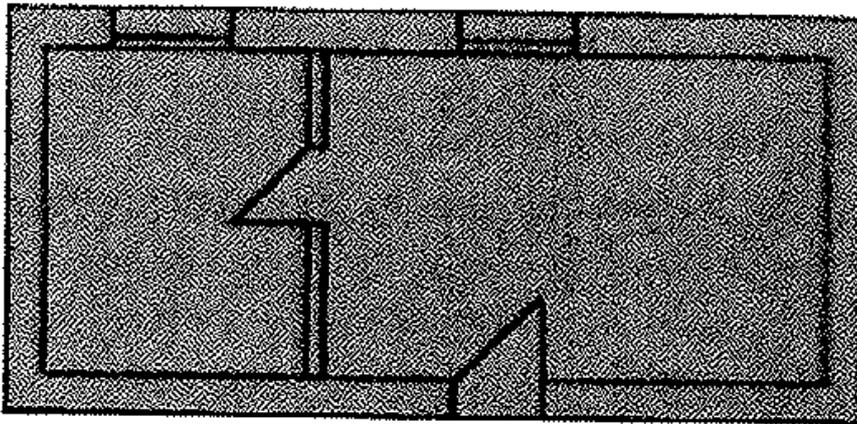
Constitue une annexe, toute construction accessoire à un bâtiment principal (existant ou projeté) sur une même unité foncière (piscine, véranda, garage, abri de jardin, abri bois, etc.).

Coefficient d'emprise au sol (CES) et emprise au sol d'une construction

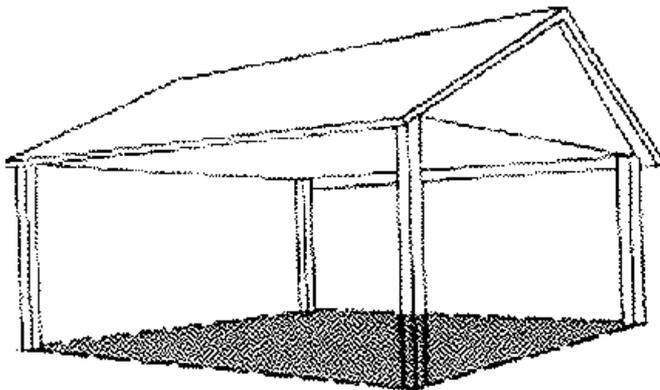
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol d'une construction comprend tous les éléments du bâtiment (corps principal et annexes) édifiés au niveau du sol ainsi que les projections des parties de bâtiments surplombant le sol.

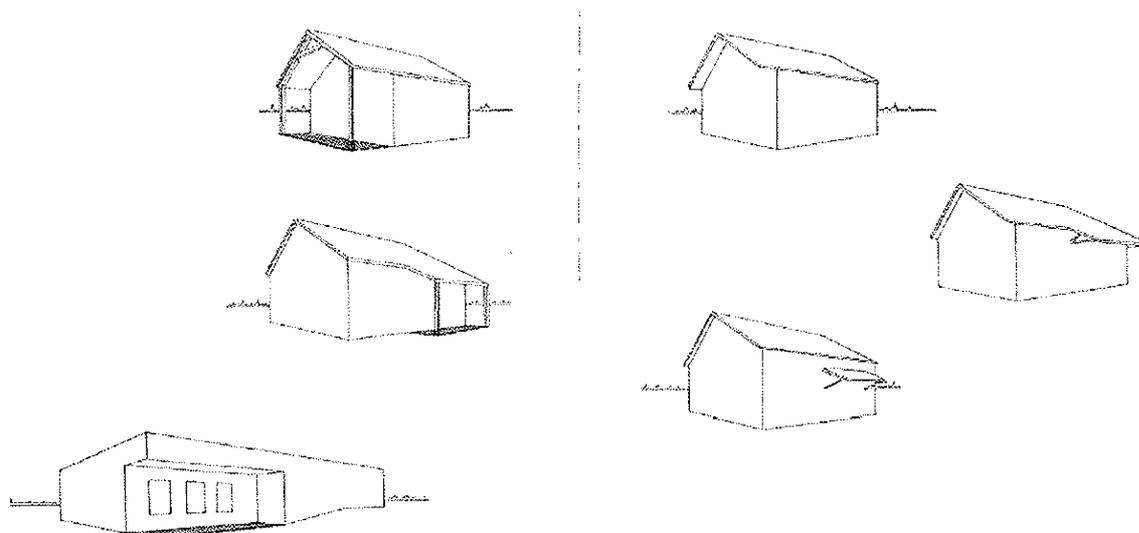
Sont exclus de l'emprise au sol les débords de toit, les pergolas, les balcons et terrasses dans la limite de 3m de profondeur, les piscines non couvertes, les locaux de stockage des déchets ménagers, ainsi que les ouvrages en sous-sol et les terrasses dont la hauteur n'excède pas 0,60m par rapport au terrain naturel avant travaux.



Les constructions non fermées constituent de l'emprise au sol



Les auvents ne constituant pas seulement des avancées de toitures constituent de l'emprise au sol.



Exemples : les 3 cas à gauche ci-dessus constituent de l'emprise au sol, les 3 cas à droite ci-dessus ne constituent pas d'emprise au sol.

Le Coefficient d'emprise au sol d'une construction est le rapport entre l'emprise au sol de cette construction et la surface du terrain sur laquelle elle est implantée.

Coefficient d'occupation du sol (COS)

(article R.123-10 du Code de l'Urbanisme)

Le Coefficient d'occupation du sol (COS) qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de Surface de plancher de la construction (SPC) ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

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

Elles recouvrent, d'une part, les constructions et installations nécessaires aux activités d'intérêt général prises en charge par une personne publique ou sous son contrôle, et, d'autre part, les constructions et installations assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif de la population.

Elles correspondent notamment aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, ...)

Domaine public

Article L 2111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques :
« Sous réserve de dispositions législatives spéciales, le domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public. »

Article L1 du CGPPP :

« Le présent code s'applique aux biens et aux droits, à caractère mobilier ou immobilier, appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales et à leurs groupements, ainsi qu'aux établissements publics. »

Emprise d'une voie publique

L'emprise d'une voie publique désigne la surface du terrain appartenant à la collectivité publique et affectée à une voie de circulation ; elle correspond à l'ensemble composé par la chaussée, les accotements ou trottoirs éventuels, les fossés ou caniveaux et les talus.

Équipements techniques de superstructure

Éléments mineurs d'équipement techniques des constructions : cheminées, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, etc. Ces éléments ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs maximales.

Entrepôt

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Hauteurs

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment à l'aplomb de ce point, équipements techniques de superstructure exclus.

Dans certaines zones et/ou pour certains types de constructions, le règlement peut distinguer 2 hauteurs maximales :

- hauteur de 1^{er} rang (H1) : hauteur mesurée sur la périphérie d'une construction. Dans le cas d'une toiture en pente, il s'agit de la hauteur « à l'égout » qui mesurée en bas de pente au droit des murs extérieurs de la construction ; les pignons des toitures en pente ne sont pas pris en compte dans la hauteur de 1^{er} rang. Dans le cas de toits terrasses, il s'agit de la hauteur mesurée à l'acrotère ou à la corniche de façade. Dans le cas de terrasses accessibles, de balcons ou de loggias, il s'agit de la hauteur des parties pleines des garde-corps.

- hauteur hors tout (H2) : hauteur totale de la construction (= hauteur au faîtage, dans le cas d'une toiture en pente).

Lorsque le règlement ne porte qu'une seule indication de hauteur maximale, il s'agit de la hauteur hors tout.

Hébergement hôtelier

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme.

Industrie

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Logement en Accession sociale à la propriété (ASP)

Les logements en accession sociale à la propriété (ASP) sont définis par les articles L443-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Logement locatif social

Les logements locatifs sociaux sont définis par l'article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Ligne d'implantation

Une ligne d'implantation est un axe précisément défini sur les documents graphiques et sur lequel l'implantation des bâtiments est obligatoire.

Recul ou marge de recul

La marge de recul est un retrait par rapport à l'alignement et se substitue audit alignement pour l'application des règles d'implantation par rapport aux voies.

Programme de logements

Un programme de logements désigne la part d'une opération immobilière consacrée à l'habitation, à partir de 2 logements ou plus.

Prospect

Le prospect représente la distance d'implantation du bâtiment (nu extérieur des murs) par rapport à l'emprise publique ou aux limites séparatives. Le prospect peut être fixe (ex. L = 4 m) et peut être aussi appelé recul dans ce cas ; il peut aussi être relatif à la hauteur du bâtiment (ex. L = H, L = H/2) et se traduire par un angle de dégagement, ou cumuler les deux règles d'urbanisme.

Saillies

Sauf disposition contraire précisée dans le règlement, « aucune construction nouvelle ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement, sous réserve des règles particulières relatives aux saillies. » (article L112-5 du Code de l'urbanisme).

Servitudes d'utilité publique

La servitude d'utilité publique est une limitation de la propriété dans un but d'intérêt général. Elle peut résulter soit de documents d'urbanisme soit de législations indépendantes du Code de l'urbanisme comme par exemple les servitudes relatives à la conservation du patrimoine, à l'utilisation de certaines ressources ou à la sécurité ou salubrité publique (monuments historiques, passage de canalisations d'eau ou de gaz...).

L'ensemble de ces servitudes, annexées au PLU, est identifié dans une liste établie par décret (article R126-1 du Code de l'urbanisme).

Surface de plancher de la construction (SPC)

La Surface de plancher de la construction (SPC) constitue l'assiette du calcul du Coefficient du sol (COS) et remplace de droit la Surface hors œuvre nette (SHON) et la Surface hors œuvre brute (SHOB) depuis l'Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, traduite à travers les articles L 112-1, R 112-1 et R 112-2 du Code de l'urbanisme.

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

- 1/ des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2/ des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3/ des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- 4/ des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5/ des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6/ des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7/ des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8/ d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Tènement foncier (ou unité foncière)

Un tènement foncier (ou unité foncière) est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Le tènement foncier constitue l'unité foncière d'application du droit des sols.

Lorsque qu'un terrain privé est traversé par une voie publique, les parcelles situées de part et d'autre de cette dernière forment autant de tènements ou d'unités foncières distinctes.

Voie privée

Voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis groupé, ensemble collectif, ...)

Article 3 - Schémas d'application des principales règles

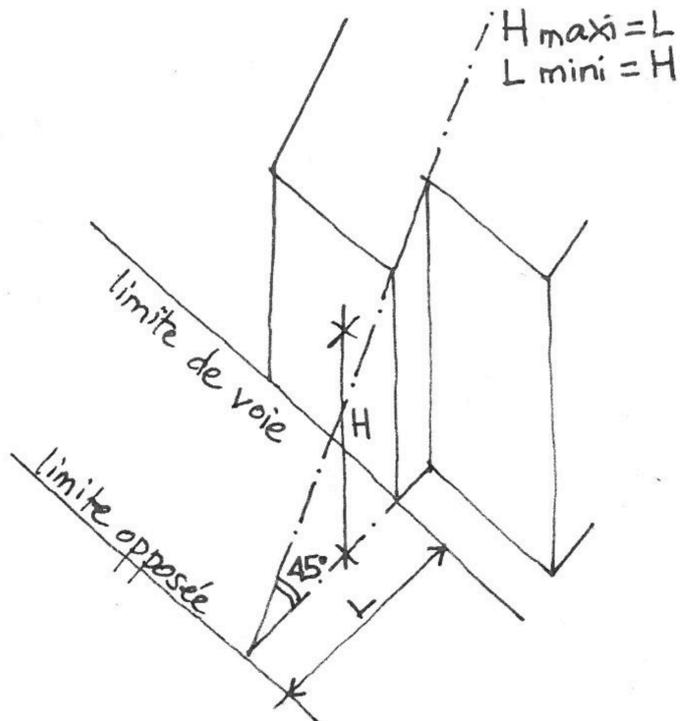


Schéma 1 - Article 6
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
Toutes zones

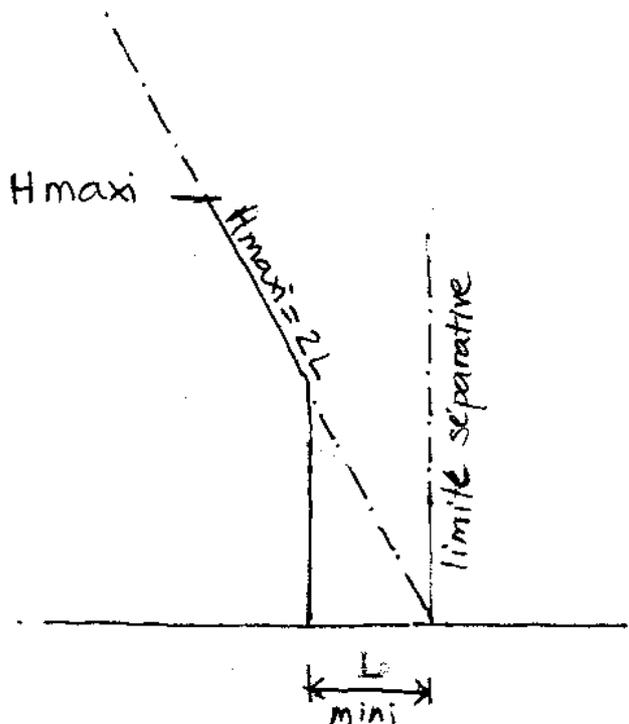


Schéma 2 - Article 7
Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation en retrait de ces limites.

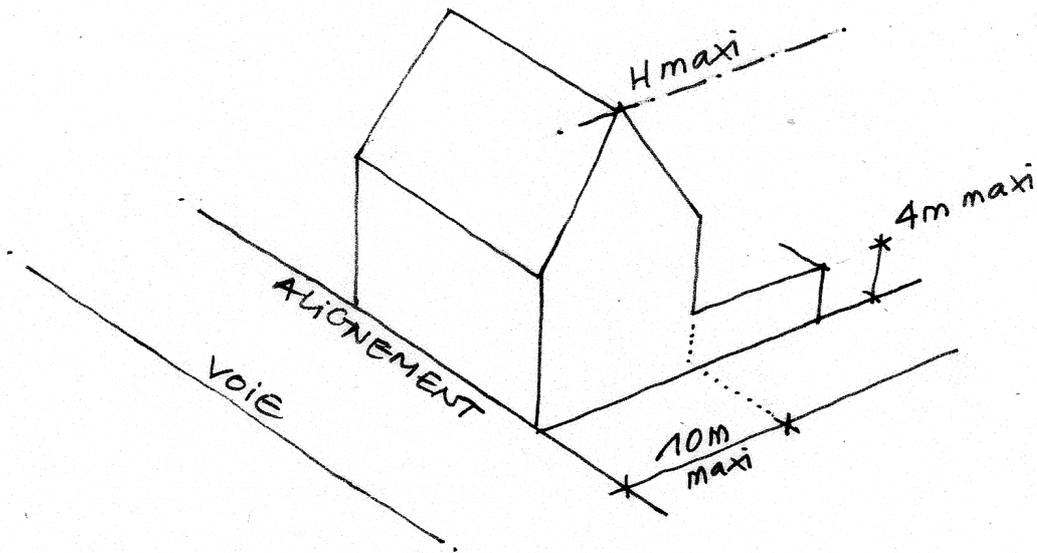


Schéma 3 - Articles 7 et 10
Hauteurs maximales autorisées .

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua
- 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ub
- 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uc
- 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ud
- 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ue
- 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ui
- 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uy

1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua

Caractère de la zone

(cf. RAPPORT DE PRÉSENTATION Partie 3)

La zone Ua correspond principalement aux parties agglomérées les plus denses de la commune (bourg et hameau de Belmont) qui sont à préserver pour leur qualité architecturale et dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche de celle des constructions existantes.

La zone Ua est destinée à l'habitation ainsi qu'aux activités compatibles (commerces, services, artisanat) et aux équipements publics.

Risques naturels

Certains terrains situés dans la zone peuvent être concernés par des risques naturels ; toute construction ou toute occupation du sol doit prendre en compte les aléas et les risques connus, et s'en protéger.

Se référer aux prescriptions particulières du Titre VI du présent Règlement et aux documents figurant en ANNEXES et en DOCUMENTS INFORMATIFS du PLU, ainsi qu'à tout document opposable ou informatif connu à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Assainissement

Le Règlement graphique précise les secteurs des différentes zones situés en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement réglementaire. Les constructions situées en zone d'assainissement collectif doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

En raison du manque de capacité du système d'assainissement collectif au moment de l'approbation du PLU, la zone Ua est soumise à des restrictions de constructibilité pour l'habitat, qui ne seront levées qu'au fur et à mesure de la réalisation des travaux prévus dans les secteurs concernés par le zonage réglementaire d'assainissement. Ces restrictions sont indiquées dans l'article 2 du règlement.

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

Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les installations classées soumises à autorisation ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...);
- 2 - les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie et à l'exploitation agricole ou forestière ;
- 3 - l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ;
- 4 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
- 5 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- 6 - l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.

Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article Ua 1 et celles soumises aux conditions suivantes :

- 1 - les commerces s'ils sont réalisés en rez-de-chaussée d'immeuble, avec une surface de vente maximale de 200 m² ;
- 2 - les extensions des bâtiments à usage industriel ou artisanal, et toutes les installations autres que celles interdites à l'article Ua1, si elles n'entraînent pas une incommodité de voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- 3 - les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert ;

- 4 - les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles ;
- 5 - les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ;
- 6 - les abris de jardins ou garages s'ils constituent une annexe à une habitation ;
- 7 - les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article Ua 12 ;
- 8 - les projets de plus de 3 logements ne seront autorisés que lorsque les capacités du système d'assainissement collectif le permettront.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Dispositions générales

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

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

Dispositions particulières

La délivrance du permis de construire ou de la déclaration préalable sera subordonnée :

- à la réalisation de dispositifs évitant l'encombrement même temporaire des emprises publiques ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les places de stationnement privatif disposées avec un accès direct le long des voies publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal sont interdites.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article Ua 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, selon les prescriptions du service responsable.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

Assainissement

La zone Ua est intégralement classée en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement. Les constructions doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

1 - Eaux usées domestiques

Conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, et selon les prescriptions du service responsable.

2 - Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à la réglementation. Les rejets sont par ailleurs soumis aux prescriptions du service responsable.

3 - Eaux pluviales

En absence de réseau public séparatif autorisant le rejet des eaux pluviales, les constructions et occupations du sol doivent prendre toutes les dispositions possibles (de rétention des eaux ou d'infiltration sur place) pour éviter tout rejet extérieur.

