

## Plan Local d'Urbanisme

### Le règlement



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE CÉLINE GRIEU



ETUDES & CONSEIL EN ENVIRONNEMENT



ARCHITECTE DU PATRIMOINE

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
04			

### Modification simplifiée n°3

## Table des matières

Titre 1 : Dispositions générales .....	5
Titre 2: Dispositions applicables aux zones urbaines .....	17
dites « zones U ».....	17
ZONE UA.....	19
ZONE UB .....	33
ZONE UC .....	53
ZONE UD.....	75
ZONE Ui.....	89
Titre 2: Dispositions applicables aux zones à urbaniser .....	103
dites « zones AU » .....	103
ZONE AU.....	105
ZONE AUj.....	109
ZONE AUe .....	121
Titre 3: Dispositions applicables aux zones agricoles .....	129
dites « zones A ».....	129
ZONE A .....	131
Titre 4: Dispositions applicables aux zones naturelles.....	153
dites « zones N ».....	153
ZONE N .....	155
Titre 5: Définitions.....	173
Titre 6: Destinations et sous-destinations.....	179

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaine (U), à Urbaniser (AU), agricole (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant:

#### **Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 1-1-**

Destinations et sous-destinations,

1-2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

#### **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

2-1 Volumétrie et implantation des constructions

2-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2-4 Stationnement

#### **Chapitre 3 : Equipements et réseaux**

3-1 Desserte par les voies publiques ou privées

3-2 Desserte par les réseaux



## Titre 1 : Dispositions générales

---

## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

Il est établi en application des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-5 du code de l'urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

## PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS

### LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois les dispositions des articles [R. 111-3](#), [R. 111-5 à R. 111-19](#) et [R. 111-28 à R. 111-30](#) ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

### AUTRE LEGISLATION

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L151-43 et R151-51 (annexe) du code de l'urbanisme concernant le territoire communal
- L'arrêté préfectoral n° 2014324-0013 du 20 novembre 2014 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

### PERIMETRES VISES AUX ARTICLES R151-52 R151-53 DU CU

Le territoire de la commune de Loriol est concerné par un certain nombre de périmètres reportés pour information en annexe à savoir :

- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini à l'article L211-1 et suivants du code de l'urbanisme ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des Zones d'Aménagement Différé.
- Les Zones d'Aménagement Concerté
- Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article [L. 332-11-3](#) ainsi que ceux délimités en application du II de cet article ;
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du code de l'environnement

## REGLEMENTATION RELATIVE AUX VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- l'article L531-1 du code du patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- l'article L531-14 du code du patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du préfet de Région par les services instructeurs.
- L'arrêté préfectoral n°06-416 du 31 octobre 2006 définissant les zones archéologiques de saisine.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

### PERMIS DE DEMOLIR

Toute démolition de bâtiments inclus dans le périmètre de la ZPPAUP ainsi que ceux repérés au titre de l'article L151-19 est soumise à autorisation de démolir.

### EDIFICATION DE CLOTURES

Toute édification de clôture sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L421-4 du code de l'urbanisme et de la délibération municipale prise en date du 05/01/2009  
L'édification des clôtures agricoles n'est pas soumise à déclaration préalable.

### RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L111-15 du code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de prescriptions contraires au risque inondation.

### TRAVAUX SUR BÂTI EXISTANT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### ADAPTATIONS MINEURES, DEROGATION, RÈGLES ALTERNATIVES

Les règles et servitudes définies par le PLU de la ville de Loriol ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L152-4 à L152-6 à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L152-3 et

d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme par les articles L152-4 à L152-6.

## **PRISE EN COMPTE DES RISQUES NUISANCES ET POLLUTIONS**

### **RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES**

Les zones d'aléas du risque de retrait/gonflement des argiles sont consultables sur le site internet : <http://www.argiles.fr>

### **RISQUE D'EFFONDREMENT DES CAVITES SOUTERRAINES**

La liste des sites et constructions soumis au risque d'effondrement des cavités souterraines répertoriés sur le territoire communal est consultable sur le site internet : <http://www.georisques.gouv.fr>

### **SECTEURS BRUYANTS AU DROIT DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES DE TRANSPORTS**

Le territoire de la commune de Loriol est concerné par cinq infrastructures de transports terrestres classées au titre de la loi du 31 décembre 1992 : l'Autoroute A7, la RN 7, les RD 104 et 104N et la voie ferrée « ligne Paris-Lyon-Marseille ».

L'arrêté préfectoral n° 2014324-0013 en date du 20 novembre 2014 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre dans le département de la Drôme est joint en annexe du présent PLU.

Conformément à l'article R151-52 alinéa 11° du code de l'urbanisme, une des annexes du PLU devra indiquer, à titre d'information, sur un document graphique, le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.

En application de l'article R151-52, alinéa 3° du code de l'urbanisme, l'annexe devra également comprendre à titre informatif, d'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L571-9 et L571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés.

## **PRISE EN COMPTE DES PERFORMANCE ENERGETIQUES**

Le PLU cherche à favoriser le développement des énergies renouvelables afin de diversifier les sources d'énergie et les porter au minimum à 20% dans la consommation d'énergie finale.

D'une manière générale, les projets de construction devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie. Des dispositions particulières relatives aux économies d'énergie et au développement des énergies renouvelables figurent au sein du règlement s'agissant d'un dépassement des règles de hauteur pour les constructions respectant des critères de performances énergétiques RT -20%

## **DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER**

En dehors des servitudes d'utilité publique relatives à la protection des monuments historiques, à la protection des sites et monuments naturels et du zonage archéologique, des périmètres et dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager s'appliquent et sont reportés au document graphique.