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

4 - Piscines

Le rejet des eaux de vidange des piscines et bassins doit respecter les prescriptions sanitaires en vigueur.

5 - Ruisseaux, fossés

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts ni détournés, sauf impératifs techniques.

6 - Sources, puits, captages privés et eaux souterraines

Les sources, puits et captages privés existants doivent être signalés lorsqu'ils ne l'ont pas encore été. Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau EP est soumis aux prescriptions des services responsables.

Electricité et éclairage extérieur collectif

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

Le réseau d'éclairage collectif devra être enterré.

Téléphone et réseaux numériques

Les réseaux téléphoniques ou numériques et les branchements seront enterrés.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

Déchets

Toute construction nouvelle doit inclure des dispositifs de collecte des déchets conformes aux prescriptions du service responsable.

Article Ua 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

Article Ua 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie ou de la limite parcellaire à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points (H maximale = L , prospect à 45° , voir schéma 1).

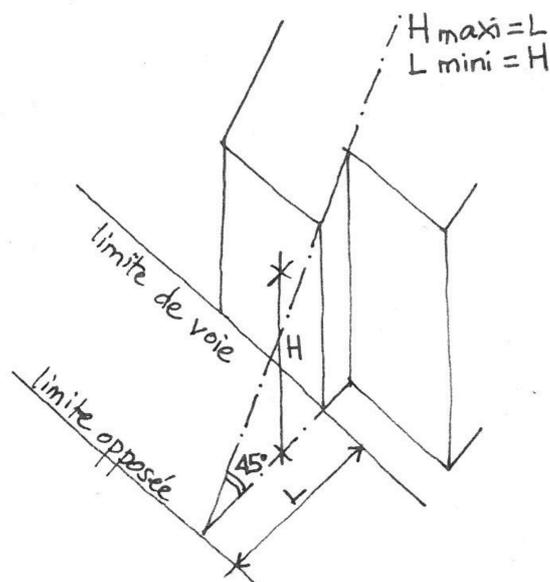


Schéma 1 Implantation par rapport aux voies

Dans le cas d'une construction implantée à l'angle de deux voies, le prospect sera calculé par rapport à la voie la plus large (alignement principal) dans la limite de 13 m de retrait par rapport à son alignement.

Les saillies, les dépassées de toiture et les balcons au-dessus de l'espace public sont interdits au-delà de 1,00 m de dépassement en plan horizontal et au-dessous de 3,5 m de hauteur par rapport à l'espace public.

Dispositions particulières

1- Transformation de constructions existantes

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.

2 - Piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m de l'alignement.

3 - Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif (transformateurs électriques, abris collectifs pour la collecte des déchets, abris d'attente des transports publics par exemple) pourront être implantés en limite d'emprise publique.

Article Ua 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions sont autorisées soit :

1 - sur les limites séparatives ; dans ce cas, pour toutes les constructions ou parties de constructions édifiées à plus de 15 m de profondeur par rapport aux alignements ou reculs sur les voies riveraines, la hauteur est limitée à 3 m au droit de la limite parcellaire. Entre 0 et 3 m par rapport à la limite séparative, la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de la limite séparative ne doit pas excéder la moitié de la distance entre ces deux points augmentée de 3 m (H maximale = $L/2+3m$).

2 - en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (L minimale = $\frac{1}{2} H$; voir schéma 2).

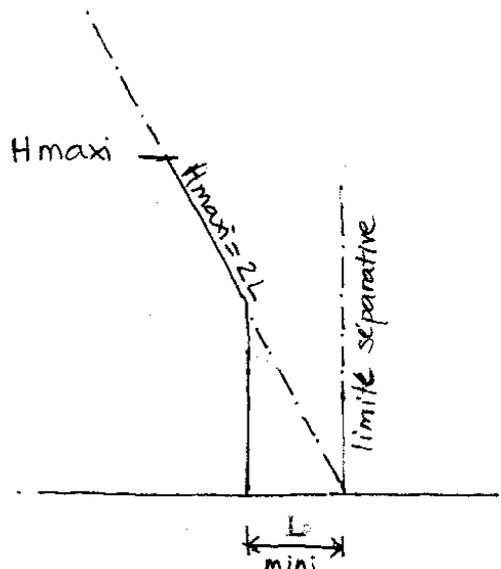


Schéma 2 - Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation en retrait de ces limites.

Les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux limites séparatives dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal, sauf sur limites séparatives où ils sont interdits.

Dispositions particulières

1 - Transformation de constructions existantes

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.

2 - Dispositions relatives aux piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

3 - Adossement sur des constructions existantes

La construction sur limites séparatives en adossement sur une construction existante est autorisée, dans la limite de hauteur de celle-ci.

4 - Constructions jointives en plan et en niveau

La construction sur limites séparatives est autorisée dans le cas de constructions conçues pour être jointives en plan et en niveau, et s'harmonisant sur le plan architectural.

Article Ua 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Non réglementée.

Article Ua 9 - Emprise au sol

CES (Coefficient d'emprise au sol) maximal : non réglementé.

Article Ua 10 - Hauteur des constructions

Dispositions générales (hors dispositions particulières)

Constructions implantées entre l'alignement d'une voie et 15 m de recul par rapport à l'alignement : la hauteur d'une construction ne doit pas excéder 13 m en 1^{er} rang et hors tout (voir schéma 3).

Constructions implantées au-delà de 10m de profondeur par rapport à l'alignement d'une voie : la hauteur d'une construction de doit pas excéder 6 m en 1^{er} rang et 8 m hors tout (voir schéma 3).

Dispositions particulières

1 - Annexes

La hauteur maximale des annexes est de 5 m.

2 - Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour ces constructions et installations.

Article Ua 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Pour les constructions existantes, on cherchera à conserver leurs caractéristiques (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords, etc.) ainsi que les éléments significatifs et remarquables de l'architecture traditionnelle.

Les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 devront être traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Dispositions particulières

1 - Constructions nouvelles :

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions, ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les extensions d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci ;
- si, dans le cas de toitures en pente, elles ne sont pas à deux pans au minimum et d'une pente comprise entre 30% et 100%, et si les dépassées de toiture ne sont pas comprises entre 0,50m et 1m (sauf sur les limites séparatives et en dessous de 3,50 m de hauteur, où elles sont interdites) ;
- si, dans le cas de toits terrasses, ils ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment, ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural représentant plus de 20% de la surface totale couverte, ou ne sont pas végétalisés ;
- si les façades sont de teinte foncée ou vive, ou polychromes.

2 - Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées.

3 - Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les clôtures, sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, sont grillagées sur toute la hauteur ;
- si la hauteur maximum des clôtures sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan dépasse 2 m, ou si les matériaux employés sont de type film ou de toile ;

Les haies de clôture seront constituées par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulières.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à des dispositions particulières.

Article Ua 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement automobile

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

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

- 1 - Constructions à usage d'habitation : 1 place (dont au moins 0,5 couverte) par tranche de 45 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) de logement, sauf dans le cas d'extension de logements existants sans création de nouveaux logements, qui n'est pas soumis à une obligation minimale ; 1 place par logement dans le cas de logements locatifs sociaux. La norme minimale est par ailleurs plafonnée à 3 places de stationnement par logement
- 2 - Hébergement hôtelier : 1 place (dont 0,5 couverte) par tranche de 35 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) ;
- 3 - Constructions à usage commercial : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente, sauf dans le cas de reconversion ou d'extension de locaux commerciaux existants, qui n'est pas soumis à une obligation minimale ;
- 4 - Constructions à usage de bureaux : 1 place par tranche de 35 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) ;
- 5 - Constructions à usage artisanal ou industriel : 1 place par tranche de 100 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) ;
- 6 - Les entrepôts de stockage ne sont pas soumis à obligation minimale.

En vertu de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés pour y répondre.

Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite) :

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% au moins du nombre de places à réaliser.

Stationnement des cycles :

Pour tous les types de programmes, il doit être prévu des emplacements pour le stationnement des cycles à hauteur de 1 place pour 100 m² de Surface de plancher de la construction (SPC).

Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts.

Article Ua 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences variées ; en particulier, les haies d'arbustes persistants d'une seule espèce (*monospécifiques*) sont interdites.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

SECTION IV - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS

Article Ua 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé d'obligations supérieures aux normes nationales en vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article Ua 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement, chaque parcelle devra être équipée pour l'accès aux réseaux de communications numériques existantes ou futures.

2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ub

Caractère de la zone

(cf. RAPPORT DE PRÉSENTATION Partie 3)

La zone Ub correspond à une urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions de densité moyenne en ordre continu ou semi continu, à caractère résidentiel.

La zone Ub est destinée à l'habitation ainsi qu'aux activités compatibles (commerces, services, artisanat) et aux équipements publics.

Elle inclut les faubourgs du village et de Belmont, ainsi que l'ensemble de logements collectifs de Moulin Villette.

Risques naturels

Certains terrains situés dans la zone peuvent être concernés par des risques naturels ; toute construction ou toute occupation du sol doit prendre en compte les aléas et les risques connus, et s'en protéger.

Se référer aux prescriptions particulières du Titre VI du présent Règlement et aux documents figurant en ANNEXES et en DOCUMENTS INFORMATIFS du PLU, ainsi qu'à tout document opposable ou informatif connu à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Assainissement

Le Règlement graphique précise les secteurs des différentes zones situés en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement réglementaire. Les constructions situées en zone d'assainissement collectif doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

En raison du manque de capacité du système d'assainissement collectif au moment de l'approbation du PLU, la zone Ub est soumise à des restrictions de constructibilité pour l'habitat, qui ne seront levées qu'au fur et à mesure de la réalisation des travaux prévus dans les secteurs concernés par le zonage réglementaire d'assainissement. Ces restrictions sont indiquées dans l'article 2 du règlement.

Orientations d'aménagement et de programmation

Certains secteurs de la zone Ub sont concernés par les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) suivantes :

- OAP 3 : les Contamines ;
- OAP 6 : Maison jaune.

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

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - les installations classées soumises à autorisation ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...) ;

2 - les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie et à l'exploitation agricole ou forestière ;

3 - l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ;

4 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;

5 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;

6 - l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;

7 - les habitations si elles répondent aux conditions de l'article Ub 2.

Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article Ub 1 et celles soumises aux conditions suivantes :

- 1 - sur l'ensemble de la zone, sur les tènements fonciers d'une superficie supérieure à 4000 m² (avant division datant de moins de 10ans) ou pour les programmes de 12 logements et plus : la réalisation de nouveaux logements s'ils comprennent au moins 15% de logements locatifs sociaux (en nombre et en Surface de plancher de la construction) ;
- 2 - dans les secteurs de « mixité sociale renforcée » indiqués sur le Règlement graphique, pour les programmes de 12 logements et plus : la réalisation de nouveaux logements s'ils comprennent au moins 25% de logements locatifs sociaux (en nombre et en Surface de plancher de la construction) ;
- 3 - les commerces s'ils sont réalisés en rez-de-chaussée d'immeuble, avec une surface de vente maximale de 500 m² ;
- 4 - les extensions des bâtiments à usage industriel ou artisanal, et toutes les installations autres que celles interdites à l'article Ub1, si elles n'entraînent pas une incommodité de voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- 5 - les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert ;
- 6 - les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles ;
- 7 - les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ;
- 8 - les abris de jardins ou garages s'ils constituent une annexe à une habitation ;
- 9 - les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article Ub 12.
- 10 - les projets de plus de 3 logements ne seront autorisés que lorsque les capacités du système d'assainissement collectif le permettront.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Dispositions générales

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

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

Dispositions particulières

La délivrance du permis de construire ou de la déclaration préalable sera subordonnée :

- à la réalisation de dispositifs évitant l'encombrement même temporaire des emprises publiques ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les places de stationnement privatif disposées avec un accès direct le long des voies publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal sont interdites.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article Ub 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, selon les prescriptions du service responsable.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

Assainissement

La zone Ub est intégralement classée en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

1 - Eaux usées domestiques

Conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, et selon les prescriptions du service responsable.

2 - Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à la réglementation. Les rejets sont par ailleurs soumis aux prescriptions du service responsable.

3 - Eaux pluviales

En absence de réseau public séparatif autorisant le rejet des eaux pluviales, les constructions et occupations du sol doivent prendre toutes les dispositions possibles (de rétention des eaux ou d'infiltration sur place) pour éviter tout rejet extérieur.

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

4 - Piscines

Le rejet des eaux de vidange des piscines et bassins doit respecter les prescriptions sanitaires en vigueur.

5 - Ruisseaux, fossés

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts ni détournés, sauf impératifs techniques.

6 - Sources, puits, captages privés et eaux souterraines

Les sources, puits et captages privés existants doivent être signalés lorsqu'ils ne l'ont pas encore été. Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau EP est soumis aux prescriptions des services responsables.

Electricité et éclairage extérieur collectif

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

Le réseau d'éclairage collectif devra être enterré.

Téléphone et réseaux numériques

Les réseaux téléphoniques ou numériques et les branchements seront enterrés.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

Déchets

Toute construction nouvelle doit inclure des dispositifs de collecte des déchets conformes aux prescriptions du service responsable.

Article Ub 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

Article Ub 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie ou de la limite parcellaire à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ($H_{\text{maximale}} = L$, prospect à 45° , voir schéma 1).

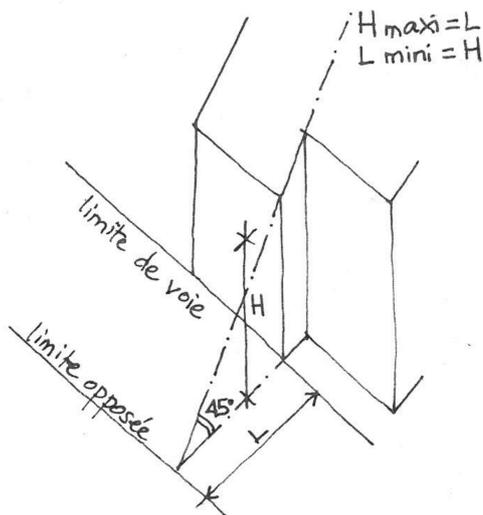


Schéma 1 - Implantation par rapport aux voies

Dans le cas d'une construction implantée à l'angle de deux voies, le prospect sera calculé par rapport à la voie la plus large (alignement principal) dans la limite de 13 m de retrait par rapport à son alignement.

Les saillies, les dépassées de toiture et les balcons au-dessus de l'espace public sont interdits au-delà de 1,00 m de dépassement en plan horizontal et au-dessous de 3,5 m de hauteur par rapport à l'espace public.

Dispositions particulières

1- Transformation de constructions existantes

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.

2 - Piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m de l'alignement.

3 - Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif (transformateurs électriques, abris collectifs pour la collecte des déchets, abris d'attente des transports publics par exemple) pourront être implantés en limite d'emprise publique.

Article Ub 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions sont autorisées soit :

1 - sur les limites séparatives ; dans ce cas, pour toutes les constructions ou parties de constructions édifiées à plus de 10 m de profondeur par rapport aux alignements ou reculs sur les voies riveraines, la hauteur est limitée à 3 m au droit de la limite parcellaire. Entre 0 et 3 m par rapport à la limite séparative, la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de la limite séparative ne doit pas excéder la moitié de la distance entre ces deux points augmentée de 3 m ($H_{\text{maximale}} = L/2 + 3\text{m}$).

2 - en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L_{\text{minimale}} = \frac{1}{2} H$; voir schéma 2).

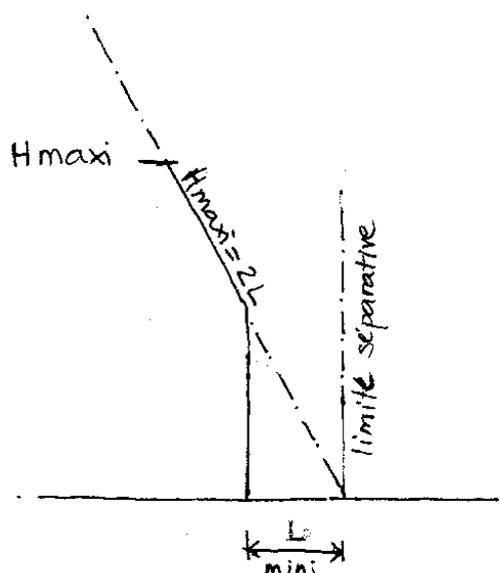


Schéma 2 - Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation en retrait de ces limites.

Les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux limites séparatives dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal, sauf sur limites séparatives où ils sont interdits.

Dispositions particulières

1 - Transformation de constructions existantes

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.

2 - Dispositions relatives aux piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

3 - Adossement sur des constructions existantes

La construction sur limites séparatives en adossement sur une construction existante est autorisée, dans la limite de hauteur de celle-ci.

4 - Constructions jointives en plan et en niveau

La construction sur limites séparatives est autorisée dans le cas de constructions conçues pour être jointives en plan et en niveau, et s'harmonisant sur le plan architectural.

Article Ub 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Non réglementée.

Article Ub 9 - Emprise au sol

CES (Coefficient d'emprise au sol) maximal : non réglementé.

Article Ub 10 - Hauteur des constructions

Dispositions générales (hors dispositions particulières)

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 8 m en 1^{er} rang et 12 m hors tout (voir schéma 3).

Dispositions particulières

1 - Constructions existantes : les constructions pourront être surélevées de 1m au maximum pour la réalisation d'équipements de production d'énergie solaire.

2 - Annexes

La hauteur maximale des annexes est de 5 m.

3 - Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour ces constructions et installations.

Article Ub 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Pour les constructions existantes, on cherchera à conserver leurs caractéristiques (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords, etc.) ainsi que les éléments significatifs et remarquables de l'architecture traditionnelle.

Les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 devront être traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Dispositions particulières

1 - Constructions nouvelles :

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions, ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les extensions d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci ;
- si, dans le cas de toitures en pente, elles ne sont pas à deux pans au minimum et d'une pente comprise entre 30% et 100%, et si les dépassées de toiture ne sont pas comprises entre 0,50m et 1m (sauf sur les limites séparatives et en dessous de 3,50 m de hauteur, où elles sont interdites) ;

- si, dans le cas de toits terrasses, ils ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment, ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural représentant plus de 20% de la surface totale couverte, ou ne sont pas végétalisés ;
- si les façades sont de teinte foncée ou vive, ou polychromes.

2 - Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées.

3 - Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les clôtures, sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, sont grillagées sur toute la hauteur ;
- si la hauteur maximum des clôtures sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan dépasse 2 m, ou si les matériaux employés sont de type film ou de toile ;

Les haies de clôture seront constituées par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulières.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à des dispositions particulières.

Article Ub 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement automobile

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

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

- 1 - Constructions à usage d'habitation : 1 place (dont au moins 0,5 couverte) par tranche de 45 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) de logement, sauf dans le cas d'extension de logements existants sans création de nouveaux logements, qui n'est pas soumis à une obligation minimale ; 1 place par logement dans le cas de logements locatifs sociaux. La norme minimale est par ailleurs plafonnée à 3 places de stationnement par logement
- 2 - Hébergement hôtelier : 1 place (dont 0,5 couverte) par tranche de 35 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) ;
- 3 - Constructions à usage commercial : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente, sauf dans le cas de reconversion ou d'extension de locaux commerciaux existants, qui n'est pas soumis à une obligation minimale ;
- 4 - Constructions à usage de bureaux : 1 place par tranche de 35 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) ;
- 5 - Constructions à usage artisanal ou industriel : 1 place par tranche de 100m² de Surface de plancher de la construction (SPC) ;
- 6 - Les entrepôts de stockage ne sont pas soumis à obligation minimale.

En vertu de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés pour y répondre.

Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite) :

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% au moins du nombre de places à réaliser.

Stationnement des cycles :

Pour tous les types de programmes, il doit être prévu des emplacements pour le stationnement des cycles à hauteur de 1 place pour 100 m² de Surface de plancher de la construction (SPC).

Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts.

Article Ub 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques.
Les haies et plantations seront réalisées avec des essences variées ; en particulier, les haies d'arbustes persistants d'une seule espèce (*monospécifiques*) sont interdites.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

SECTION IV - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS

Article Ub 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé d'obligations supérieures aux normes nationales en vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article Ub 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement, chaque parcelle devra être équipée pour l'accès aux réseaux de communications numériques existantes ou futures.

3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uc

Caractère de la zone

(cf. RAPPORT DE PRÉSENTATION Partie 3)

La zone Uc correspond à une urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions de densité moyenne en ordre groupé, à caractère résidentiel.

La zone Uc est destinée à l'habitat individuel diffus, groupé ou en petit collectif, ainsi qu'aux activités compatibles (commerces, services) et aux équipements publics.

Risques naturels

Certains terrains situés dans la zone peuvent être concernés par des risques naturels ; toute construction ou toute occupation du sol doit prendre en compte les aléas et les risques connus, et s'en protéger.

Se référer aux prescriptions particulières du Titre VI du présent Règlement et aux documents figurant en ANNEXES et en DOCUMENTS INFORMATIFS du PLU, ainsi qu'à tout document opposable ou informatif connu à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Assainissement

Le Règlement graphique précise les secteurs des différentes zones situés en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement réglementaire. Les constructions situées en zone d'assainissement collectif doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

En raison du manque de capacité du système d'assainissement collectif au moment de l'approbation du PLU, la zone Uc est soumise à des restrictions de constructibilité pour l'habitat, qui ne seront levées qu'au fur et à mesure de la réalisation des travaux prévus dans les secteurs concernés par le zonage réglementaire d'assainissement. Ces restrictions sont indiquées dans l'article 2 du règlement.

Orientations d'aménagement et de programmation

Certains secteurs de la zone Uc sont concernés par les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) suivantes :

- OAP 6 : Maison jaune.
- OAP 8 : chemin du Prieuré.

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

Article Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les installations classées soumises à autorisation ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...);
- 2 - les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie et à l'exploitation agricole ou forestière ;
- 3 - l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ;
- 4 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
- 5 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- 6 - l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;
- 7 - les habitations si elles répondent aux conditions de l'article Uc 2.
- 8 - dans les périmètres de protection de captage d'eau potable pi, pr et pe : toutes les occupations et utilisations du sol interdites par l'arrêté préfectoral n°2011300-0022 du 27 octobre 2011, joint en ANNEXES du présent PLU.

Article Uc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article Uc 1 et celles soumises aux conditions suivantes :

1 - sur l'ensemble de la zone, sur les tènements fonciers d'une superficie supérieure à 4000 m² (avant division datant de moins de 10ans) ou pour les programmes de 12 logements et plus : la réalisation de nouveaux logements s'ils comprennent au moins 15% de logements locatifs sociaux (en nombre et en Surface de plancher de la construction) ;

2 - les commerces s'ils sont réalisés en rez-de-chaussée d'immeuble, avec une surface de vente maximale de 500 m² ;

3 - les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert ;

4 - les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles ;

5 - les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ;

6 - les abris de jardins ou garages s'ils constituent une annexe à une habitation ;

7 - les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article Uc 12.

8 - les projets de plus de 3 logements ne seront autorisés que lorsque les capacités du système d'assainissement collectif le permettront. .

9 - dans les périmètres de protection de captage d'eau potable pi, pr et pe : les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières par l'arrêté préfectoral n°2011300-0022 du 27 octobre 2011, joint en ANNEXES du présent PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uc 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Dispositions générales

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

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

Dispositions particulières

La délivrance du permis de construire ou de la déclaration préalable sera subordonnée :

- à la réalisation de dispositifs évitant l'encombrement même temporaire des emprises publiques ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les places de stationnement privatif disposées avec un accès direct le long des voies publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal sont interdites.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article Uc 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, selon les prescriptions du service responsable.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

Assainissement

La zone Uc est intégralement classée en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement. Les constructions doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

1 - Eaux usées domestiques

Conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, et selon les prescriptions du service responsable.

2 - Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à la réglementation. Les rejets sont par ailleurs soumis aux prescriptions du service responsable.

3 - Eaux pluviales

En absence de réseau public séparatif autorisant le rejet des eaux pluviales, les constructions et occupations du sol doivent prendre toutes les dispositions possibles (de rétention des eaux ou d'infiltration sur place) pour éviter tout rejet extérieur.

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

4 - Piscines

Le rejet des eaux de vidange des piscines et bassins doit respecter les prescriptions sanitaires en vigueur.

5 - Ruisseaux, fossés

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts ni détournés, sauf impératifs techniques.

6 - Sources, puits, captages privés et eaux souterraines

Les sources, puits et captages privés existants doivent être signalés lorsqu'ils ne l'ont pas encore été. Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau EP est soumis aux prescriptions des services responsables.

Electricité et éclairage extérieur collectif

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

Le réseau d'éclairage collectif devra être enterré.

Téléphone et réseaux numériques

Les réseaux téléphoniques ou numériques et les branchements seront enterrés.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

Déchets

Toute construction nouvelle doit inclure des dispositifs de collecte des déchets conformes aux prescriptions du service responsable.

Article Uc 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

Article Uc 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement des voies, et à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ($H_{\text{maximale}} = L$, prospect à 45° , voir schéma 1).

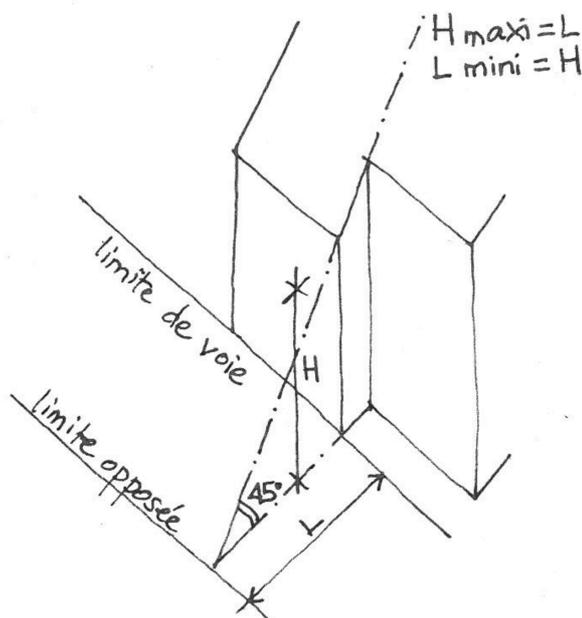


Schéma 1 - Implantation par rapport aux voies

Dans le cas d'une construction implantée à l'angle de deux voies, le prospect sera calculé par rapport à la voie la plus large (alignement principal) dans la limite de 13 m de retrait par rapport à son alignement.

Dispositions particulières

1- Transformation de constructions existantes

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.

2 - Piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m de l'alignement.

3 - Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif (transformateurs électriques, abris collectifs pour la collecte des déchets, abris d'attente des transports publics par exemple) pourront être implantés en limite d'emprise publique.

Article Uc 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions sur limites séparatives ne sont pas autorisées, sauf sur une longueur maximale de 6 m sur l'ensemble du périmètre de la parcelle et sur une hauteur maximale de 3,50 m.

Les constructions en retrait des limites séparatives doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m ($H_{\text{maxi}} = 2L$, $L_{\text{minimale}} = 4 \text{ m}$; voir schéma 2).

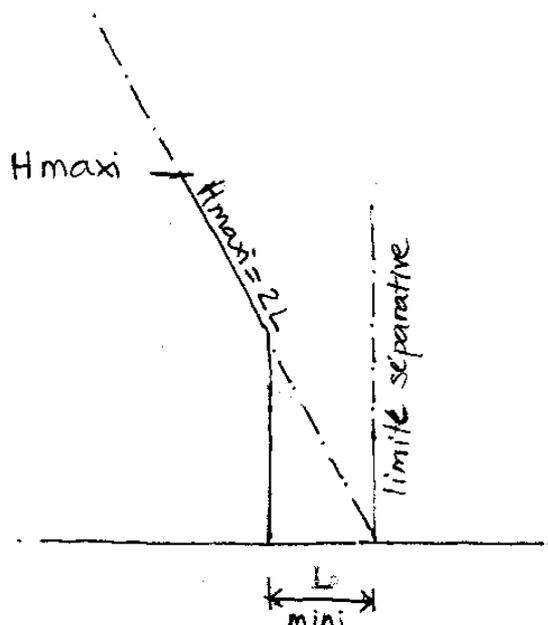


Schéma 2 - Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation en retrait de ces limites.

Les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux limites séparatives dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal, sauf sur limites séparatives où ils sont interdits.

Dispositions particulières

1 - Transformation de constructions existantes

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.

2 - Dispositions relatives aux piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

3 - Adossement sur des constructions existantes

La construction sur limites séparatives en adossement sur une construction existante est autorisée, dans la limite de hauteur de celle-ci.

4 - Constructions jointives en plan et en niveau

La construction sur limites séparatives est autorisée dans le cas de constructions conçues pour être jointives en plan et en niveau, et s'harmonisant sur le plan architectural.

Article Uc 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux constructions non contiguës, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

Article Uc 9 - Emprise au sol

CES (Coefficient d'emprise au sol) maximal : non réglementé.

Article Uc 10 - Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 m en 1^{er} rang et 10 m hors tout (voir schéma 3).

Dispositions particulières

1 - Constructions existantes : les constructions pourront être surélevées de 1m au maximum pour la réalisation d'équipements de production d'énergie solaire.

2 - Annexes

La hauteur maximale des annexes est de 5 m.

3 - Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour ces constructions et installations.

Article Uc 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Pour les constructions existantes, on cherchera à conserver leurs caractéristiques (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords, etc.) ainsi que les éléments significatifs et remarquables de l'architecture traditionnelle.

Les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 devront être traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Dispositions particulières

1 - Constructions nouvelles :

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions, ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les extensions d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci ;
- si, dans le cas de toitures en pente, elles ne sont pas à deux pans au minimum et d'une pente comprise entre 30% et 100%, et si les dépassées de toiture ne sont pas comprises entre 0,50m et 1m (sauf sur les limites séparatives et en dessous de 3,50 m de hauteur, où elles sont interdites) ;
- si, dans le cas de toits terrasses, ils ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment, ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural représentant plus de 20% de la surface totale couverte, ou ne sont pas végétalisés ;
- si les façades sont de teinte foncée ou vive, ou polychromes.

2 - Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées.

3 - Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les clôtures, sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, sont grillagées sur toute la hauteur ;
- si la hauteur maximum des clôtures sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan dépasse 2 m, ou si les matériaux employés sont de type film ou de toile ;

Les haies de clôture seront constituées par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulières.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à des dispositions particulières.

Article Uc 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement automobile

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

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

1 - Constructions à usage d'habitation : 1 place (dont au moins 0,5 couverte) par tranche de 45 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) de logement, sauf dans le cas d'extension de logements existants sans création de nouveaux logements, qui n'est pas soumis à une obligation minimale ; 1 place par logement dans le cas de logements locatifs sociaux. La norme minimale est par ailleurs plafonnée à 3 places de stationnement par logement

2 - Hébergement hôtelier : 1 place (dont 0,5 couverte) par tranche de 45 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) ;

3 - Constructions à usage commercial : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente, sauf dans le cas de reconversion ou d'extension de locaux commerciaux existants, qui n'est pas soumis à une obligation minimale ;

4 - Constructions à usage de bureaux : 1 place par tranche de 35 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) ;

En vertu de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés pour y répondre.

Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite) :

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% au moins du nombre de places à réaliser.

Stationnement des cycles :

Pour tous les types de programmes, il doit être prévu des emplacements pour le stationnement des cycles à hauteur de 1 place pour 100 m² de Surface de plancher de la construction (SPC).

Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts.

Article Uc 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences variées ; en particulier, les haies d'arbustes persistants d'une seule espèce (*monospécifiques*) sont interdites.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article Uc 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

SECTION IV - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS

Article Uc 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé d'obligations supérieures aux normes nationales en vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article Uc 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement, chaque parcelle devra être équipée pour l'accès aux réseaux de communications numériques existantes ou futures.

4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ud

Caractère de la zone

(cf. RAPPORT DE PRÉSENTATION Partie 3)

La zone Ud correspond à une urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions de densité faible à moyenne, à caractère résidentiel.

La zone Ud est destinée à l'habitat individuel diffus ou groupé, et aux équipements publics.

Risques naturels

Certains terrains situés dans la zone peuvent être concernés par des risques naturels ; toute construction ou toute occupation du sol doit prendre en compte les aléas et les risques connus, et s'en protéger.

Se référer aux prescriptions particulières du Titre VI du présent Règlement et aux documents figurant en ANNEXES et en DOCUMENTS INFORMATIFS du PLU, ainsi qu'à tout document opposable ou informatif connu à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Assainissement

Le Règlement graphique précise les secteurs des différentes zones situés en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement réglementaire. Les constructions situées en zone d'assainissement collectif doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

En raison du manque de capacité du système d'assainissement collectif au moment de l'approbation du PLU, la zone Ud est soumise à des restrictions de constructibilité pour l'habitat, qui ne seront levées qu'au fur et à mesure de la réalisation des travaux prévus dans les secteurs concernés par le zonage réglementaire d'assainissement. Ces restrictions sont indiquées dans l'article 2 du règlement.

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

Article Ud 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
- 2 - les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie et à l'exploitation agricole ou forestière ;
- 3 - l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ;
- 4 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
- 5 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- 6 - l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.

Article Ud 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article Ud 1 et celles soumises aux conditions suivantes :

- 1 - les commerces s'ils sont réalisés en rez-de-chaussée d'immeuble, avec une surface de vente maximale de 500 m² ;
- 2 - les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert ;
- 3 - les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles ;
- 4 - les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ;
- 5 - les abris de jardins ou garages s'ils constituent une annexe à une habitation ;
- 6 - les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article Ud12.
- 7 - les projets de plus de 3 logements ne seront autorisés que lorsque les capacités du système d'assainissement collectif le permettront.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ud 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Dispositions générales

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

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

Dispositions particulières

La délivrance du permis de construire ou de la déclaration préalable sera subordonnée :

- à la réalisation de dispositifs évitant l'encombrement même temporaire des emprises publiques ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les places de stationnement privatif disposées avec un accès direct le long des voies publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal sont interdites.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article Ud 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, selon les prescriptions du service responsable.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

Assainissement

La zone Ud est intégralement classée en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement. Les constructions doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

1 - Eaux usées domestiques

Conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, et selon les prescriptions du service responsable.

2 - Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à

déclaration, conformément à la réglementation. Les rejets sont par ailleurs soumis aux prescriptions du service responsable.

3 - Eaux pluviales

En absence de réseau public séparatif autorisant le rejet des eaux pluviales, les constructions et occupations du sol doivent prendre toutes les dispositions possibles (de rétention des eaux ou d'infiltration sur place) pour éviter tout rejet extérieur.

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

4 - Piscines

Le rejet des eaux de vidange des piscines et bassins doit respecter les prescriptions sanitaires en vigueur.

5 - Ruisseaux, fossés

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts ni détournés, sauf impératifs techniques.

6 - Sources, puits, captages privés et eaux souterraines

Les sources, puits et captages privés existants doivent être signalés lorsqu'ils ne l'ont pas encore été. Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau EP est soumis aux prescriptions des services responsables.

Electricité et éclairage extérieur collectif

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

Le réseau d'éclairage collectif devra être enterré.

Téléphone et réseaux numériques

Les réseaux téléphoniques ou numériques et les branchements seront enterrés.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

Déchets

Toute construction nouvelle doit inclure des dispositifs de collecte des déchets conformes aux prescriptions du service responsable.

Article Ud 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

Article Ud 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies, et à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ($H_{maximale} = L$, prospect à 45°, voir schéma 1).

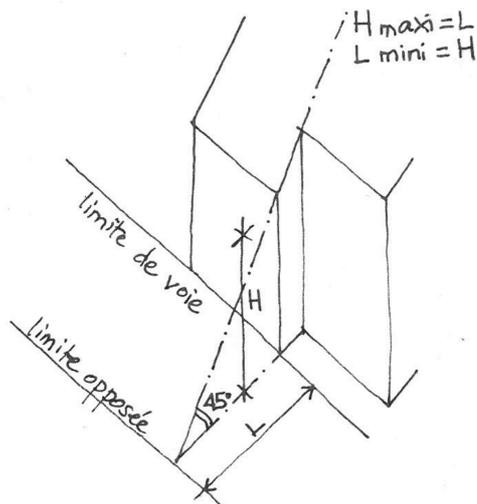


Schéma 1 - Implantation par rapport aux voies

Dispositions particulières

1- Transformation de constructions existantes

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.

2 - Piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m de l'alignement.

3 - Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif (transformateurs électriques, abris collectifs pour la collecte des déchets, abris d'attente des transports publics par exemple) pourront être implantés en limite d'emprise publique.

Article Ud 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions sur limites séparatives ne sont pas autorisées, sauf sur une longueur maximale de 6 m sur l'ensemble du périmètre de la parcelle et sur une hauteur maximale de 3,50 m.

Les constructions en retrait des limites séparatives doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m ($H_{\text{maximale}} = 2L$, $L_{\text{minimale}} = 4$ m ; voir schéma 2).