### **PROTECTION DES ELEMENTS DU PATRIMOINE BÂTI**

En application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sont soumis aux règles suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19 du CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R421-23),
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiment repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- la démolition totale peut être interdite
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnement architectural ou bâti existant.

### **PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER**

#### Espaces boisés classés

Les terrains boisés identifiés au document graphique comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L113-2 et suivants du code de l'urbanisme.

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Nonobstant toutes les dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1<sup>er</sup> du titre IV du livre III du code forestier
- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment ; bitume ainsi que les remblais
- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants

#### Alignement d'arbres et continuités végétales à conserver

Les alignements d'arbres et continuités végétales identifiés au titre de l'article L151-23 du CU au document graphique sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à créer.

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-23 du CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art R421-23 du CU)
- lorsque des travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement ou d'une continuité végétale autre,

- les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois, s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public.

#### Arbres remarquables

Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L151-23 du CU au document graphique sont à conserver. Les constructions envisagées doivent observer un recul de 5 mètres par rapport au houppier de l'arbre et les réseaux devront être éloignés de 5 mètres par rapport au tronc.

Lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable le justifie, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux (R421-23 du CU). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION**

Au delà des intentions d'aménagement présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour lesquelles une compatibilité des projets est attendue, le règlement fixe les dispositions suivantes afin de garantir la cohérence du projet de ville :

#### **MAILLAGES, ESPACES ET EQUIPEMENTS PUBLICS**

##### Emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies\* (y compris chemins piétons, pistes cyclables...) et ouvrages publics d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L151-41 du CU), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

Les réserves inscrites au plan sont soumises aux dispositions des articles L152-2 du CU :

- toute construction y est interdite
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L433-1 du CU

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain
- la collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer

**PROJET URBAIN**Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles figurent au document graphique

Droit de préemption urbain

Les périmètres concernés par un Droit de Préemption urbain sont délimités sur le plan correspondant en annexe. Le Droit de Préemption Urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

**MAITRISE DE L'URBANISATION EN ZONE AGRICOLE**Bâtiments pouvant changer de destination

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme. L'accord du changement de destination de ces bâtiments sera soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction des permis de construire.

Secteur de Taille et de Capacité limitées (STECAL)

Les Secteur de Taille et de Capacité Limitées, dans lesquels sont notamment autorisées les constructions sont délimités au plan de zonage au titre de l'article L151-13 du CU. Les dispositions réglementaires qui y sont attachées figurent dans le règlement de la zone A.

**DISPOSITION CONCERNANT LES TALWEGS, VALLATS, RUISSEAUX ET RAVINS**

Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25000<sup>ème</sup> ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés).

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

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

**AMBROISIE**

L'arrêté préfectoral n°2011 201-033 du 20 Juillet 2011 prescrit la destruction obligatoire de l'ambroisie.

## PROTECTION DES RESSOURCES ET SECURISATION DE L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

La commune de Loriol-sur-Drôme est alimentée en eau potable par le captage de la Négociale, exploité par le Syndicat Intercommunal des eaux Drôme –Rhône. Le captage de la « Négociale » bénéficie d'une protection par arrêté de DUP n°7686 du 15 Novembre 1988. La protection de ce captage est en cours de révision. Les périmètres définis par l'hydrogéologue dans un rapport en date du 15 Mars 2015 sont reportés sur le plan des risques. Il est également défini:

### ***Dans le périmètre de protection immédiat***

Toute activité hormis celle liée à l'exploitation du point d'eau sera interdite

### ***Dans le périmètre de protection rapproché***

Dans ce périmètre seront interdits :

#### **Les activités ou faits susceptibles de créer des foyers de pollution, ponctuels ou diffus et en particulier :**

- Les constructions nouvelles potentiellement polluantes, y compris habitations, non liées à l'extension d'un bâti ou d'un équipement existant,
- L'implantation d'installations classées, en particulier les élevages hors sol de façon générale de tous produits toxiques ou radioactifs et de façon générale de tous produits chimiques et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- La création nouvelle de dépôts d'hydrocarbures liquides
- Les stockage et dépôts au champ, même temporaires de fumiers et composts
- Le rejet au milieu superficiel ou l'épandage agricole d'eaux usées ou de boues d'origine domestique, agricole ou industrielle,
- L'épandage agronomique d'engrais chimiques très solubles, de lisiers, purins et fumiers frais, susceptible de migrer rapidement avec les eaux de ruissellement et d'infiltration.
- La création de parcs d'élevage, avec point d'eau et de nourrissage, sachant qu'il n'y a pas actuellement d'activité de ce type sur cette emprise,
- Les pratiques forestières intensives, sachant qu'il n'y a pas actuellement d'activité de ce type sur cette emprise
- Le rejet direct dans le réseau hydraulique naturel superficiel, c'est à dire la Drôme et les canaux d'irrigation-drainage de produits toxiques, phytosanitaires et engrais après rinçage des tonnes ou épandeurs par exemple.

#### **Les aménagements ou activités susceptibles de favoriser les infiltrations rapides et en particulier :**

- L'ouverture nouvelle de carrières pour l'exploitation des matériaux du sol et du sous-sol, le creusement d'excavations de plus de 1 mètre de profondeur,
- La recherche de l'exploitation des eaux souterraines par forage ou puits autres que celles destinées à assurer le renouvellement éventuel du champ captant des ventis)
- La création de plans d'eau ou nouveaux canaux de drainage irrigation ainsi que l'approfondissement de ceux existants.
- Le sous solage à une profondeur supérieure à 1 m, même pour plantation d'arbres.

**Dans le périmètre de protection éloigné**

A l'intérieure de cette zone, les activités et installations susceptibles de porter atteinte à la qualité ou à la quantité de la ressource en eau devront faire l'objet d'une stricte application de la réglementation sanitaire et environnementale (code de la santé et code de l'environnement) en vigueur et seront soumises préalablement à l'avis de l'administration compétente.

**DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

**Art. \*R.151-18. – Les zones urbaines sont dites "zones U"**

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

**Art. \*R.151-20. – Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

**Art. \*R.151-22. R151-23 – Les zones agricoles sont dites "zones A"**

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), [L. 151-12](#) et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

**Art. \*R.151-24. R151-25 - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

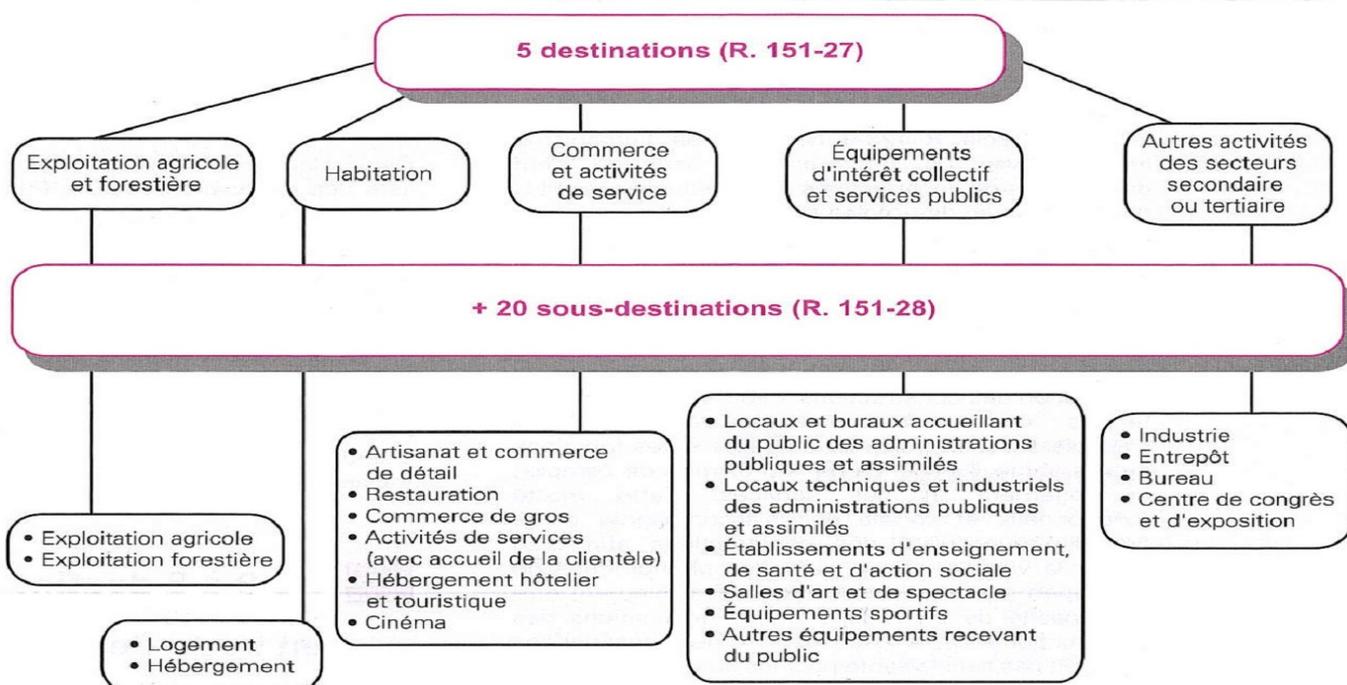
- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver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

Peuvent être autorisées en zone N :

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

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

Les destinations officielles reconnues par le code de l'urbanisme sont classées en 5 destinations et 20 sous destinations. (Article R151-27 du CU)



## **ACCÈS ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES DEPARTEMENTALES**

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

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



## **Titre 2: Dispositions applicables aux zones urbaines dites « zones U »**

---



# ZONE UA

---

**Zone urbaine correspondant au centre historique de la commune protégé par une servitude au titre de la protection du patrimoine.**

**Elle rassemble des équipements, commerces et services de proximité de la commune.**

La zone UA est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique relative à la requalification de l'espace public.

Elle comprend un secteur UAe spécifique au Parc Gaillard et à ses équipements

La zone UA est concernée par le risque inondation.

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

## **L'esprit de la règle**

**Favoriser la mixité fonctionnelle tout en préservant le patrimoine urbain et architectural.**

La mixité fonctionnelle est recherchée, mais elle doit être adaptée au contexte patrimonial de la zone et participer à la mise en œuvre du projet de territoire. Cette zone répond ainsi aux objectifs suivants du PADD :

- Lutter contre la paupérisation du centre-ville (Orientation n°3)
- Retrouver une attractivité commerciale forte (Orientation n°4)
- Respecter les lignes de force du paysage et s'appuyer sur le patrimoine du centre ancien pour valoriser l'identité de la ville (Orientation n°5)

## Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### **1-1 Occupation et utilisation du sol interdites**

---

#### **Sont interdits:**

- Toutes constructions neuves dans le secteur UAe à l'exception de celles fixées à l'article 1-2
- Les exploitations agricoles et forestières
- Les entrepôts
- Le commerce de gros
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs
- les parcs d'attraction \* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules \*
- les garages collectifs de caravanes \*
- Les carrières

**En sus des interdictions précédentes, et sous réserve d'être situées dans les secteurs V et Rh impactés par le risque inondation** et respectivement représenté par un aplat de couleur verte et des hachures de couleur rouge sur le document graphique (plan des risques) sont interdites :

- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise et les bâtiments de secours, sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative,
- la création ou l'aménagement de sous-sols,
- l'édification de clôtures type mur bahut,
- le stationnement de caravanes,
- la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

**Dans le secteur Rh impacté par le risque inondation** et représenté par des hachures de couleur rouge sur le document graphique (plan des risques) sont interdites toutes les constructions nouvelles à l'exception de celles autorisées à l'article 1-2 et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

## 1-2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

### ***Sont admis sous conditions dans la zone UA en dehors du secteur UAe et du secteur Rh impacté par le risque inondation :***

- Les constructions à usage industriel dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone
- Les affouillements et exhaussements de sol\* sous réserve d'être nécessaire à des constructions ou aménagements compatibles avec le caractère de la zone

### ***Sont admis dans le secteur UAe :***

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.