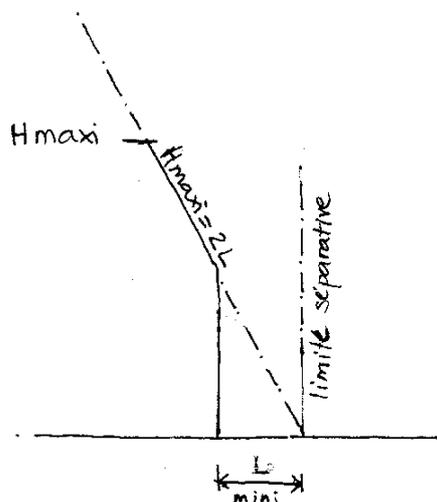


Schéma 2 - Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation en retrait de ces limites.

Les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux limites séparatives dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal, sauf sur limites séparatives où ils sont interdits.

Dispositions particulières

1 - Transformation de constructions existantes

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.

2 - Dispositions relatives aux piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

3 - Adossement sur des constructions existantes

La construction sur limites séparatives en adossement sur une construction existante est autorisée, dans la limite de hauteur de celle-ci.

4 - Constructions jointives en plan et en niveau

La construction sur limites séparatives est autorisée dans le cas de constructions conçues pour être jointives en plan et en niveau, et s'harmonisant sur le plan architectural.

Article Ud 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux constructions non contiguës, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

Article Ud 9 - Emprise au sol

CES (Coefficient d'emprise au sol) maximal : on réglementée.

Article Ud 10 - Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 6 m en 1^{er} rang et 9 m hors tout (voir schéma 3).

Dispositions particulières

1 - Constructions existantes : les constructions pourront être surélevées de 1m au maximum pour la réalisation d'équipements de production d'énergie solaire.

2 - Annexes

La hauteur maximale des annexes est de 5 m.

3 - Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour ces constructions et installations.

Article Ud 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Pour les constructions existantes, on cherchera à conserver leurs caractéristiques (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords, etc.) ainsi que les éléments significatifs et remarquables de l'architecture traditionnelle.

Les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 devront être traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Dispositions particulières

1 - Constructions nouvelles :

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions, ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les extensions d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci ;
- si, dans le cas de toitures en pente, elles ne sont pas à deux pans au minimum et d'une pente comprise entre 30% et 100%, et si les dépassées de toiture ne sont pas comprises entre 0,50m et 1m (sauf sur les limites séparatives et en dessous de 3,50 m de hauteur, où elles sont interdites) ;
- si, dans le cas de toits terrasses, ils ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment, ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural représentant plus de 20% de la surface totale couverte, ou ne sont pas végétalisés ;
- si les façades sont de teinte foncée ou vive, ou polychromes.

2 - Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées.

3 - Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les clôtures, sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, sont grillagées sur toute la hauteur ;
- si la hauteur maximum des clôtures sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan dépasse 2 m, ou si les matériaux employés sont de type film ou de toile ;

Les haies de clôture seront constituées par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulières.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à des dispositions particulières.

Article Ud 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement automobile

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

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

1 - Constructions à usage d'habitation : 1 place (dont au moins 0,5 couverte) par tranche de 45 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) de logement, sauf dans le cas d'extension de logements existants sans création de nouveaux logements, qui n'est pas soumis à une obligation minimale ; 1 place par logement dans le cas de logements locatifs sociaux. La norme minimale est par ailleurs plafonnée à 3 places de stationnement par logement

2 - Hébergement hôtelier : 1 place (dont 0,5 couverte) par tranche de 35 m2 de Surface de plancher de la construction (SPC) ;

3 - Constructions à usage de bureaux : 1 place par tranche de 35 m2 de Surface de plancher de la construction (SPC) ;

En vertu de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés pour y répondre.

Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite) :

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% au moins du nombre de places à réaliser.

Stationnement des cycles :

Pour tous les types de programmes, il doit être prévu des emplacements pour le stationnement des cycles à hauteur de 1 place pour 100 m2 de Surface de plancher de la construction (SPC).

Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts.

Article Ud 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences variées ; en particulier, les haies d'arbustes persistants d'une seule espèce (*monospécifiques*) sont interdites.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article Ud 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

SECTION IV - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS

Article Ud 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé d'obligations supérieures aux normes nationales en vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article Ud 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement, chaque parcelle devra être équipée pour l'accès aux réseaux de communications numériques existantes ou futures.

5 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ue

Caractère de la zone

(cf. RAPPORT DE PRÉSENTATION Partie 3)

La zone Ue correspond à des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet l'extension ou la réalisation des équipements publics ou d'intérêt général.

Risques naturels

Certains terrains situés dans la zone peuvent être concernés par des risques naturels ; toute construction ou toute occupation du sol doit prendre en compte les aléas et les risques connus, et s'en protéger.

Se référer aux prescriptions particulières du Titre VI du présent Règlement et aux documents figurant en ANNEXES et en DOCUMENTS INFORMATIFS du PLU, ainsi qu'à tout document opposable ou informatif connu à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Assainissement

Le Règlement graphique précise les secteurs des différentes zones situés en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement réglementaire. Les constructions situées en zone d'assainissement collectif doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

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

Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les installations classées soumises à autorisation ;
- 2 - les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt et à l'exploitation agricole ou forestière ;
- 3 - l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ;
- 4 - les constructions destinées à l'habitation qui ne sont pas admises à l'article Ue 2 ;
- 5 - les locaux commerciaux et les bureaux qui ne sont pas admis à l'article UE 2 ;
- 6 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
- 7 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- 8 - l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.

Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article Ue 1 et celles soumises aux conditions suivantes :

- 1 - les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements implantés dans la zone, et à condition qu'elles soient intégrées dans le volume des constructions principales ;
- 3 - les locaux commerciaux ou les bureaux s'ils sont directement liés aux établissements implantés sur la zone ;
- 2 - les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités autorisées et sont contenus dans un espace clos et couvert ;
- 3 - les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ;
- 4 - les abris de jardins ou garages s'ils constituent une annexe à une habitation ;
- 5 - les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article Ue 12.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ue 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Dispositions générales

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

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

Dispositions particulières

La délivrance du permis de construire ou de la déclaration préalable sera subordonnée :

- à la réalisation de dispositifs évitant l'encombrement même temporaire des emprises publiques ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les places de stationnement privatif disposées avec un accès direct le long des voies publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal sont interdites.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article Ue 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, selon les prescriptions du service responsable.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

Assainissement

La zone Ue est intégralement classée en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement. Les constructions doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

1 - Eaux usées domestiques

Conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, et selon les prescriptions du service responsable.

2 - Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à la réglementation. Les rejets sont par ailleurs soumis aux prescriptions du service responsable.

3 - Eaux pluviales

En absence de réseau public séparatif autorisant le rejet des eaux pluviales, les constructions et occupations du sol doivent prendre toutes les dispositions possibles (de rétention des eaux ou d'infiltration sur place) pour éviter tout rejet extérieur.

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

4 - Piscines

Le rejet des eaux de vidange des piscines et bassins doit respecter les prescriptions sanitaires en vigueur.

5 - Ruisseaux, fossés

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts ni détournés, sauf impératifs techniques.

6 - Sources, puits, captages privés et eaux souterraines

Les sources, puits et captages privés existants doivent être signalés lorsqu'ils ne l'ont pas encore été. Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau EP est soumis aux prescriptions des services responsables.

Electricité et éclairage extérieur collectif

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

Le réseau d'éclairage collectif devra être enterré.

Téléphone et réseaux numériques

Les réseaux téléphoniques ou numériques et les branchements seront enterrés.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

Déchets

Toute construction nouvelle doit inclure des dispositifs de collecte des déchets conformes aux prescriptions du service responsable.

Article Ue 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

Article Ue 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie ou de la limite parcellaire à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ($H_{maximale} = L$, prospect à 45°, voir schéma 1).

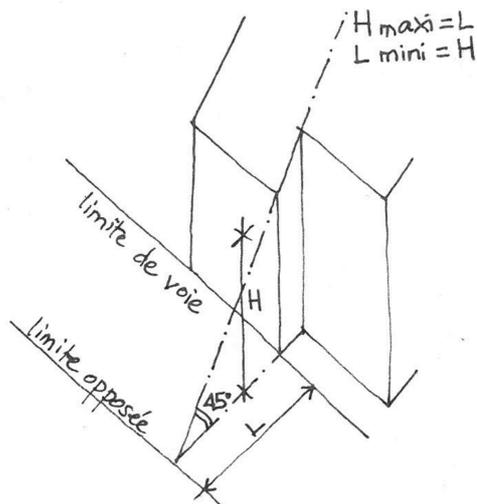


Schéma 1 - Implantation par rapport aux voies

Dans le cas d'une construction implantée à l'angle de deux voies, le prospect sera calculé par rapport à la voie la plus large (alignement principal) dans la limite de 13 m de retrait par rapport à son alignement.

Les saillies, les dépassées de toiture et les balcons au-dessus de l'espace public sont interdits au-delà de 1,00 m de dépassement en plan horizontal et au-dessous de 3,5 m de hauteur par rapport à l'espace public.

Dispositions particulières

1- Transformation de constructions existantes

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 Ue 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions sur limites séparatives ne sont pas autorisées, sauf sur une longueur maximale de 6 m sur l'ensemble du périmètre de la parcelle et sur une hauteur maximale de 3,50 m. Les constructions en retrait des limites séparatives doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($H_{\text{maximale}} = 2L$, $L_{\text{minimale}} = 3$ m ; voir schéma 2).

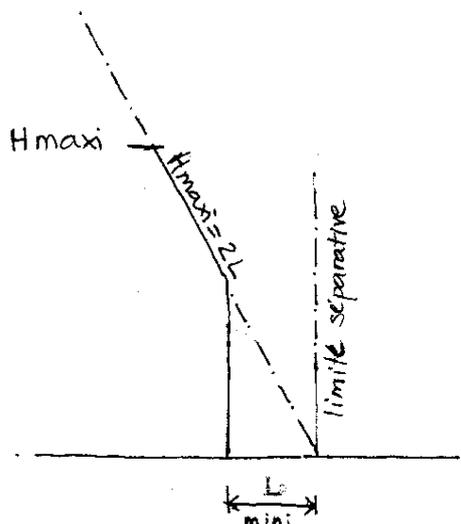


Schéma 2 - Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation en retrait de ces limites.

Les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux limites séparatives dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal, sauf sur limites séparatives où ils sont interdits.

Dispositions particulières

1 - Transformation de constructions existantes

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 Ue 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Non réglementée.

Article Ue 9 - Emprise au sol

CES (Coefficient d'emprise au sol) maximal : Non réglementé.

Article Ue 10 - Hauteur des constructions

Les constructions et installations autorisées dans la zone ne sont pas réglementées.

Article Ue 11 - Aspect extérieur des constructions

Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 devront être traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants.

Article Ue 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement automobile

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

Les projets concernant les constructions autorisées dans la zone devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés pour y répondre.

Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite) :

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% au moins du nombre de places à réaliser.

Stationnement des cycles :

Pour tous les types de programmes, il doit être prévu des emplacements pour le stationnement des cycles à hauteur de 1 place pour 100 m² de Surface de plancher de la construction (SPC). Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts.

Article Ue 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques. Les haies et plantations seront réalisées avec des essences variées ; en particulier, les haies d'arbustes persistants d'une seule espèce (*monospécifiques*) sont interdites.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article Ue 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'occupation du sol (COS) maximal, l'occupation maximale du sol résulte de l'application des articles Ue 1 à Ue 13.

SECTION IV - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS

Article Ue 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé d'obligations supérieures aux normes nationales en vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article Ue 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement, chaque parcelle devra être équipée pour l'accès aux réseaux de communications numériques existantes ou futures.

6 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ui

Caractère de la zone

(cf. RAPPORT DE PRÉSENTATION Partie 3)

La zone Ui correspond à des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions à usage commercial, industriel, artisanal ou d'entrepôt, de bureaux et de services.

La zone Ui est une zone destinée aux établissements industriels et artisanaux soumis ou non à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les établissements incommodes ou insalubres, aux constructions à usage commercial ou d'entrepôt, de bureaux et de services et aux équipements publics.

Risques naturels

Certains terrains situés dans la zone peuvent être concernés par des risques naturels ; toute construction ou toute occupation du sol doit prendre en compte les aléas et les risques connus, et s'en protéger.

La zone Ui est concernée par les aléas suivants : fc, FC,

Se référer aux prescriptions particulières du Titre VI du présent Règlement et aux documents figurant en ANNEXES et en DOCUMENTS INFORMATIFS du PLU, ainsi qu'à tout document opposable ou informatif connu à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Assainissement

Le Règlement graphique précise les secteurs des différentes zones situés en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement réglementaire. Les constructions situées en zone d'assainissement collectif doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Orientations d'aménagement et de programmation

Certains secteurs de la zone Ui sont concernés par les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) suivantes :

- OAP 5 : ZA de Bandon.

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

Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les occupations et utilisations du sol destinées à l'exploitation agricole ;
- 2 - les constructions destinées à l'habitation qui ne sont pas admises à l'article 2 ;
- 3 - l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ;
- 4 - les constructions destinées à l'habitation qui ne sont pas admises à l'article 2 ;
- 5 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
- 6 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- 7 - l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;

Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article Ui 1 et celles soumises aux conditions suivantes :

- 1 - les locaux d'habitation, s'ils sont strictement destinés au gardiennage des locaux d'activités, et dans la limite de 30 m de Surface de plancher de la construction (SPC) ;
- 2 - les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert ;

- 3 - les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone ;
- 4 - les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ;
- 4 - les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article Ui12.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ui 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Dispositions générales

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

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

Dispositions particulières

La délivrance du permis de construire ou de la déclaration préalable sera subordonnée :

- à la réalisation de dispositifs évitant l'encombrement même temporaire des emprises publiques ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les places de stationnement privatif disposées avec un accès direct le long des voies publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal sont interdites.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article Ui 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, selon les prescriptions du service responsable.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

Assainissement

La zone Ui est intégralement classée en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement. Les constructions doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

1 - Eaux usées domestiques

Conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, et selon les prescriptions du service responsable.

2 - Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à la réglementation. Les rejets sont par ailleurs soumis aux prescriptions du service responsable.

3 - Eaux pluviales

En absence de réseau public séparatif autorisant le rejet des eaux pluviales, les constructions et occupations du sol doivent prendre toutes les dispositions possibles (de rétention des eaux ou d'infiltration sur place) pour éviter tout rejet extérieur.

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

4 - Piscines

Le rejet des eaux de vidange des piscines et bassins doit respecter les prescriptions sanitaires en vigueur.

5 - Ruisseaux, fossés

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts ni détournés, sauf impératifs techniques.

6 - Sources, puits, captages privés et eaux souterraines

Les sources, puits et captages privés existants doivent être signalés lorsqu'ils ne l'ont pas encore été. Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau EP est soumis aux prescriptions des services responsables.

Electricité et éclairage extérieur collectif

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

Le réseau d'éclairage collectif devra être enterré.

Téléphone et réseaux numériques

Les réseaux téléphoniques ou numériques et les branchements seront enterrés.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

Déchets

Toute construction nouvelle doit inclure des dispositifs de collecte des déchets conformes aux prescriptions du service responsable.

Article Ui 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

Article Ui 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie ou de la limite parcellaire à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ($H_{maximale} = L$, prospect à 45°, voir schéma 1).

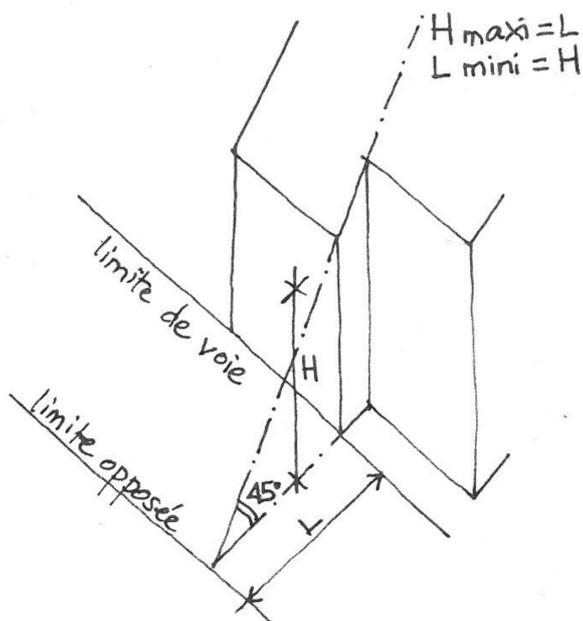


Schéma 1 - Implantation par rapport aux voies

Dans le cas d'une construction implantée à l'angle de deux voies, le prospect sera calculé par rapport à la voie la plus large (alignement principal) dans la limite de 13 m de retrait par rapport à son alignement.

Les saillies, les dépassées de toiture et les balcons au-dessus de l'espace public sont interdits au-delà de 1,00 m de dépassement en plan horizontal et au-dessous de 3,5 m de hauteur par rapport à l'espace public.

Dispositions particulières

1- Transformation de constructions existantes

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.

2 - Piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m de l'alignement.

3 - Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif (transformateurs électriques, abris collectifs pour la collecte des déchets, abris d'attente des transports publics par exemple) pourront être implantés en limite d'emprise publique.

Article Ui 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions sont autorisées soit :

1 - sur les limites séparatives ;

2 - en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L_{\text{minimale}} = \frac{1}{2} H$; voir schéma 2).

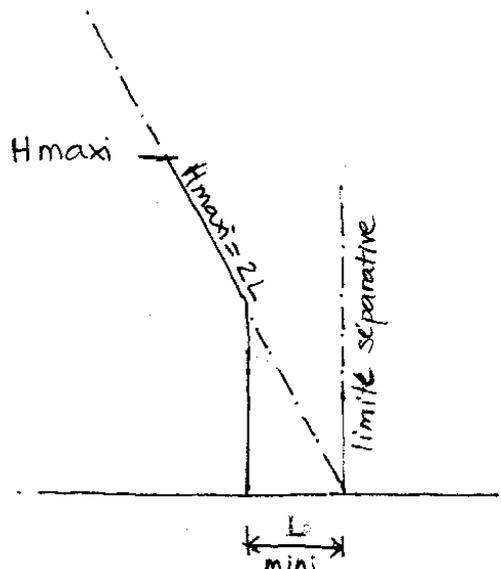


Schéma 2 - Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation en retrait de ces limites.

Les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux limites séparatives dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal, sauf sur limites séparatives où ils sont interdits.

Dispositions particulières

1 - Transformation de constructions existantes

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.

2 - Dispositions relatives aux piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

3 - Constructions en limites d'autres zones

Sur les terrains situés en limites d'autres zones du PLU, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L \text{ minimale} = \frac{1}{2} H$; voir schéma 2).

Article Ui 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Non réglementée.

Article Ui 9 - Emprise au sol

CES (Coefficient d'emprise au sol) maximal : 0,75 (75%).

Article Ui 10 - Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12 m hors tout.

Dispositions particulières

1 - Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour ces constructions et installations.

Article Ui 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Pour les constructions existantes, on cherchera à conserver leurs caractéristiques (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords, etc.) ainsi que les éléments significatifs et remarquables de l'architecture traditionnelle.

Les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 devront être traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Article Ui 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement automobile

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

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

- 1 - Hébergement hôtelier : 1 place (dont 0,5 couverte) par tranche de 35 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) ;
- 2 - Constructions à usage commercial : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente, sauf dans le cas de reconversion ou d'extension de locaux commerciaux existants, qui n'est pas soumis à une obligation minimale ;
- 3 - Constructions à usage de bureaux : 1 place par tranche de 35 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) ;
- 4 - Constructions à usage artisanal ou industriel : 1 place par tranche de 100m² de Surface de plancher de la construction (SPC) ;
- 5 - Les entrepôts de stockage ne sont pas soumis à obligation minimale.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés pour y répondre.

Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite) :

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% au moins du nombre de places à réaliser.

Stationnement des cycles :

Pour tous les types de programmes, il doit être prévu des emplacements pour le stationnement des cycles à hauteur de 1 place pour 100 m² de Surface de plancher de la construction (SPC).

Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts.

Article Ui 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences variées ; en particulier, les haies d'arbustes persistants d'une seule espèce (*monospécifiques*) sont interdites.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article Ui 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

SECTION IV - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS

Article Ui 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé d'obligations supérieures aux normes nationales en vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article Ui 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement, chaque parcelle devra être équipée pour l'accès aux réseaux de communications numériques existantes ou futures.

7 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uy

Caractère de la zone

(cf. RAPPORT DE PRÉSENTATION Partie 3)

La zone Uy correspond à des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt,

La zone Ui est une zone destinée aux établissements industriels et artisanaux soumis ou non à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les établissements incommodes ou insalubres, et aux constructions à usage d'entrepôt,

Risques naturels

Certains terrains situés dans la zone peuvent être concernés par des risques naturels ; toute construction ou toute occupation du sol doit prendre en compte les aléas et les risques connus, et s'en protéger.

Se référer aux prescriptions particulières du Titre VI du présent Règlement et aux documents figurant en ANNEXES et en DOCUMENTS INFORMATIFS du PLU, ainsi qu'à tout document opposable ou informatif connu à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Assainissement

Le Règlement graphique précise les secteurs des différentes zones situés en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement réglementaire. Les constructions situées en zone d'assainissement collectif doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Orientations d'aménagement et de programmation

Certains secteurs de la zone Ui sont concernés par les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) suivantes :

- OAP 5 : ZA de Bandon.

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

Article Uy 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les occupations et utilisations du sol destinées à l'exploitation agricole ;
- 2 - les constructions destinées à l'habitation qui ne sont pas admises à l'article 2 ;
- 3 - l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ;
- 4 - les constructions destinées à l'habitation qui ne sont pas admises à l'article 2 ;
- 5 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
- 6 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- 7 - l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;
- 8 - les locaux commerciaux, sauf ceux admis à l'article 2 ;
- 9 - les bureaux, sauf ceux admis à l'article 2.

Article Uy 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article Uy 1 et celles soumises aux conditions suivantes :

- 1 - les locaux d'habitation, s'ils sont strictement destinés au gardiennage des locaux d'activités, et dans la limite de 30 m de Surface de plancher de la construction (SPC) ;
- 2 - les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert ;
- 3 - les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone ;

4 - les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ;

4 - les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article Uy12.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uy 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Dispositions générales

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

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

Dispositions particulières

La délivrance du permis de construire ou de la déclaration préalable sera subordonnée :

- à la réalisation de dispositifs évitant l'encombrement même temporaire des emprises publiques ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les places de stationnement privatif disposées avec un accès direct le long des voies publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal sont interdites.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article Uy 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, selon les prescriptions du service responsable.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

Assainissement

La zone Ui est intégralement classée en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement. Les constructions doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

1 - Eaux usées domestiques

Conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, et selon les prescriptions du service responsable.

2 - Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à la réglementation. Les rejets sont par ailleurs soumis aux prescriptions du service responsable.

3 - Eaux pluviales

En absence de réseau public séparatif autorisant le rejet des eaux pluviales, les constructions et occupations du sol doivent prendre toutes les dispositions possibles (de rétention des eaux ou d'infiltration sur place) pour éviter tout rejet extérieur.

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

4 - Piscines

Le rejet des eaux de vidange des piscines et bassins doit respecter les prescriptions sanitaires en vigueur.

5 - Ruisseaux, fossés

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts ni détournés, sauf impératifs techniques.

6 - Sources, puits, captages privés et eaux souterraines

Les sources, puits et captages privés existants doivent être signalés lorsqu'ils ne l'ont pas encore été. Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau EP est soumis aux prescriptions des services responsables.

Electricité et éclairage extérieur collectif

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

Le réseau d'éclairage collectif devra être enterré.

Téléphone et réseaux numériques

Les réseaux téléphoniques ou numériques et les branchements seront enterrés.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

Déchets

Toute construction nouvelle doit inclure des dispositifs de collecte des déchets conformes aux prescriptions du service responsable.

Article Uy 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

Article Uy 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie ou de la limite parcellaire à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ($H_{maximale} = L$, prospect à 45°, voir schéma 1).

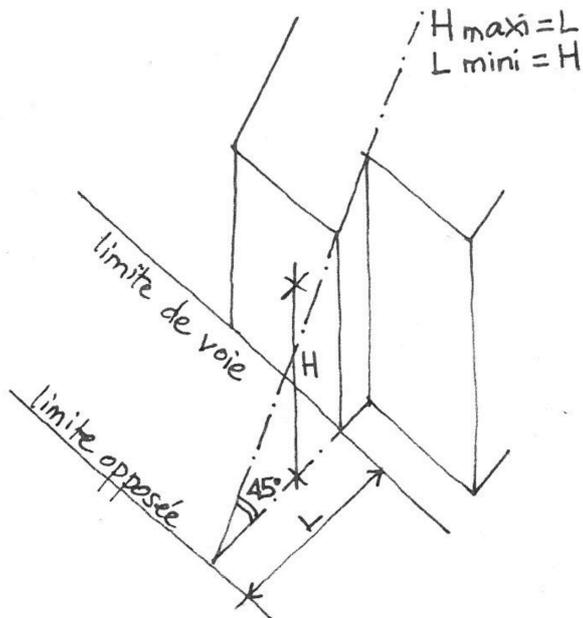


Schéma 1 - Implantation par rapport aux voies

Dans le cas d'une construction implantée à l'angle de deux voies, le prospect sera calculé par rapport à la voie la plus large (alignement principal) dans la limite de 13 m de retrait par rapport à son alignement.

Les saillies, les dépassées de toiture et les balcons au-dessus de l'espace public sont interdits au-delà de 1,00 m de dépassement en plan horizontal et au-dessous de 3,5 m de hauteur par rapport à l'espace public.

Dispositions particulières

1- Transformation de constructions existantes

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.

2 - Piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m de l'alignement.

3 - Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif (transformateurs électriques, abris collectifs pour la collecte des déchets, abris d'attente des transports publics par exemple) pourront être implantés en limite d'emprise publique.

Article Uy 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions sont autorisées soit :

1 - sur les limites séparatives ;

2 - en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L_{\text{minimale}} = \frac{1}{2} H$; voir schéma 2).

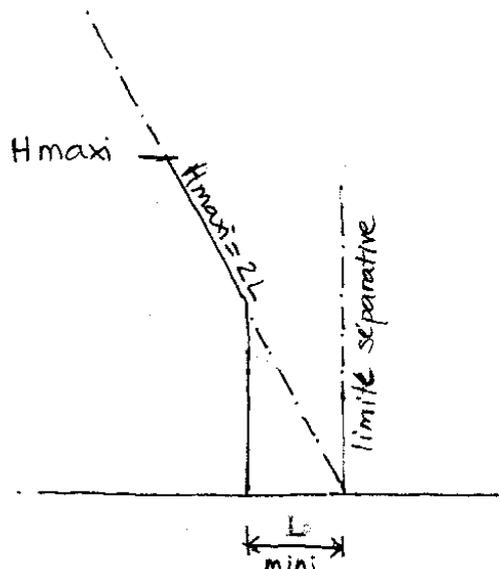


Schéma 2 - Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation en retrait de ces limites.

Les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux limites séparatives dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal, sauf sur limites séparatives où ils sont interdits.

Dispositions particulières

1 - Transformation de constructions existantes

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.

2 - Dispositions relatives aux piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

3 - Constructions en limites d'autres zones

Sur les terrains situés en limites d'autres zones du PLU, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L \text{ minimale} = \frac{1}{2} H$; voir schéma 2).

Article Uy 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Non réglementée.

Article Uy 9 - Emprise au sol

CES (Coefficient d'emprise au sol) maximal : 0,75 (75%).

Article Uy 10 - Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12 m hors tout.

Dispositions particulières

1 - Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour ces constructions et installations.

Article Uy 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Pour les constructions existantes, on cherchera à conserver leurs caractéristiques (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords, etc.) ainsi que les éléments significatifs et remarquables de l'architecture traditionnelle.

Les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 devront être traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Article Uy 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement automobile

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

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

- 1 - Hébergement hôtelier : 1 place (dont 0,5 couverte) par tranche de 35 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) ;
- 2 - Constructions à usage commercial : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente, sauf dans le cas de reconversion ou d'extension de locaux commerciaux existants, qui n'est pas soumis à une obligation minimale ;
- 3 - Constructions à usage de bureaux : 1 place par tranche de 35 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) ;
- 4 - Constructions à usage artisanal ou industriel : 1 place par tranche de 100m² de Surface de plancher de la construction (SPC) ;
- 5 - Les entrepôts de stockage ne sont pas soumis à obligation minimale.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés pour y répondre.

Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite) :

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% au moins du nombre de places à réaliser.

Stationnement des cycles :

Pour tous les types de programmes, il doit être prévu des emplacements pour le stationnement des cycles à hauteur de 1 place pour 100 m² de Surface de plancher de la construction (SPC).

Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts.

Article Uy 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences variées ; en particulier, les haies d'arbustes persistants d'une seule espèce (*monospécifiques*) sont interdites.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article Uy 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

SECTION IV - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS

Article Uy 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé d'obligations supérieures aux normes nationales en vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article Uy 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement, chaque parcelle devra être équipée pour l'accès aux réseaux de communications numériques existantes ou futures.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

- 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU
- 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU^b
- 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU^c

1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

Caractère de la zone

(cf. RAPPORT DE PRÉSENTATION Partie 3)

La zone AU dite zone d'urbanisation future correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune non constructibles actuellement et destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen terme sous conditions de levée de servitudes éventuelles, de projet d'ensemble et de réalisation des infrastructures nécessaires.

Les constructions n'y sont pas autorisées, sauf à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan local d'urbanisme.

Risques naturels

Certains terrains situés dans la zone peuvent être concernés par des risques naturels ; toute construction ou toute occupation du sol doit prendre en compte les aléas et les risques connus, et s'en protéger.

Se référer aux prescriptions particulières du Titre VI du présent Règlement et aux documents figurant en ANNEXES et en DOCUMENTS INFORMATIFS du PLU, ainsi qu'à tout document opposable ou informatif connu à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Assainissement

Le Règlement graphique précise les secteurs des différentes zones situés en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement réglementaire. Les constructions situées en zone d'assainissement collectif doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU est conditionnée par la réalisation préalable des infrastructures de collecte et de traitement capables de supporter la charge supplémentaire liée à la capacité de la zone, telles que définies le Schéma directeur d'assainissement et d'eaux pluviales joint en ANNEXES du présent PLU.

Orientations d'aménagement et de programmation

Certains secteurs de la zone AU sont concernés par les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) suivantes :

- OAP 3 : les Contamines (secteur AU1).

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

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et utilisations du sol sauf celles autorisées à l'article AU2.

Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol soumises aux conditions suivantes :

- 1 - les équipements d'infrastructure publics nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 3 - Accès et voirie

Néant

Article AU 4 - Desserte par les réseaux

Néant

Article AU 5 - Caractéristiques des terrains

Néant

Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Néant

Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant

Articles AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

Article AU 9 - Emprise au sol

Néant

Articles AU 10 - Hauteur maximum des constructions

Néant

Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions

Néant

Article AU 12 - Stationnement

Néant

Article AU 13 - Espaces libres et plantations

Néant

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Néant

SECTION IV - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS

Article AU 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant.

Article AU 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant.

2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUb

Caractère de la zone

(cf. RAPPORT DE PRÉSENTATION Partie 3)

La zone AUb correspond à un secteur non bâti et insuffisamment équipé, non constructible en l'état, qui est à développer en continuité de l'existant avec une densité moyenne. La zone AUb est destinée à l'habitation ainsi qu'aux activités compatibles (commerces, bureaux, activités artisanales) et aux équipements publics.

Elle peut devenir constructible à l'occasion d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Le corps de règles est celui de la zone Ub.

Risques naturels

Certains terrains situés dans la zone peuvent être concernés par des risques naturels ; toute construction ou toute occupation du sol doit prendre en compte les aléas et les risques connus, et s'en protéger.

Se référer aux prescriptions particulières du Titre VI du présent Règlement et aux documents figurant en ANNEXES et en DOCUMENTS INFORMATIFS du PLU, ainsi qu'à tout document opposable ou informatif connu à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Assainissement

Le Règlement graphique précise les secteurs des différentes zones situés en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement réglementaire. Les constructions situées en zone d'assainissement collectif doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

L'ouverture à l'urbanisation des zones AUb est conditionnée par la réalisation préalable des infrastructures de collecte et de traitement capables de supporter la charge supplémentaire liée à la capacité de la zone, telles que définies le Schéma directeur d'assainissement et d'eaux pluviales joint en ANNEXES du présent PLU.

Orientations d'aménagement et de programmation

Certains secteurs de la zone AUb sont concernés par les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) suivantes :

- OAP 3 : les Contamines ;
- OAP 6 : Maison jaune.

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

Article AUb 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les installations classées soumises à autorisation ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...);
- 2 - les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie et à l'exploitation agricole ou forestière ;
- 3 - l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ;
- 4 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
- 5 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- 6 - l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;
- 7 - les habitations si elles répondent aux conditions de l'article Ub 2.

Article AUb 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article Ub 1 et celles soumises aux conditions suivantes :

- 1 - sur l'ensemble de la zone, sur les tènements fonciers d'une superficie supérieure à 4000 m² (avant division datant de moins de 10ans) ou pour les programmes de 12 logements et plus : la

réalisation de nouveaux logements s'ils comprennent au moins 15% de logements locatifs sociaux (en nombre et en Surface de plancher de la construction) ;

2 - dans les secteurs de « mixité sociale renforcée » indiqués sur le Règlement graphique, pour les programmes de 12 logements et plus : la réalisation de nouveaux logements s'ils comprennent au moins 25% de logements locatifs sociaux (en nombre et en Surface de plancher de la construction) ;

3 - les commerces s'ils sont réalisés en rez-de-chaussée d'immeuble, avec une surface de vente maximale de 500 m² ;

4 - les extensions des bâtiments à usage industriel ou artisanal, et toutes les installations autres que celles interdites à l'article Ub1, si elles n'entraînent pas une incommodité de voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;

5 - les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert ;

6 - les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles ;

7 - les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ;

8 - les abris de jardins ou garages s'ils constituent une annexe à une habitation ;

9 - les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article Ub 12.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUb 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Dispositions générales

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

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

Dispositions particulières

La délivrance du permis de construire ou de la déclaration préalable sera subordonnée :

- à la réalisation de dispositifs évitant l'encombrement même temporaire des emprises publiques ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les places de stationnement privatif disposées avec un accès direct le long des voies publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal sont interdites.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article AUb 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, selon les prescriptions du service responsable.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

Assainissement

La zone AUb est intégralement classée en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

1 - Eaux usées domestiques

Conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, et selon les prescriptions du service responsable.

2 - Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à la réglementation. Les rejets sont par ailleurs soumis aux prescriptions du service responsable.

3 - Eaux pluviales

En absence de réseau public séparatif autorisant le rejet des eaux pluviales, les constructions et occupations du sol doivent prendre toutes les dispositions possibles (de rétention des eaux ou d'infiltration sur place) pour éviter tout rejet extérieur.

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

4 - Piscines

Le rejet des eaux de vidange des piscines et bassins doit respecter les prescriptions sanitaires en vigueur.

5 - Ruisseaux, fossés

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts ni détournés, sauf impératifs techniques.

6 - Sources, puits, captages privés et eaux souterraines

Les sources, puits et captages privés existants doivent être signalés lorsqu'ils ne l'ont pas encore été. Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau EP est soumis aux prescriptions des services responsables.

Electricité et éclairage extérieur collectif

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

Le réseau d'éclairage collectif devra être enterré.

Téléphone et réseaux numériques

Les réseaux téléphoniques ou numériques et les branchements seront enterrés.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

Déchets

Toute construction nouvelle doit inclure des dispositifs de collecte des déchets conformes aux prescriptions du service responsable.

Article AUb 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

Article AUb 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie ou de la limite parcellaire à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ($H_{\text{maximale}} = L$, prospect à 45°, voir schéma 1).

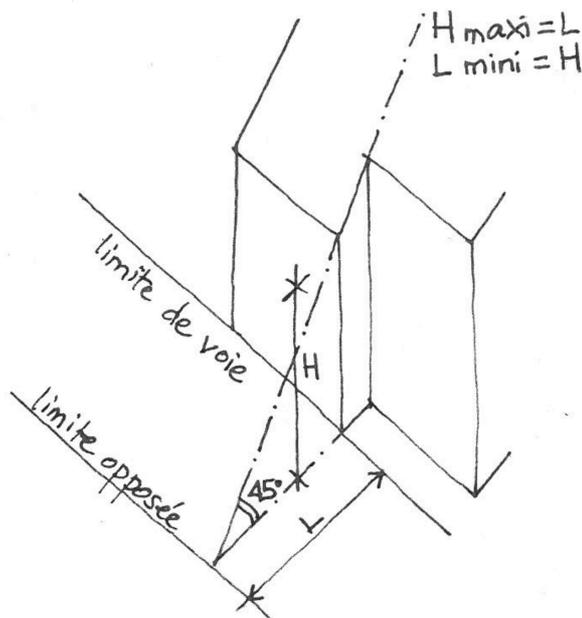


Schéma 1 - Implantation par rapport aux voies

Dans le cas d'une construction implantée à l'angle de deux voies, le prospect sera calculé par rapport à la voie la plus large (alignement principal) dans la limite de 13 m de retrait par rapport à son alignement.