### ***Dans le secteur Rh impacté par le risque inondation et représenté par des hachures de couleur rouge sur le document graphique (plan des risques) sont admis sous conditions :***

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants ;
- la reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite ;
- la création de constructions à usage :
  - d'habitation,
  - d'ERP de 4<sup>ème</sup> ou 5<sup>ème</sup> catégorie, hors type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
  - professionnel (artisanal, agricole hors élevages et industriel).
- l'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
  - d'habitation,
  - professionnel (artisanal et industriel). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
  - d'ERP classés en 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
  - d'ERP classés en 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
    - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
    - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la côte de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée ;

- le changement de destination ou d'usage des locaux existants à la date d'approbation du présent PLU au-dessous de la cote de référence, dans la mesure où il ne vise pas à créer de logement et qu'il dispose d'un accès depuis l'intérieur à un niveau refuge situé à 0,20 m au-dessus de la cote de référence, suffisamment dimensionné pour y accueillir la totalité des personnes reçues. Le stockage de produits polluants ou dangereux est interdit au-dessous de la cote de référence.
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup> et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la cote de référence ;
- la création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;
- la création de garage collectif fermé, non enterré, sous la cote de référence ;
- les abris de jardin ou appentis sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple ; elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau ;
- les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
- la poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.
- les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

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

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

**Dans ces zones, la cote de référence est fixée à 0,70 m.**

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

**Dans le secteur V affecté par le risque inondation et représenté par un aplat de couleur verte sur le document graphique (plan des risques):**

*Les planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles seront implantés au minimum à 0,20 m au-dessus des voies adjacentes.*

**1 -3 Mixité fonctionnelle et sociale**

---

**Mixité fonctionnelle :**

Le changement de destination des locaux commerciaux et de services existants à la date d'approbation du présent PLU repéré au document graphique au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme est interdit.

## Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 1 -1 Volumétrie et Implantation des constructions

#### ***Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture. Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

#### **Les bandes de constructibilité :**

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement\*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

**Bande de constructibilité principale** : d'une profondeur de 25 mètres

**Bande de constructibilité secondaire** : au-delà de la bande de constructibilité principale.

Le long des voies et emprises publiques et **dans la bande de constructibilité principale**, les façades des constructions neuves s'implanteront à l'alignement\* actuel ou futur ou à l'alignement des bâtiments existants. Cette implantation concerne la totalité de la façade sur rue du rez de chaussée à la rive de toiture.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

**Dans la bande de constructibilité secondaire**, l'implantation des constructions par rapport aux voies n'est pas réglementée. Les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
- aux extensions des constructions existantes sans aggravation de la règle générale

qui devront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

### ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

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

#### **Dans la bande de constructibilité principale**

Le long des voies, les constructions s'implanteront en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre limite séparative.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

#### **Dans la bande de constructibilité secondaire**

##### ***Construction ne jouxtant pas la limite de propriété***

Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 3 m** par rapport à la limite séparative.

##### ***Construction « jouxtant » la limite de propriété***

Lorsqu'une construction est implantée en limite de propriété, la hauteur de la partie de cette construction située dans une bande de 0 à 3 mètres par rapport à cette limite ne doit pas excéder 4,50 mètres de hauteur.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 4,50 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.

Les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de **2 m** des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
  - aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
  - aux extensions des constructions existantes sans aggravation de la règle générale,
- qui devront s'implanter soit sur limite soit avec un retrait minimum de 1 mètres.

## **Hauteur des constructions**

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

Les hauteurs des constructions nouvelles, surélévations et extensions, devront tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

## **2-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Aspect des constructions neuves et des rénovations**

Sont concernées :

- les constructions nouvelles sur terrain nu,
- les extensions de constructions existantes,
- les modifications du bâti existant,
- les constructions d'annexes et de clôtures

#### Conditions générales :

L'aspect des constructions neuves devra être en relation avec les immeubles environnants. Les éléments de raccordement avec les édifices voisins tiendront compte de la modénature, des égouts de toiture, de l'altitude des étages.

Le respect des données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc...), notamment pour l'insertion au contexte des divers types architecturaux de qualité.

#### Extension des constructions existantes :

Les constructions en extension de constructions existantes devront présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant, soit en utilisant les mêmes éléments architecturaux, soit en exprimant leur complémentarité ou leur différence.

Dans le cas de fermetures de balcons et loggias, les projets devront respecter les prescriptions architecturales déterminées par un plan de composition relatif à l'ensemble des façades.

#### Les façades

Les façades perçues depuis l'espace public des rues et places devront se présenter sur un plan vertical, du sol naturel au niveau d'acrotère ou d'égout de toiture, non compris les saillies ponctuelles autorisées de la modénature des balcons ou loggias. Dans les espaces caractérisés par un parcellaire étroit en façade sur rue, il pourra être demandé de tenir compte des effets de rythme architectural apparent lorsque les projets présenteront un front bâti continu de dimension supérieure aux largeurs des parcelles riveraines.

Les façades des constructions nouvelles visibles depuis les espaces publics doivent par leurs matériaux, colorations et modénatures éventuelles s'harmoniser avec le paysage et le tissu urbain environnant. Lorsque la façade est en pierre, le matériau est de même nature, teinte, granulométrie que celui utilisé aux abords.