Les saillies, les dépassées de toiture et les balcons au-dessus de l'espace public sont interdits au-delà de 1,00 m de dépassement en plan horizontal et au-dessous de 3,5 m de hauteur par rapport à l'espace public.

Dispositions particulières

1 - Piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m de l'alignement.

2 - Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif (transformateurs électriques, abris collectifs pour la collecte des déchets, abris d'attente des transports publics par exemple) pourront être implantés en limite d'emprise publique.

Article AUb 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions sont autorisées soit :

1 - sur les limites séparatives ; dans ce cas, pour toutes les constructions ou parties de constructions édifiées à plus de 10 m de profondeur par rapport aux alignements ou reculs sur les voies riveraines, la hauteur est limitée à 3 m au droit de la limite parcellaire. Entre 0 et 3 m par rapport à la limite séparative, la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de la limite séparative ne doit pas excéder la moitié de la distance entre ces deux points augmentée de 3 m ($H_{\text{maximale}} = L/2 + 3\text{m}$).

2 - en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L_{\text{minimale}} = \frac{1}{2} H$; voir schéma 2).

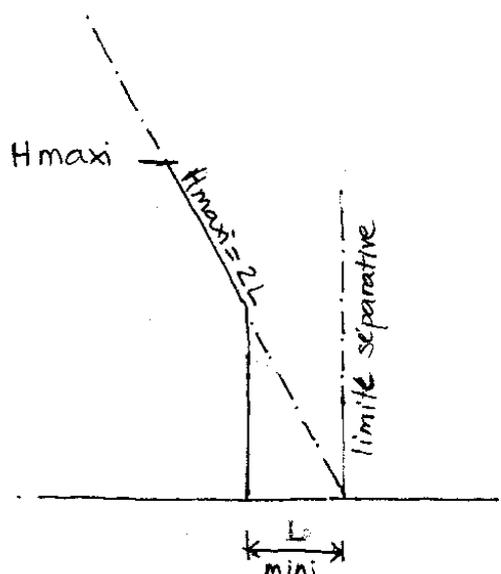


Schéma 2 - Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation en retrait de ces limites.

Les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux limites séparatives dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal, sauf sur limites séparatives où ils sont interdits.

Dispositions particulières

1 - Dispositions relatives aux piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

2 - Constructions jointives en plan et en niveau

La construction sur limites séparatives est autorisée dans le cas de constructions conçues pour être jointives en plan et en niveau, et s'harmonisant sur le plan architectural.

Article AUb 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Non réglementée.

Article AUb 9 - Emprise au sol

CES (Coefficient d'emprise au sol) maximal : non réglementé.

Article AUb 10 - Hauteur des constructions

Dispositions générales (hors dispositions particulières)

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 8 m en 1^{er} rang et 12 m hors tout (voir schéma 3).

Dispositions particulières

1 - Annexes

La hauteur maximale des annexes est de 5 m.

2 - Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour ces constructions et installations.

Article AUb 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Pour les constructions existantes, on cherchera à conserver leurs caractéristiques (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords, etc.) ainsi que les éléments significatifs et remarquables de l'architecture traditionnelle.

Les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 devront être traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Dispositions particulières

1 - Constructions nouvelles :

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions, ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les extensions d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci ;
- si, dans le cas de toitures en pente, elles ne sont pas à deux pans au minimum et d'une pente comprise entre 30% et 100%, et si les dépassées de toiture ne sont pas comprises entre 0,50m et 1m (sauf sur les limites séparatives et en dessous de 3,50 m de hauteur, où elles sont interdites) ;
- si, dans le cas de toits terrasses, ils ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment, ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural représentant plus de 20% de la surface totale couverte, ou ne sont pas végétalisés ;
- si les façades sont de teinte foncée ou vive, ou polychromes.

2 - Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées.

3 - Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les clôtures, sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, sont grillagées sur toute la hauteur ;
- si la hauteur maximum des clôtures sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan dépasse 2 m, ou si les matériaux employés sont de type film ou de toile ;

Les haies de clôture seront constituées par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulières.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à des dispositions particulières.

Article AUB 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement automobile

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

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

- 1 - Constructions à usage d'habitation : 1 place (dont au moins 0,5 couverte) par tranche de 45 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) de logement, sauf dans le cas d'extension de logements existants sans création de nouveaux logements, qui n'est pas soumis à une obligation minimale ; 1 place par logement dans le cas de logements locatifs sociaux. La norme minimale est par ailleurs plafonnée à 3 places de stationnement par logement
- 2 - Hébergement hôtelier : 1 place (dont 0,5 couverte) par tranche de 35 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) ;
- 3 - Constructions à usage commercial : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente, sauf dans le cas de reconversion ou d'extension de locaux commerciaux existants, qui n'est pas soumis à une obligation minimale ;
- 4 - Constructions à usage de bureaux : 1 place par tranche de 35 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) ;
- 5 - Constructions à usage artisanal ou industriel : 1 place par tranche de 100m² de Surface de plancher de la construction (SPC) ;
- 6 - Les entrepôts de stockage ne sont pas soumis à obligation minimale.

En vertu de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés pour y répondre.

Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite) :

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% au moins du nombre de places à réaliser.

Stationnement des cycles :

Pour tous les types de programmes, il doit être prévu des emplacements pour le stationnement des cycles à hauteur de 1 place pour 100 m² de Surface de plancher de la construction (SPC).

Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts.

Article AUB 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences variées ; en particulier, les haies d'arbustes persistants d'une seule espèce (*monospécifiques*) sont interdites.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article AUB 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

SECTION IV - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS

Article AUb 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé d'obligations supérieures aux normes nationales en vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article AUb 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement, chaque parcelle devra être équipée pour l'accès aux réseaux de communications numériques existantes ou futures.

3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUc

Caractère de la zone

(cf. RAPPORT DE PRÉSENTATION Partie 3)

La zone AUc correspond à un secteur non bâti et insuffisamment équipé, non constructible en l'état. Elle est destinée essentiellement à l'habitation, ainsi qu'aux activités compatibles (commerces, bureaux, artisanat) et aux équipements publics. Elle peut devenir constructible à l'occasion d'un projet d'aménagement d'ensemble. Le corps de règles est celui de la zone Uc.

Risques naturels

Certains terrains situés dans la zone peuvent être concernés par des risques naturels ; toute construction ou toute occupation du sol doit prendre en compte les aléas et les risques connus, et s'en protéger.

Se référer aux prescriptions particulières du Titre VI du présent Règlement et aux documents figurant en ANNEXES et en DOCUMENTS INFORMATIFS du PLU, ainsi qu'à tout document opposable ou informatif connu à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Assainissement

Le Règlement graphique précise les secteurs des différentes zones situés en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement réglementaire. Les constructions situées en zone d'assainissement collectif doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

L'ouverture à l'urbanisation des zones AUc est conditionnée par la réalisation préalable des infrastructures de collecte et de traitement capables de supporter la charge supplémentaire liée à la capacité de la zone, telles que définies le Schéma directeur d'assainissement et d'eaux pluviales joint en ANNEXES du présent PLU.

Orientations d'aménagement et de programmation

Certains secteurs de la zone AUc sont concernés par les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) suivantes :

- OAP 1 : chemin de la Delphine ;
- OAP 2 : la Lampe.

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

Article AUc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les installations classées soumises à autorisation ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...);
- 2 - les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie et à l'exploitation agricole ou forestière ;
- 3 - l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ;
- 4 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
- 5 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- 6 - l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;
- 7 - les habitations si elles répondent aux conditions de l'article Uc 2.

Article AUc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article Uc 1 et celles soumises aux conditions suivantes :

- 1 - sur l'ensemble de la zone, sur les tènements fonciers d'une superficie supérieure à 4000 m² (avant division datant de moins de 10ans) ou pour les programmes de 12 logements et plus : la réalisation de nouveaux logements s'ils comprennent au moins 15% de logements locatifs sociaux (en nombre et en Surface de plancher de la construction) ;
- 2 - les commerces s'ils sont réalisés en rez-de-chaussée d'immeuble, avec une surface de vente maximale de 500 m² ;
- 3 - les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert ;
- 4 - les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles ;
- 5 - les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ;
- 6 - les abris de jardins ou garages s'ils constituent une annexe à une habitation ;
- 7 - les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article Uc 12.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUc 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Dispositions générales

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

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

Dispositions particulières

La délivrance du permis de construire ou de la déclaration préalable sera subordonnée :

- à la réalisation de dispositifs évitant l'encombrement même temporaire des emprises publiques ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les places de stationnement privatif disposées avec un accès direct le long des voies publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal sont interdites.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article AUc 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, selon les prescriptions du service responsable.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

Assainissement

La zone AUc est intégralement classée en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement. Les constructions doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif. Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

1 - Eaux usées domestiques

Conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, et selon les prescriptions du service responsable.

2 - Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à la réglementation. Les rejets sont par ailleurs soumis aux prescriptions du service responsable.

3 - Eaux pluviales

En absence de réseau public séparatif autorisant le rejet des eaux pluviales, les constructions et occupations du sol doivent prendre toutes les dispositions possibles (de rétention des eaux ou d'infiltration sur place) pour éviter tout rejet extérieur.

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

4 - Piscines

Le rejet des eaux de vidange des piscines et bassins doit respecter les prescriptions sanitaires en vigueur.

5 - Ruisseaux, fossés

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts ni détournés, sauf impératifs techniques.

6 - Sources, puits, captages privés et eaux souterraines

Les sources, puits et captages privés existants doivent être signalés lorsqu'ils ne l'ont pas encore été. Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau EP est soumis aux prescriptions des services responsables.

Electricité et éclairage extérieur collectif

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

Le réseau d'éclairage collectif devra être enterré.

Téléphone et réseaux numériques

Les réseaux téléphoniques ou numériques et les branchements seront enterrés.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

Déchets

Toute construction nouvelle doit inclure des dispositifs de collecte des déchets conformes aux prescriptions du service responsable.

Article AUc 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

Article AUc 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement des voies, et à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ($H_{\text{maximale}} = L$, prospect à 45° , voir schéma 1).

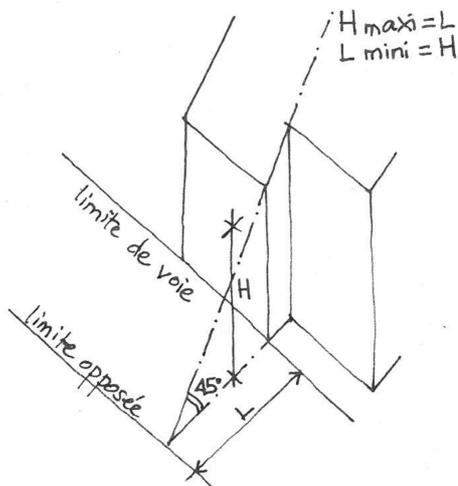


Schéma 1 - Implantation par rapport aux voies

Dans le cas d'une construction implantée à l'angle de deux voies, le prospect sera calculé par rapport à la voie la plus large (alignement principal) dans la limite de 13 m de retrait par rapport à son alignement.

Dispositions particulières

1 - Piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m de l'alignement.

2 - Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif (transformateurs électriques, abris collectifs pour la collecte des déchets, abris d'attente des transports publics par exemple) pourront être implantés en limite d'emprise publique.

Article AUc 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions sur limites séparatives ne sont pas autorisées, sauf sur une longueur maximale de 6 m sur l'ensemble du périmètre de la parcelle et sur une hauteur maximale de 3,50 m.

Les constructions en retrait des limites séparatives doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m ($H_{\text{maximale}} = 2L$, $L_{\text{minimale}} = 4 \text{ m}$; voir schéma 2).

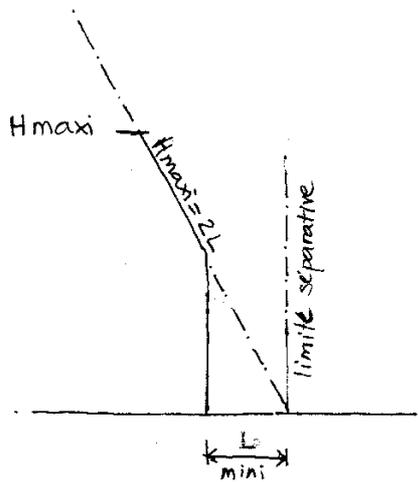


Schéma 2 - Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation en retrait de ces limites.

Les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux limites séparatives dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal, sauf sur limites séparatives où ils sont interdits.

Dispositions particulières

1 - Dispositions relatives aux piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

2 - Constructions jointives en plan et en niveau

La construction sur limites séparatives est autorisée dans le cas de constructions conçues pour être jointives en plan et en niveau, et s'harmonisant sur le plan architectural.

Article AUc 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux constructions non contiguës, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

Article AUc 9 - Emprise au sol

CES (Coefficient d'emprise au sol) maximal : non réglementé.

Article AUc 10 - Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 m en 1^{er} rang et 10 m hors tout (voir schéma 3).

Dispositions particulières

1 - Annexes

La hauteur maximale des annexes est de 5 m.

2 - Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour ces constructions et installations.

Article AUc 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur

architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Pour les constructions existantes, on cherchera à conserver leurs caractéristiques (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords, etc.) ainsi que les éléments significatifs et remarquables de l'architecture traditionnelle.

Les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 devront être traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Dispositions particulières

1 - Constructions nouvelles :

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions, ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les extensions d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci ;
- si, dans le cas de toitures en pente, elles ne sont pas à deux pans au minimum et d'une pente comprise entre 30% et 100%, et si les dépassées de toiture ne sont pas comprises entre 0,50m et 1m (sauf sur les limites séparatives et en dessous de 3,50 m de hauteur, où elles sont interdites) ;
- si, dans le cas de toits terrasses, ils ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment, ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural représentant plus de 20% de la surface totale couverte, ou ne sont pas végétalisés ;
- si les façades sont de teinte foncée ou vive, ou polychromes.

2 - Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées.

3 - Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les clôtures, sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, sont grillagées sur toute la hauteur ;
- si la hauteur maximum des clôtures sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan dépasse 2 m, ou si les matériaux employés sont de type film ou de toile ;

Les haies de clôture seront constituées par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulières.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à des dispositions particulières.

Article AUc 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement automobile

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

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

1 - Constructions à usage d'habitation : 1 place (dont au moins 0,5 couverte) par tranche de 45 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) de logement, sauf dans le cas d'extension de logements existants sans création de nouveaux logements, qui n'est pas soumis à une obligation minimale ; 1 place par logement dans le cas de logements locatifs sociaux. La norme minimale est par ailleurs plafonnée à 3 places de stationnement par logement

2 - Hébergement hôtelier : 1 place (dont 0,5 couverte) par tranche de 45 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) ;

3 - Constructions à usage commercial : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente, sauf dans le cas de reconversion ou d'extension de locaux commerciaux existants, qui n'est pas soumis à une obligation minimale ;

4 - Constructions à usage de bureaux : 1 place par tranche de 35 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) ;

En vertu de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés pour y répondre.

Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite) :

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% au moins du nombre de places à réaliser.

Stationnement des cycles :

Pour tous les types de programmes, il doit être prévu des emplacements pour le stationnement des cycles à hauteur de 1 place pour 100 m² de Surface de plancher de la construction (SPC).

Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts.

Article AUc 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences variées ; en particulier, les haies d'arbustes persistants d'une seule espèce (*monospécifiques*) sont interdites.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**Article AUc 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

SECTION IV - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS**Article AUc A15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé d'obligations supérieures aux normes nationales en vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article AUc 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement, chaque parcelle devra être équipée pour l'accès aux réseaux de communications numériques existantes ou futures.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Caractère de la zone

(cf. RAPPORT DE PRÉSENTATION Partie 3)

La zone A correspond à des terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Il s'agit d'une zone dont l'occupation et l'utilisation sont réservées à l'accueil et au développement des activités agricoles.

Les équipements d'intérêt collectif sont autorisés en cas de stricte nécessité.

Elle comprend les zones suivantes :

- la zone **Ah**, qui correspond à des secteurs où se trouvent des habitations existantes isolées ou des hameaux insuffisamment équipés, ne permettant que des extensions modérées des constructions existantes ;

Zones humides

Certains secteurs de la zone N se trouvent en zones humides (sous-zones Ucph). Toute occupation du sol incompatible avec le caractère de zone humide est interdite, sauf, dans certains cas, selon des compensations négociées auprès de l'organisme gestionnaire (selon le principe ERC – « éviter-réduire-compenser »).

Risques naturels

Certains terrains situés dans la zone peuvent être concernés par des risques naturels ; toute construction ou toute occupation du sol doit prendre en compte les aléas et les risques connus, et s'en protéger.

Se référer aux prescriptions particulières du Titre VI du présent Règlement et aux documents figurant en ANNEXES et en DOCUMENTS INFORMATIFS du PLU, ainsi qu'à tout document opposable ou informatif connu à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Assainissement

Le Règlement graphique précise les secteurs des différentes zones situés en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement réglementaire. Les constructions situées en zone d'assainissement collectif doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Protection des ressources en eau potable

Une partie de la zone A fait l'objet de servitudes d'utilité publique pour la protection des ressources en eau potable et de la délimitation des secteurs suivants définis par des trames sur le règlement graphique :

- Secteur pi : périmètre immédiat de protection de captage d'eau potable ;
- Secteur pr : périmètre rapproché de protection de captage d'eau potable ;
- Secteur pe : périmètre éloigné de protection de captage d'eau potable.

Les prescriptions correspondant à ces secteurs sont reprises dans les articles 1 et 2 du règlement écrit.