Les maçonneries construites en matériaux bruts, moellons, parpaings, béton, brique...sont obligatoirement enduites.

Le fini des matériaux bruts destinés à rester s'apparente par le grain et la tonalité à la pierre mitoyenne.

Les éléments d'architecture de pastiche (fronton, colonnes, chapiteaux) sont interdits. Les bardages et matériaux réfléchissants qui recouvrent une façade sont interdits. Les volets roulants d'aspect blanc ou brillant sont interdits ainsi que les volets roulants en appliques extérieurs.

#### *Adaptations pour les façades*

Les bardages, notamment en bois, peuvent être autorisés sous réserves de justifications architecturales, techniques et d'intégration dans le site. Dans le cas d'architecture contemporaine, les volets roulants peints pourront être autorisés exceptionnellement. Les coffrets seront intégrés à la maçonnerie, ainsi que les glissières.

#### Couvertures

Les couvertures sont réalisées par des pans de toiture uniques et entiers du faitage à l'égout. Les pentes sont comprises entre 27 et 33%. Les toitures terrasses qui ne sont pas vues de l'espace public, ni situées sous des vues plongeantes ou directes depuis les cônes de vues et perspectives portées au plan de la servitude relative au patrimoine sont admises.

Les toitures terrasses, dans le cas où elles permettent de résoudre des problèmes de toitures inesthétiques sont admises.

Les couvertures sont en tuiles canal. Les tuiles présentent une tonalité terre cuite en continuité avec les tuiles anciennes existantes. L'utilisation de tuiles canal anciennes de couvert peut être exigée dans le cas de vue plongeante depuis les cônes de vue répertoriés au plan de la servitude au titre de la protection du patrimoine.

La pose de tuiles de couvert seule sur plaque ondulée est interdite. Les couvertures en matériaux réfléchissants ou brillants sont interdites.

Des matériaux autres que la tuile pourront être exceptionnellement utilisés dans le cadre d'une architecture contemporaine, sous réserve de justifications techniques, architecturales et d'intégration dans le site.

Les gaines de fumée ou de ventilation sont regroupées par catégorie, pour former une souche maçonnée de proportion rectangulaire et de dimension importante.

Les dispositifs techniques de type extracteur, appareil de climatisation et divers appareillages apparents sont interdits.

### Les clôtures

Tant en bordures de voies qu'en limites séparatives, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Tout type de pare vue plaqué contre la clôture est interdit.

### Les équipements techniques

Les appareillages (groupe de ventilation et de climatisation) sont intégrés à la toiture et à l'architecture de l'immeuble.

La pose d'appareillage (groupe de ventilation et de climatisation) sur les façades depuis les espaces publics est interdite.

Dans le cas d'utilisation de paraboles, celles-ci seront de type carré rectangulaire de petite dimension. Le dispositif fera l'objet de la meilleure intégration possible dans le volume de la construction. Un seul dispositif apparent est autorisé par immeuble.

L'installation d'antennes paraboliques apparentes depuis l'espace public ou les cônes de vue et perspectives portés au plan de la servitude de protection patrimoniale est interdite. En particulier, l'installation en façade, loggia, au droit des baies sont interdites, quelque soit la localisation.

Les capteurs solaires peuvent être autorisés si le dispositif est intégralement incorporé au bâti et non saillant par rapport au plan de toiture. Ils seront dissimulés à la vue depuis les espaces, les voies publiques et les cônes de vue et perspectives repérés sur le plan de la servitude de protection patrimoniale et leur surface est limitée à 4 m<sup>2</sup>.

### Les façades commerciales

Bâti existant :

La conservation des immeubles, dans leur structure architecturale initiale impose que les installations commerciales s'inscrivent dans l'ordonnancement originel de l'édifice, sans surlargeur de baies, ni multiplication des portes et accès. La restitution ou l'amélioration de l'aspect du rez-de-chaussée peut être imposée.

Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de parties qu'il existe des façades différentes d'immeubles.

Les aménagements des façades commerciales, façade en applique sur l'ensemble, les bâches ne doivent pas excéder le niveau du plancher du 1<sup>er</sup> étage ou du bandeau maçonné existant éventuellement à ce niveau, sans excéder 3,50 m, sauf si la composition architecturale de l'ensemble résulte d'une création originelle pour un immeuble commercial. Les seuils et soubassements de vitrine auront un traitement de surface s'apparentant à la pierre. Les couleurs des devantures commerciales sont en harmonie y compris avec celle de l'immeuble.

Sont interdits les matériaux scellés ou plaqués sur une façade en pierre.

## 2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

---

### Espaces non bâti et patrimoine paysager

#### *Se reporter à la servitude d'Utilité publique au titre du patrimoine*

Les alignements d'arbres et continuités végétales identifiés au titre de l'article L151-23 du CU au document graphique sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à créer.

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-23 du CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art R421-23 du CU)
- lorsque des travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement ou d'une continuité végétale autre,
- les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois, s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public.

## 2-4 Stationnement

---

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres autour du projet
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 500 mètres.

**Les normes minimum suivantes sont exigées :**

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage d'artisanat et commerces de détail, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics et les constructions à usage de bureau, les cinémas, les centres de congrès et d'exposition : non réglementé.
- Pour les constructions à usage industriel : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à partir de 100 m<sup>2</sup>.

**Stationnement des cycles**

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes conformément aux dispositions ci-dessous.

Cette disposition s'applique à partir de la création d'une surface de plancher de plus de 250 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation.

Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m<sup>2</sup>

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Logements	1 emplacement minimum par logement
Bureau, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et service public	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m <sup>2</sup>

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la topographie du terrain, à la taille des parcelles et à la prévention du risque d'inondation ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions à condition d'être couvert.

## Article 3 : équipements et réseaux

### 3-1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

#### Accès\* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

#### Voirie\* :

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

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

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

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

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

### **3-2 Desserte par les réseaux**

---

***Eau :***

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

***Assainissement :***

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

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

Eaux usées non domestiques

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

# ZONE UB

---

## Caractéristiques de la zone

**Zone urbaine centrale immédiatement constructible correspondant au centre ville de Loriol en lien avec le centre historique.**

**Elle rassemble la majorité des équipements de la commune.**

La zone UB comprend:

- un secteur UBa faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation avec des règles spécifiques.
- un secteur UBh correspondant à l'éco-quartier Seringa avec des règles d'occupation des sols et de hauteur spécifiques

La zone UB à l'exception du secteur UBh est concernée par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

La zone UB est concernée par le risque inondation.

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

### Esprit de la règle

#### **Accompagner, favoriser, organiser la mixité sociale et fonctionnelle**

Cette zone répond aux objectifs suivants du PADD :

- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels (Orientation 2)
- Définir la structure urbaine de Loriol à long terme et renouer des liens entre la ville et les espaces agricoles et naturels (Orientation n°2)
- Maîtriser l'urbanisation des secteurs stratégiques et favoriser le renouvellement urbain (Orientation n°3)
- Compléter la gamme des équipements et anticiper les besoins à long terme (Orientation n°3)
- Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle (Orientation n°3)
- Vivre avec le risque de ruissellement (Orientation n°6)
- S'engager dans la transition énergétique (Orientation n°6)

## Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### **1-1 Occupation et utilisation du sol interdites**

---

***Sont interdits dans l'ensemble de la zone UB :***

- Toute construction et aménagement **dans les secteurs R1** repérés par un aplat de couleur rouge foncé (et hachures noires) sur le document graphique
- Les exploitations agricoles et forestières
- Les entrepôts
- Le commerce de gros
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs
- les parcs d'attraction \* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules \*
- les garages collectifs de caravanes \*
- Les carrières

***En sus des interdictions précédentes, et sous réserve d'être situées dans les secteurs R1 (rouge et hachures noires), V et B impactés par le risque inondation*** et représentés respectivement par des aplats de couleurs verte et bleue sur le document graphique (plan des risques) sont interdites :

- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise et les bâtiments de secours, sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative,
- la création ou l'aménagement de sous-sols,
- l'édification de clôtures type mur bahut,
- le stationnement de caravanes,
- la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

***Dans les secteurs B représentés sur le document graphique (plan des risques) par des aplats de couleurs bleue impactés par le risque inondation***, sont interdites toutes les constructions nouvelles, à l'exception de celles autorisées à l'article 1-2 et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

### **1-2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions**

---

***Sont admis sous conditions en dehors des secteurs B et R1 repérés sur le document graphique (plan des risques) par des aplats de couleurs bleue et rouge foncé et*** à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues :

- Les constructions à usage industriel dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone,

--- Les affouillements et exhaussements de sol\* sous réserve d'être nécessaire à des constructions ou aménagements compatibles avec le caractère de la zone

***Sous réserve d'être situés dans le secteur B repéré sur le document graphique (plan des risques) par un aplat de couleur bleue, sont admis sous conditions:***

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants ;
- la reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite ;
- la création de constructions à usage :
  - d'habitation,
  - d'ERP de 4ème ou 5ème catégorie, hors type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
  - professionnel (artisanal et industriel).
- l'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
  - d'habitation,
  - professionnel (artisanal et industriel). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
  - d'ERP classés en 4ème et 5ème catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
  - d'ERP classés en 1er, 2ème, 3ème catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4ème et 5ème catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
    - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
    - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée ;
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens ;
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup> et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la cote de référence ;
- la création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;
- les abris de jardin ou appentis sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple ; elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau ;

- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou constructions annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors oeuvre ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque ;
- les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif ;
- les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la cote de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques ;
- la création de parkings et aires de stationnement ouvertes au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde (PCS) ;
- les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval ;

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

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

Dans les zones B, la cote de référence est fixée à :

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

- **Zone B 0,70 : 0,70 m**
- **Zone B 0,50 : 0,50 m**

***Dans le secteur V affecté par le risque inondation et représenté par un aplat de couleur verte sur le document graphique (plan des risques):***

*Les planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles seront implantés au minimum à 0,20 m au-dessus des voies adjacentes.*

### **1 -3 Mixité fonctionnelle et sociale**

---

#### ***Mixité sociale :***

Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable. Elles s'appliquent à l'ensemble de la zone UB, à l'exception du secteur UBh. Lors de la réalisation d'un programme, à partir de 3 logements (ou 3 lots), 20% minimum du nombre de logements seront affectés à des logements locatifs sociaux.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque la partie décimale du résultat est inférieure à 0,5.

## Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 1 -1 Volumétrie et Implantation des constructions

---

#### ***Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

#### **Dans la zone UB et le secteur UBh à l'exception du secteur UBa**

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 3 mètres**.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

#### **Dans le secteur UBa**

##### ***Les bandes de constructibilité***

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement\*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

**Bande de constructibilité principale** : d'une profondeur de 25 mètres

**Bande de constructibilité secondaire** : au-delà de la bande de constructibilité principale.

**Dans la bande de constructibilité principale**, les façades sur voies et emprises publiques des constructions doivent s'implanter dans une bande comprise **entre 0 et 6 m par rapport à l'alignement\* actuel ou futur**.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

**Dans la bande de constructibilité secondaire**, l'implantation des constructions par rapport aux voies n'est pas règlementée.

Les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation.