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

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation agricole de la zone ;
- 2 - les occupations et utilisations du sol destinées aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux ;
- 3 - les locaux d'habitation, sauf ceux autorisés à l'article A 2 ;
- 4 - l'aménagement de terrains de camping ou de caravanning ;
- 5 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
- 6 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- 7 - l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;

8 - les constructions à usage d'entrepôt non agricole ;

9 - dans les périmètres de protection de captage d'eau potable pi, pr et pe : toutes les occupations et utilisations du sol interdites par l'arrêté préfectoral n°2011300-0022 du 27 octobre 2011, joint en ANNEXES du présent PLU.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article A1 et celles soumises aux conditions suivantes :

1 - les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol à usage agricole si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles professionnelles ; l'implantation des constructions doit être justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'exploitation ;

2 - l'aménagement de constructions d'habitation dans le volume existant, et l'extension des constructions d'habitation existantes limitée à 20 m² d'emprise au sol dans un but d'amélioration de l'habitat, dans la limite de 150 m² au total après extension ;

3 - les constructions à usage d'habitation pour le logement de l'exploitant et des actifs agricoles ayant une utilité directe sur l'exploitation, si elles sont liées à l'exploitation agricole en activité et nécessitent une présence permanente sur le lieu de travail (type « logement de fonction »). La surface sera limitée à 180 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) ;

4 - les exhaussements et les affouillements du sol s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ;

6 - les installations techniques destinées aux services publics (téléphone, EDF, etc.), s'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole et prennent toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site

7 - dans les périmètres de protection de captage d'eau potable pi, pr et pe : les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières par l'arrêté préfectoral n°2011300-0022 du 27 octobre 2011, joint en ANNEXES du présent PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Dispositions générales

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

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

Dispositions particulières

La délivrance du permis de construire ou de la déclaration préalable sera subordonnée :

- à la réalisation de dispositifs évitant l'encombrement même temporaire des emprises publiques ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les places de stationnement privatif disposées avec un accès direct le long des voies publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal sont interdites.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités (hors activités agricoles) doit être raccordée au réseau public d'eau potable, selon les prescriptions du service responsable.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

Assainissement

La zone A est en partie classée en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement. Les constructions situées en zone d'assainissement collectif doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

1 - Eaux usées domestiques

Conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, et selon les prescriptions du service responsable.

2 - Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à la réglementation. Les rejets sont par ailleurs soumis aux prescriptions du service responsable.

3 - Eaux pluviales

En absence de réseau public séparatif autorisant le rejet des eaux pluviales, les constructions et occupations du sol doivent prendre toutes les dispositions possibles (de rétention des eaux ou d'infiltration sur place) pour éviter tout rejet extérieur.

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

4 - Piscines

Le rejet des eaux de vidange des piscines et bassins doit respecter les prescriptions sanitaires en vigueur.

5 - Ruisseaux, fossés

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts ni détournés, sauf impératifs techniques.

6 - Sources, puits, captages privés et eaux souterraines

Les sources, puits et captages privés existants doivent être signalés lorsqu'ils ne l'ont pas encore été. Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau EP est soumis aux prescriptions des services responsables.

Electricité et éclairage extérieur collectif

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

Le réseau d'éclairage collectif devra être enterré.

Téléphone et réseaux numériques

Les réseaux téléphoniques ou numériques et les branchements seront enterrés.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

Déchets

Toute construction nouvelle doit inclure des dispositifs de collecte des déchets conformes aux prescriptions du service responsable.

Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

Article A 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie ou de la limite parcellaire à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ($H_{\text{maxi}} = L$, prospect à 45°, voir schéma 1).

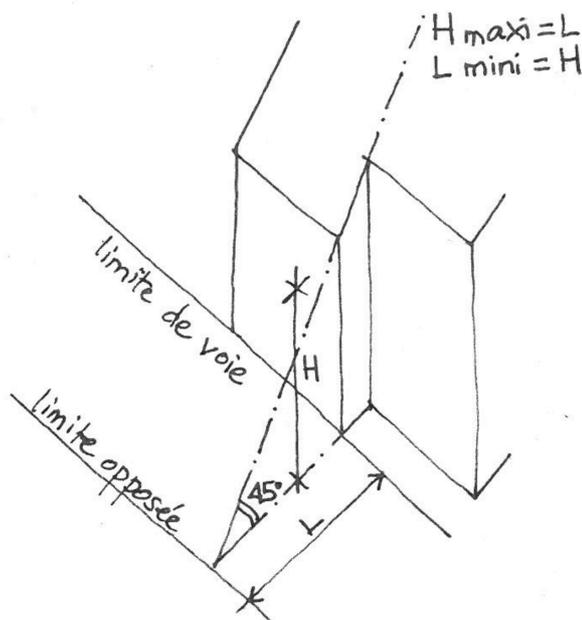


Schéma 1 - Implantation par rapport aux voies

Dans le cas d'une construction implantée à l'angle de deux voies, le prospect sera calculé par rapport à la voie la plus large (alignement principal) dans la limite de 13 m de retrait par rapport à son alignement.

Les saillies, les dépassées de toiture et les balcons au-dessus de l'espace public sont interdits au-delà de 1,00 m de dépassement en plan horizontal et au-dessous de 3,5 m de hauteur par rapport à l'espace public.

Dispositions particulières

1- Transformation de constructions existantes

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.

2 - Dispositions particulières relatives aux piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m de l'alignement.

3 - Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif (transformateurs électriques, abris collectifs pour la collecte des déchets, abris d'attente des transports publics par exemple) pourront être implantés en limite d'emprise publique.

Article A 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions sur limites séparatives ne sont pas autorisées, sauf sur une longueur maximale de 6 m sur l'ensemble du périmètre de la parcelle et sur une hauteur maximale de 3,50 m.

Les constructions en retrait des limites séparatives doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m (H maximale = $2L$, L minimale = 4 m ; voir schéma 2).

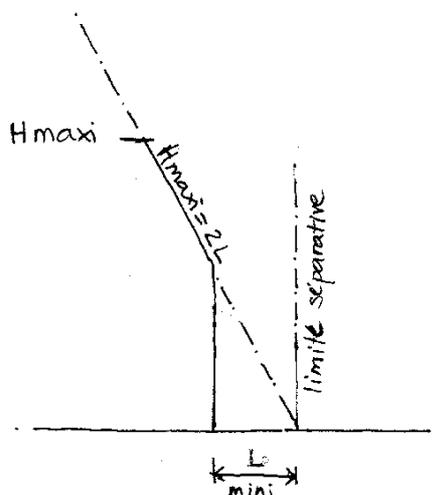


Schéma 2 - Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation en retrait de ces limites.

Les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux limites séparatives dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal, sauf sur limites séparatives où ils sont interdits.

Dispositions particulières

1 - Transformation de constructions existantes

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.

2 - Dispositions relatives aux piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

Article A 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Non réglementée.

Article A 9 - Emprise au sol

Dans la zone Ah, l'extension des habitations existantes ne doit pas dépasser 20 m² d'emprise au sol.

Article A 10 - Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 m en premier rang et 12 m hors tout.

Dispositions particulières

1 - Annexes

La hauteur maximale des annexes est de 5 m.

2 - Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour ces constructions et installations.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Pour les constructions existantes, on cherchera à conserver leurs caractéristiques (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords, etc.) ainsi que les éléments significatifs et remarquables de l'architecture traditionnelle.

Les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 devront être traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Dispositions particulières

1 - Constructions nouvelles :

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions, ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les extensions d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci ;
- si, dans le cas de toitures en pente, elles ne sont pas à deux pans au minimum et d'une pente comprise entre 20% et 100%, et si les dépassées de toiture ne sont pas de 0,20m au minimum (sauf sur les limites séparatives et en dessous de 3,50 m de hauteur, où elles sont interdites) ;
- si, dans le cas de toits terrasses, ils ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment, ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural représentant plus de 20% de la surface totale couverte, ou ne sont pas végétalisés ;
- si les façades sont de teinte foncée ou vive, ou polychromes.

2 - Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées.

3 - Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les clôtures, sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, sont grillagées sur toute la hauteur ;
- si la hauteur maximum des clôtures sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan dépasse 2 m, ou si les matériaux employés sont de type film ou de toile ;
Les haies de clôture seront constituées par des essences régionales et variées.
Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulières.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à des dispositions particulières.

Article A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement automobile

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

Les projets concernant tous types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés pour y répondre.

Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite) :

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% au moins du nombre de places à réaliser.

Stationnement des cycles :

Pour tous les types de programmes, il doit être prévu des emplacements pour le stationnement des cycles à hauteur de :

- pour les logements : 1 place couverte par tranche de 50 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) de logement créée.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés pour y répondre.

Article A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences variées ; en particulier, les haies d'arbustes persistants d'une seule espèce (*monospécifiques*) sont interdites.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

SECTION IV - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS

Article A 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé d'obligations supérieures aux normes nationales en vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article A 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement, chaque parcelle devra être équipée pour l'accès aux réseaux de communications numériques existantes ou futures.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Caractère de la zone

(cf. RAPPORT DE PRÉSENTATION Partie 3)

La zone N correspond à des zones naturelles non équipées faisant l'objet d'une protection particulière en raison soit de la qualité du site, soit de l'intérêt écologique, faunistique et floristique, soit de risques naturels et de nuisances, soit pour affirmer la continuité d'un espace d'intérêt écologique ou une coupure de l'urbanisation.

Seules y sont tolérées les constructions et occupations du sol susceptibles de s'inscrire dans cette vocation, ceci en quantité limitée et sous conditions.

Elle comprend les zones suivantes :

- la zone **Nco** qui correspond à un corridor écologique à préserver ;
- la zone **Nj** qui correspond à des parcs et jardins à caractère patrimonial ;
- la zone **Neq** qui correspond à des équipements publics de plein air avec leurs installations accessoires.

Zones humides

Certains secteurs de la zone N se trouvent en zones humides (sous-zones Ucph). Toute occupation du sol incompatible avec le caractère de zone humide est interdite, sauf, dans certains cas, selon des compensations négociées auprès de l'organisme gestionnaire (selon le principe ERC – « éviter-réduire-compenser »).

Risques naturels

Certains terrains situés dans la zone peuvent être concernés par des risques naturels ; toute construction ou toute occupation du sol doit prendre en compte les aléas et les risques connus, et s'en protéger.

Se référer aux prescriptions particulières du Titre VI du présent Règlement et aux documents figurant en ANNEXES et en DOCUMENTS INFORMATIFS du PLU, ainsi qu'à tout document opposable ou informatif connu à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Assainissement

Le Règlement graphique précise les secteurs des différentes zones situés en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement réglementaire. Les constructions situées en zone d'assainissement collectif doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Protection des ressources en eau potable

Une partie de la zone N fait l'objet de servitudes d'utilité publique pour la protection des ressources en eau potable et de la délimitation des secteurs suivants définis par des trames sur le règlement graphique :

- Secteur pi : périmètre immédiat de protection de captage d'eau potable ;
- Secteur pr : périmètre rapproché de protection de captage d'eau potable ;
- Secteur pe : périmètre éloigné de protection de captage d'eau potable.

Les prescriptions correspondant à ces secteurs sont reprises dans les articles 1 et 2 du règlement écrit.

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

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone ;
- 2 - les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt ;
- 3 - les constructions à usage artisanal, commerciale et de bureaux si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone ;
- 4 - l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ;

- 5 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
- 6 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- 7 - les constructions à usage agricole ;
- 8 - les constructions à usage d'habitation, sauf conditions définies à l'article N 2 ;
- 9 - les exhaussements ou affouillements du sol, sauf conditions définies à l'article N 2 ;
- 10 - dans les périmètres de protection de captage d'eau potable pi, pr et pe : toutes les occupations et utilisations du sol interdites par l'arrêté préfectoral n°2011300-0022 du 27 octobre 2011, joint en ANNEXES du présent PLU.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article N1 et celles soumises aux conditions suivantes :

- 1 - en zone N, Nj et Neq : les constructions et installations d'intérêt général ou collectif en rapport et en proportion avec l'intérêt de la zone, s'ils sont compatibles avec l'équilibre et la qualité des sites concernés ;
- 2 - l'aménagement des constructions d'habitation dans le volume existant, et l'extension des constructions d'habitation existantes limitée à 20% d'emprise au sol dans un but d'amélioration de l'habitat, dans la limite de 150 m² au total après extension ;
- 3 - en zones N et Nco : les exhaussements et affouillements du sol liés à toute activité rendue nécessaire pour l'entretien des ruisseaux, la gestion des milieux naturels et la protection des risques naturels.
- 4 - en zones N et Neq : les installations techniques destinées aux services publics (téléphone, EDF, etc.), s'ils ne portent pas atteinte à l'environnement naturel et prennent toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site ;
- 5 - dans les périmètres de protection de captage d'eau potable pi, pr et pe : les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières par l'arrêté préfectoral n°2011300-0022 du 27 octobre 2011, joint en ANNEXES du présent PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Dispositions générales

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

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

Dispositions particulières

La délivrance du permis de construire ou de la déclaration préalable sera subordonnée :

- à la réalisation de dispositifs évitant l'encombrement même temporaire des emprises publiques ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les places de stationnement privatif disposées avec un accès direct le long des voies publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal sont interdites.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, selon les prescriptions du service responsable.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

Assainissement

La zone N est en partie classée en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement.

Les constructions situées en zone d'assainissement collectif doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

1 - Eaux usées domestiques

Conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, et selon les prescriptions du service responsable.

2 - Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à la réglementation. Les rejets sont par ailleurs soumis aux prescriptions du service responsable.

3 - Eaux pluviales

En absence de réseau public séparatif autorisant le rejet des eaux pluviales, les constructions et occupations du sol doivent prendre toutes les dispositions possibles (de rétention des eaux ou d'infiltration sur place) pour éviter tout rejet extérieur.

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

4 - Piscines

Le rejet des eaux de vidange des piscines et bassins doit respecter les prescriptions sanitaires en vigueur.

5 - Ruisseaux, fossés

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts ni détournés, sauf impératifs techniques.

6 - Sources, puits, captages privés et eaux souterraines

Les sources, puits et captages privés existants doivent être signalés lorsqu'ils ne l'ont pas encore été. Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau EP est soumis aux prescriptions des services responsables.

Electricité et éclairage extérieur collectif

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

Le réseau d'éclairage collectif devra être enterré.

Téléphone et réseaux numériques

Les réseaux téléphoniques ou numériques et les branchements seront enterrés.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

Déchets

Toute construction nouvelle doit inclure des dispositifs de collecte des déchets conformes aux prescriptions du service responsable.

Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

Article N 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie ou de la limite parcellaire à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.

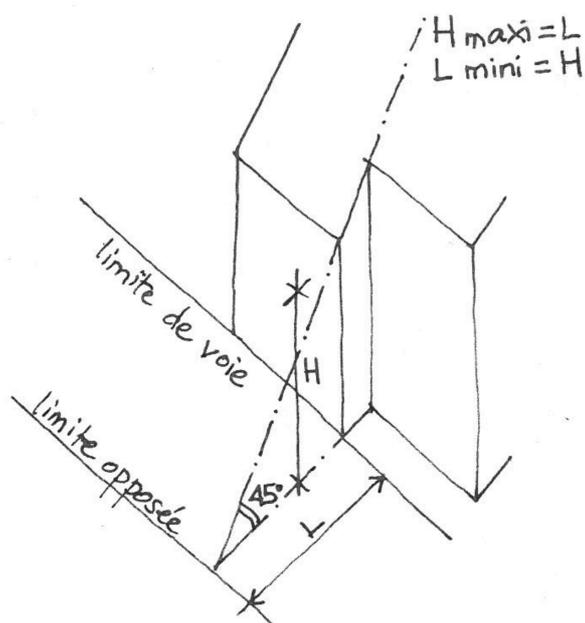


Schéma 1 - Implantation par rapport aux voies

Les saillies, les dépassées de toiture et les balcons au-dessus de l'espace public sont interdits au-delà de 1,00 m de dépassement en plan horizontal et au-dessous de 3,5 m de hauteur par rapport à l'espace public.

Dispositions particulières

1- Transformation de constructions existantes

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.

2 - Dispositions particulières relatives aux piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m de l'alignement.

3 - Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif (transformateurs électriques, abris collectifs pour la collecte des déchets, abris d'attente des transports publics par exemple) pourront être implantés en limite d'emprise publique.

Article N 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions sur limites séparatives ne sont pas autorisées, sauf sur une longueur maximale de 6 m sur l'ensemble du périmètre de la parcelle et sur une hauteur maximale de 3,50 m.

Les constructions en retrait des limites séparatives doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m ($H_{\text{maxi}} = 2L$, $L_{\text{minimi}} = 4 \text{ m}$; voir schéma 2).

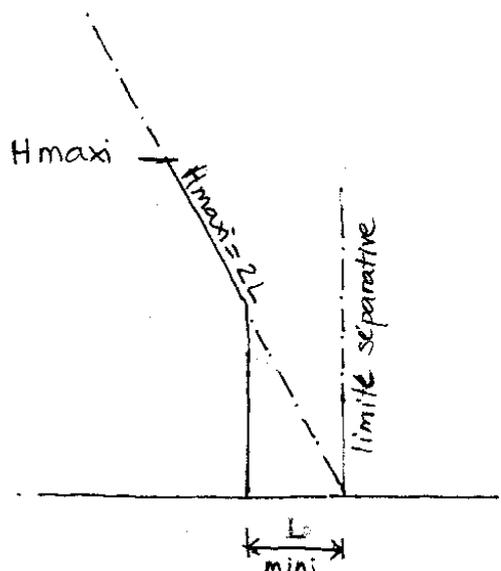


Schéma 2 - Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation en retrait de ces limites.

Les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux limites séparatives dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal, sauf sur limites séparatives où ils sont interdits.

Dispositions particulières

1 - Transformation de constructions existantes

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.

2 - Dispositions relatives aux piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

Article N 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Non réglementée.

Article N 9 - Emprise au sol

Dans la zone Ah, l'extension des habitations existantes ne doit pas dépasser 20 m² d'emprise au sol.

Article N 10 - Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 m en premier rang et 12 m hors tout.

Dispositions particulières

1 - Annexes

La hauteur maximale des annexes est de 5 m.

2 - Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour ces constructions et installations.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Pour les constructions existantes, on cherchera à conserver leurs caractéristiques (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords, etc.) ainsi que les éléments significatifs et remarquables de l'architecture traditionnelle.

Les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 devront être traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Dispositions particulières

1 - Constructions nouvelles :

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions, ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les extensions d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci ;
- si, dans le cas de toitures en pente, elles ne sont pas à deux pans au minimum et d'une pente comprise entre 30% et 100%, et si les dénivelés de toiture ne sont pas compris entre 0,50m et 1m (sauf sur les limites séparatives et en dessous de 3,50 m de hauteur, où elles sont interdites) ;
- si, dans le cas de toits terrasses, ils ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment, ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural représentant plus de 20% de la surface totale couverte, ou ne sont pas végétalisés ;
- si les façades sont de teinte foncée ou vive, ou polychromes.