Les piscines et les annexes s'implanteront à 2 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
  - aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
  - aux extensions des constructions existantes sans aggravation de la règle générale,
- qui s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

### ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

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

#### **Dans la zone UB, à l'exception des secteurs UBa et UBh**

##### ***Construction ne jouxtant pas la limite de propriété***

Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 3 m** par rapport à la limite séparative.

Les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de **2 m** des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

##### ***Construction « jouxtant » la limite de propriété***

Lorsqu'une construction est implantée en limite de propriété, la hauteur de la partie de cette construction située dans une bande de 0 à 3 mètres par rapport à cette limite ne doit pas excéder 4,50 mètres de hauteur.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 4,50 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.

#### **Dans les secteurs UBa et UBh**

**Dans la bande de constructibilité principale**, les constructions doivent s'implanter :

- **soit sur limites séparatives (ordre continu ou semi-continu);**

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

Les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de **2 m** des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

**Dans la bande de constructibilité secondaire:*****Construction ne jouxtant pas la limite de propriété***

Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 3 m** par rapport à la limite séparative.

Les **piscines** (distance comptée à partir du bord du bassin) et les annexes doivent s'implanter à une distance minimum de **2 m** des limites séparatives.

***Construction « jouxtant » la limite de propriété***

Lorsqu'une construction est implantée en limite de propriété, la hauteur de la partie de cette construction située dans une bande de 0 à 3 mètres par rapport à cette limite ne doit pas excéder 4,50 mètres de hauteur.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 4,50 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
  - aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
  - aux extensions des constructions existantes sans aggravation de la règle générale,
- qui s'implanteront soit sur limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

***Hauteur des constructions***

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

Dans la zone UB et le secteur UBa, à l'exception des secteurs UBh, la hauteur des constructions **est limitée à 12 mètres et 10,5 mètres** pour les toitures terrasses.

Dans le secteur UBh, la hauteur des constructions **est limitée à 16 mètres et à 14,5 mètres** pour les toitures terrasses.

Pour les constructions à usage **d'annexe\***, la hauteur est limitée à **4,50 mètres**.

***Ces limites ne s'appliquent pas :***

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante et sous réserve de s'inscrire en harmonie avec l'existant.

### Bonus lié aux performances énergétiques

La hauteur des constructions pourra être portée à 14,40 mètres au faitage et 12,60 mètres à l'acrotère lorsque le bâtiment comporte un étage en attique en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade des étages inférieurs et lorsqu'il répond à une consommation énergétique inférieure à 20% de la réglementation thermique en vigueur.

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

### Intégration dans le site

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

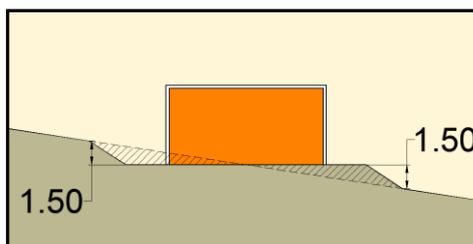
- **L'insertion de la construction** dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article ;
- **L'implantation des constructions** devra **s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine** (rue, parcellaire, bâti existant, etc) ;
- **Les constructions dont l'aspect général** ou certains détails sont d'un type **régional affirmé et étranger** à la région sont interdites (exemple : chalet, style Louisiane, etc) ;
- **Les constructions contemporaines** sont autorisées à condition que leur intégration dans le site soit démontrée et de privilégier les volumes simples.

**Doivent être recouverts d'un enduit**, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc...

### Adaptation au terrain naturel et orientation

Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché**. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser **1,50 m** mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).

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



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

**La pente des talus** ne devra pas excéder **40%** et **ceux-ci devront être plantés**.

**Les enrochements de type cyclopéens sont interdits**. Seuls les ouvrages de soutènement de petits éléments, manipulables à bras d'homme sont autorisés, à l'image des murs de pierres sèches, des maçonneries de moellons enduits. Les gabions sont autorisés. Les teintes respecteront le nuancier de façades déposé en mairie.

Leur hauteur ne devra toutefois pas excéder 1,50 m de hauteur.



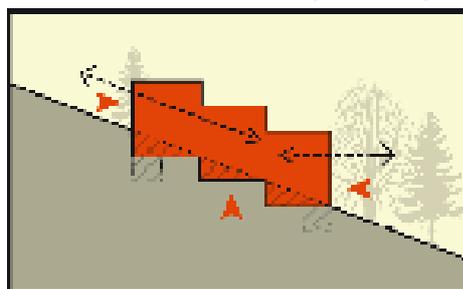
Muret en gabion



Enrochement de type cyclopéen

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

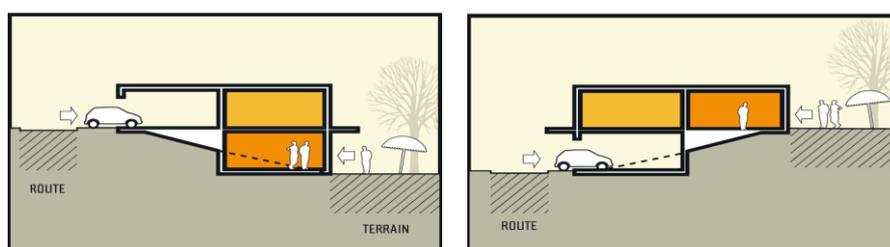
🔗 **Illustration de la règle** : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente



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

Les **différents aménagements** tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

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



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

## Clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Dans le centre ville, en particulier, la clôture permet, lorsque le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement.