2 - Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées.

3 - Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les clôtures, sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, sont grillagées sur toute la hauteur ;
- si la hauteur maximum des clôtures sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan dépasse 2 m, ou si les matériaux employés sont de type film ou de toile ;

Les haies de clôture seront constituées par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulières.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à des dispositions particulières.

Article N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement automobile

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

Les projets concernant tous types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés pour y répondre.

Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite) :

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% au moins du nombre de places à réaliser.

Stationnement des cycles :

Les projets concernant tous types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés pour y répondre.

Article N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences variées ; en particulier, les haies d'arbustes persistants d'une seule espèce (*monospécifiques*) sont interdites.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

SECTION IV - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS

Article N 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé d'obligations supérieures aux normes nationales en vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article N 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement, chaque parcelle devra être équipée pour l'accès aux réseaux de communications numériques existantes ou futures.

VI - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS

Le territoire communal est concerné par la présence de risques naturels à prendre en compte pour tous les types d'occupation des sols.

Le présent titre du règlement comporte 2 sections :

- section I : application du PSS du Rhône**
- section II : application de la Carte d'aléas multirisques**

La commune dispose également depuis 2013 d'une carte d'aléas des inondations de plaine du Rhône. Les secteurs d'aléas modérées ou forts sont reportés sur le règlement graphique, il n'y a en revanche pas de règlement associé à cette carte d'aléas. La consultation des services de l'État est nécessaire pour toute précision sur ce sujet.

SECTION I – APPLICATION DU PSS

Se reporter au Règlement du PSS (Plan des surfaces submersibles) du Rhône.

SECTION I – APPLICATION DE LA CARTE D'ALÉAS

La Carte d'aléas (voir DOCUMENTS INFORMATIFS du présent PLU) a été traduite en prescriptions réglementaires à travers une Carte d'aptitude à la construction, qui comporte un Cahier de prescriptions (voir DOCUMENTS INFORMATIFS du présent PLU).

Ces règles, ici traduites ici sous forme de fiches de prescriptions spéciales, s'appliquent sous réserve d'éléments de connaissance complémentaires et/ou de travaux validés par les Services de l'État.

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1. DOMAINE CONCERNÉ

Le contenu de la présente annexe est limité aux besoins propres à l'élaboration des documents d'urbanisme (PLU, etc.). Aussi, il ne traite que des prescriptions d'urbanisme relatives aux projets nouveaux. D'autres prescriptions non précisées ici, prenant la forme de règles de construction notamment, sont susceptibles de venir les compléter lors de l'instruction des demandes d'urbanisme (PC, CU, etc.).

Est considéré comme projet nouveau :

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

ARTICLE 2. CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

L'attention est attirée sur le fait que :

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

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

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

ARTICLE 3. DÉFINITIONS

Définition des façades exposées

Le présent document utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements avec charges solides (avalanches, crues torrentielles). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

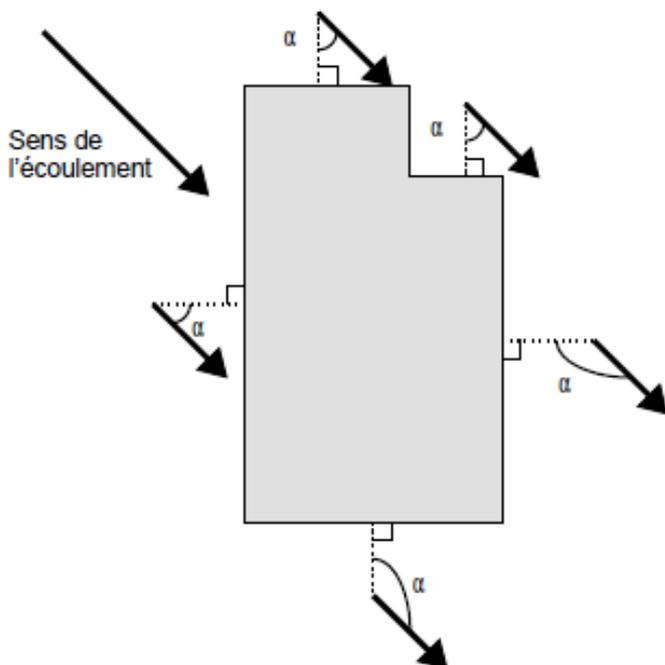
- la direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes historiques ou la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ;
- elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène (rebonds irréguliers pendant les chutes de blocs, élargissement des trajectoires d'avalanches à la sortie des

couloirs, ...), d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (culots d'avalanches, blocs, bois, ...) constituant autant d'obstacles déflecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles déflecteurs.

C'est pourquoi, sont considérés comme :

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

Le mode de mesure de l'angle α est schématisé ci après.

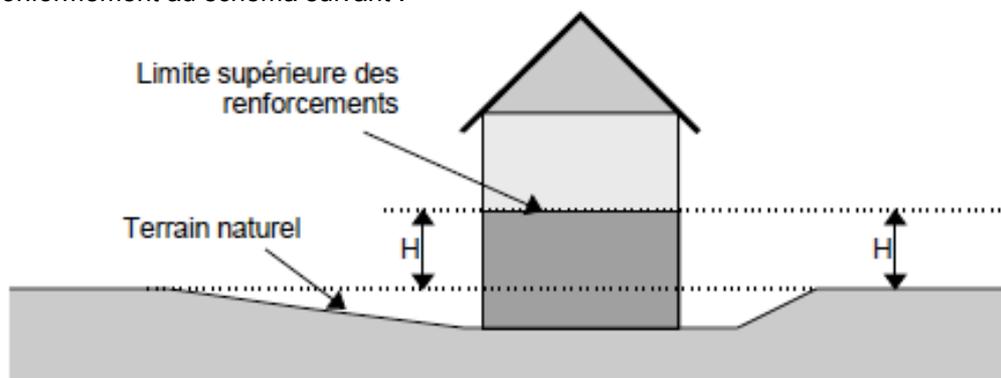


Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel

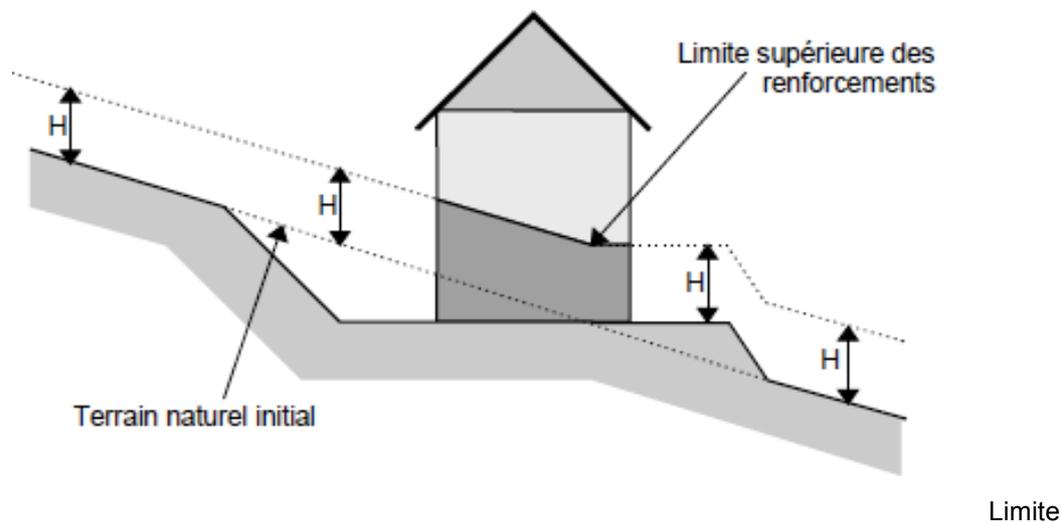
Le présent document utilise aussi la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel » Elle est utilisée pour les écoulements des fluides (avalanches, débordements torrentiels, inondations, coulées de boue) ou pour les chutes de blocs.

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



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

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



Définition du RESI

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

RESI = partie en zone inondable du projet (construction et remblai) / partie en zone inondable des parcelles utilisées

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

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

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

É

ARTICLE 4. EXCEPTIONS AUX INTERDICTIONS GÉNÉRALES

Dans les zones où la prise en compte des risques naturels conduit à interdire de manière générale tout projet nouveau, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certains des types de projets particuliers suivants sont autorisés lorsque les prescriptions relatives à la zone concernée le précisent :

a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures

b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée

c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées

d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :

- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou

général déjà implantés dans la zone

- les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.

f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques

ARTICLE 5. DISPOSITIONS CONCERNANT LES FOSSÉS, CANAUX ET CHANTOURNES

Pour tout projet autorisé en bordure de fossé , canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :

- pour les canaux et chantournes : à **10 m** par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de **4 m** par rapport au sommet des berges

- pour les fossés : à **5 m** par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de **4 m** par rapport au sommet des berges.

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

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

2. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX PROJETS NOUVEAUX

Fiches par types de risques

- 2.1. Inondations de plaine
- 2.2. Crues rapides des rivières
- 2.3. Zones marécageuses
- 2.4. Inondations de pied de versant
- 2.5. Crues torrentielles
- 2.6. Ruissellement sur versant
- 2.7. Mouvements de terrain
- 2.8. Chutes de pierres et de blocs
- 2.9. Effondrements de cavités souterraines – affaissements - suffosion
- 2.10 Avalanches
- 2.11 Séismes

2.1. INONDATIONS DE PLAINE

RI

1/ Sont interdits :

- tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après, notamment :
 - les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après
 - les aires de stationnement
 - le camping caravanage.

2/ Sont admis sous réserve de respect des prescriptions de l'article 3 ci-après :

- en présence de digue de protection contre les inondations, dans la bande de 50 m comptée à partir du pied de digue côté terre :
 - les exceptions définies aux alinéas a) et f) de l'article 4 du point 1 respectant les conditions énoncées par cet article
 - les extensions des installations existantes visées au e) de l'article 4 du point 1 respectant les conditions énoncées par cet article
- en l'absence de digue de protection contre les inondations ou à plus de 50 m du pied d'une telle digue côté terre, les exceptions définies à l'article 4 du point 1 respectant les conditions énoncées par cet article
- les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :
 - aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
 - aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
 - approvisionnement en eau,
 - maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
 - défense contre les inondations,
 - lutte contre la pollution,
 - protection et conservation des eaux souterraines,
 - protection et de restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisées riveraines,
 - aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.
 - sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes , les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
 - les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;
 - sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m², les installations sanitaires nécessaires à ces équipements.
 - les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement
 - les hangars agricoles ouverts destinés à protéger une activité agricole préexistant sur le lieu de leur implantation, sous réserve d'une parfaite transparence hydraulique et d'une structure et de fondations conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels
 - les aménagements et exploitations temporaires a` condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue

3/ Prescriptions applicables aux projets admis

- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini à l'article 3 du point 1, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.
- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 6 du titre I
- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de la crue de référence

Niveau de référence :

- en cas d'existence de document définissant les cotes de la crue de référence : cotes de la crue de référence
- en l'absence de document définissant les cotes de la crue de référence :
- (en RIA1) - + 0,50 m par rapport au terrain naturel
- (en RIA2) - + 1 m par rapport au terrain naturel

1/ Sont interdits :

- tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après
- notamment :
- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après
- (en RIA1) - les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.
- (en RIA2) - les aires de stationnement

2/ Sont admis, sous réserve de respect des prescriptions de l'article 3 ci-dessous :

- les exceptions définies par l'article 4 du point 1 respectant les conditions énoncées à cet article, sauf les changements de destination visant à la création de logements
- l'extension limitée du logement existant de l'exploitant agricole, forestier ou maraîcher, pour son occupation personnelle ;
- les projets nouveaux nécessaires au stockage des matériels, équipements, récoltes, liés aux activités agricoles, maraîchères et forestières préexistant sur le lieu de leur implantation ;
- les serres tunnels et leurs équipements ;
- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement,
- les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m², les installations sanitaires nécessaires à ces équipements, sans remblaiement.
- les aménagements et exploitations temporaires à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue
- **les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :**
- aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
- aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
- approvisionnement en eau,
- maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
- défense contre les inondations,
- lutte contre la pollution,
- protection et conservation des eaux souterraines,
- protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines,
- aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.

3/ Prescriptions applicables aux projets admis

- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini à l'article 3 du point 1, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé au dessus du niveau de référence
- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de référence
- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 6 du point 1
- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment comprenant antérieurement un logement occupé par l'exploitant, le plancher du nouveau logement devra être situé au dessus du niveau de référence

Bi1, Bi2

Niveau de référence :

- en cas d'existence de document définissant les cotes de la crue de référence : cotes de la crue de référence
- en l'absence de document définissant les cotes de la crue de référence :
(en Bi1) - + 0,50 m par rapport au terrain naturel
(en Bi2) - + 1 m par rapport au terrain naturel

1/ Sont interdits :

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après.
- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence
- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes.
- (en Bi2) - le camping caravanage
- (en Bi1) - les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.
- (en Bi2) - les aires de stationnement

2/ Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'article 1 et sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 3 ci-après, notamment :

- les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.

3/ Prescriptions à respecter par les projets admis :

- les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.
 - modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au dessus du niveau de référence
 - constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² :
 - surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence
 - le RESI, tel que défini à l'article 3 du point 1, devra être :
inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes pour les constructions individuelles et leurs annexes, **inférieur ou égal à 0,50** :
 - * pour les permis groupés R 421-7-1 ;
 - * pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - * pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - * pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;
 - * pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).
- Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.
- En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 6 point 1
 - les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de référence
 - les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.
 - (en Bi1) - les campings caravanages doivent être mis hors d'eau.

2.2. CRUES RAPIDES DES RIVIÈRES

RC

1/ Sont interdits :

- tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après, notamment :
 - les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après
 - les aires de stationnement
 - le camping caravanage

2/ Sont admis sous réserve de respect des prescriptions de l'article 3 ci-après :

- en présence de digue de protection contre les inondations, dans la bande de 50 m comptée à partir du pied de digue côté terre :
 - les exceptions définies aux alinéas a) et f) de l'article 4 du point 1 respectant les conditions énoncées par cet article
 - les extensions des installations existantes visées au e) de l'article 4 du point 1 respectant les conditions énoncées par cet article
- en l'absence de digue de protection contre les inondations ou à plus de 50 m du pied d'une telle digue côté terre, les exceptions définies à l'article 4 du point 1 respectant les conditions énoncées par cet article
- les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :
 - aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
 - aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
 - approvisionnement en eau,
 - maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
 - défense contre les inondations,
 - lutte contre la pollution,
 - protection et conservation des eaux souterraines,
 - protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines,
 - aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.
- sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes , les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;
- sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m², les installations sanitaires nécessaires à ces équipements.

3/ Prescriptions applicables aux projets admis

- en cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement de destination, le RESI, tel que défini à l'article 3 du point 1, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.
- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 6 du point 1
- les ouvertures doivent avoir leur base au dessus du niveau de la crue de référence

Bc1, Bc2

Niveau de référence :

- en cas d'existence de document définissant les cotes de la crue de référence : cotes de la crue de référence

- en l'absence de document définissant les cotes de la crue de référence :

(en Bc1) - + 0,50 m par rapport au terrain naturel

(en Bc2) - + 1 m par rapport au terrain naturel

1/ Sont interdits :

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après,

- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence

- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes.

(en Bc2) - le camping caravanage

(en Bc1) - les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

(en Bc2) - les aires de stationnement

2/ Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'article 1, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 3 ci-après.

3/ Prescriptions à respecter par les projets admis :

- les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.

- modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au dessus du niveau de référence

- constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence

- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 6 du point 1

- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de référence

- les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.

(en Bc1) - les campings caravanages doivent être mis hors d'eau.

2.3. INONDATIONS EN PIED DE VERSANT

RI'

1/ Sont interdits :

- **tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après, notamment :**
- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après
- les aires de stationnement
- le camping caravanage

2/ Sont admis sous réserve de respect des prescriptions de l'article 3 ci-après :

- **les exceptions définies à l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées à cet article**
- **les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :**
- aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
- aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
- approvisionnement en eau,
- maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
- défense contre les inondations,
- lutte contre la pollution,
- protection et conservation des eaux souterraines,
- protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines,
- aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.
- sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;
- sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m², les installations sanitaires nécessaires à ces équipements
- les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement.

3/ Prescriptions applicables aux projets admis

- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini à l'article 3 du point 1, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de l'inondation de référence.
- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 6 du point 1
- les ouvertures doivent avoir leur base au dessus du niveau de l'inondation de référence

Bi'1 - Bi'2

Niveau de référence :

- en cas d'existence de document définissant les cotes de la crue de référence : cotes de la crue de référence

- en l'absence de document définissant les cotes de la crue de référence :

(en Bi'1) - + 0,50 m par rapport au terrain naturel

(en Bi'2) - + 1 m par rapport au terrain naturel

1/ Sont interdits :

- les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.

- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence

- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes ;

(en Bi'2) - le camping caravanages

(en Bi'1) - les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

(en Bi'2) - les aires de stationnement

2/ Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'article 1 et sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 3 ci-après, notamment :

- les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.

3/ Prescriptions à respecter par les projets admis :

- les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.

- modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au dessus du niveau de référence

- constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² :

- surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence

- le RESI, tel que défini à l'article 3 du point 1, applicable en zone bleue, devra être

inférieur ou égal à 0,30

* pour les constructions individuelles et leurs annexes

inférieur à 0,50

* pour les permis groupés R 421-7-1 ;

* pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;

* pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;

* pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;

* pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)

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

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

- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 6 du point 1

- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de référence ;

- les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement ;

(en Bi'1)

- les campings caravanages doivent être mis hors d'eau.

2.4. RUISSELLEMENT SUR VERSANT

RV

La zone est définie précisément par les marges de recul suivantes :

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

Construction interdite en dehors des exceptions définies par l'article 4 du point 1 respectant les conditions énoncées à cet article

Exhaussement interdit sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.

Aires de stationnement interdites

Camping caravanage interdit

Bv

Construction autorisée, sous réserve 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

Camping caravanage autorisé si mise hors d'eau

Annexe

2.5. MOUVEMENTS DE TERRAIN

RG

Construction interdite en dehors des exceptions définies par l'article 4 du point 1 respectant les conditions énoncées à cet article

Affouillement et exhaussement interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant.

Camping caravanage interdit

Bg

Construction autorisée sous réserve 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

Affouillement et exhaussement autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

2.6. SÉISMES

Sur toute la commune, classée en zone de sismicité 3 (décret du 14/05/1991 modifié le 13/09/2000) : application des règles parasismiques en vigueur