**Les clôtures doivent être de conception simple.**

**Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.**

**L'harmonie doit être recherchée :**

--- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;

--- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

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

- soit d'une **haie vive (mixte avec essences locales) éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale de **1,80 m**,



*Exemples de haies ou plantes grimpantes sur grillage*

- soit d'un dispositif à **claire-voie (surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m, hors zone inondable)** de conception simple, de couleur et d'aspect en lien avec l'environnement pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m. Les panneaux pleins sont interdits. Dans le cas où le sol du terrain concerné est à plus de 0,60 m en contre-haut de la voie, la hauteur du mur bahut pourra être supérieure sans toutefois excéder 1m. Dans les zones inondables les murs bahut sont interdits.

- **Soit d'un mur (hors zone inondable) d'une hauteur n'excédant pas 1,80m**, réalisé en maçonnerie enduite et recouverte d'une couverture. Dans le cas d'un raccordement avec un mur plus haut la hauteur est limitée à 2 m.

La structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc.).

**Les portails** seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleur, traitement des piliers).

**Tout type de pare vue plaqué contre la clôture est interdit sur les limites avec les voies et emprises publiques**

🔗 **Illustration de la règle** : Exemples de pare-vues plaqués interdits



Sont interdits

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

**Les supports de coffrets techniques, boîtes à lettres, commandes d'accès**, etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

**Les murs patrimoniaux en pierres à préserver**, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle sur un linéaire de 3 mètres maximum et d'un percement par mur est admise. D'une manière générale, il conviendra de **limiter les percements** pour la réalisation d'accès à travers les murs patrimoniaux repérés.

### Aspect général des constructions

#### **Volumétrie :**

Les constructions doivent présenter une **simplicité de volume** tout en témoignant d'une **recherche architecturale**.

Leurs **gabarits doivent être adaptés** à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

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

**Toitures :**Constructions à usage d'habitation:

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

- **Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume avec une pente comprise entre 30% et 40%** dans le sens convexe, et un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et de préférence parallèle à la rue. **Les toitures devront être couvertes** de tuiles de couleur rouge à beige nuancé. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles.
- **Dans le cas des extensions des constructions existantes, la teinte des tuiles sera identique à l'existant**
- **Les toitures à une pente** sont autorisées pour les annexes dont la surface n'excède pas 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.

Les extensions des constructions existantes, les annexes, les ouvrages de type auvent, les constructions de type vérandas pourront avoir une pente moindre et un autre type de couverture sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.

Dans le cas d'une construction d'architecture contemporaine, des pentes moindres et d'autres matériaux de couverture sont également autorisés à condition de démontrer leur intégration dans l'environnement urbain et paysager.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics\*.

**Façades :**

Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin. Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

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

**Doivent être recouverts d'un enduit**, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être (béton grossier, briques creuses, parpaings agglomérés, etc).

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

### Energies renouvelables

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

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

**L'implantation de panneaux solaires** devra faire l'objet d'un soin particulier et ils devront être intégrés au pan du toit.

Ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures.

Il sera recherché une implantation la moins perceptible depuis l'espace public et du voisinage.

Les panneaux solaires ne pourront pas être posés sur les toitures terrasses.

### Constructions protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

La construction neuve, l'extension, la réhabilitation d'un bâtiment situé dans un rayon de 50 mètres autour d'un bâtiment répertorié parmi les bâtiment d'intérêt architectural et ou patrimonial doit procéder d'une technologie harmonique de celle du bâtiment patrimonial en ce qui concerne la couverture, les ouvertures, le volume, la toiture, l'aspect des matériaux.

En plus des dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments, les travaux sur les constructions éligibles au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et identifiées **au plan de zonage** doivent respecter les dispositions suivantes sauf si le pétitionnaire arrive à démontrer que les choix architecturaux ont pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâti initial:

- Les travaux sur bâtiments anciens respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux ... Les percements nouveaux pourront être interdits s'ils ont pour effet de dénaturer l'aspect architectural de la construction.  
**Pour le percement de nouvelles ouvertures**, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes aspects que les encadrements des baies existantes du même bâtiment.

**Les ouvertures carrées** sont autorisées dans le cadre de combles aménageables, dans la limite de 80 cm de côté.

- **Les menuiseries** présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur).  
**Les volets roulants sont interdits. Les volets à battants** devront être à un ou deux battants et se rabattre sur la façade, à l'exception des baies en rez de chaussée, en respect des dispositions d'origine de l'immeuble.
- En cas de changement de toiture, les couvertures sont en tuiles canal. Les tuiles présentent une tonalité terre cuite en continuité avec les tuiles anciennes existantes.
- **Les fenêtres de toiture** sont interdites si elles ne répondent pas aux exigences suivantes :
  - **Elles doivent être** intégrées dans le plan de la toiture et la longueur sera positionnée dans le sens de la pente de la toiture.
  - Elles doivent être axées avec les fenêtres de façade.
- **Les extensions, adjonctions** devront, si elles ne sont pas en pierres, **recevoir un enduit** dont l'aspect final sera proche de la teinte des bâtiments traditionnels environnants ;
- Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm.  
  
Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faîtage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faîtage sera réalisé soit dans le prolongement de la toiture existante, soit avec un décroché d'au moins 1 m par rapport au faîtage du bâtiment existant ;
- **Les conduits de cheminée anciens** seront à conserver et à restaurer. La configuration des nouveaux conduits sera conforme aux dispositions d'origine (boisseau de proportion rectangulaire) ;
- La création d'ouvrage en saillie (balcon, bow-windows) est interdite. Les loggias et les balcons intégrés dans le volume bâti sont autorisés ;
- Les gardes corps devront présenter une composition sobre et épurée (ouvrages simples) ;

### 2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

---

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

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

Le tènement doit faire l'objet de plantations en pleine terre (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **20 %** .

Les aires de stationnement nouvellement créées seront plantées d'arbres à hauteur d'1 arbre pour 4 places.

#### Espaces non bâti et patrimoine paysager

Les alignements d'arbres et continuités végétales identifiés au titre de l'article L151-23 du CU au document graphique sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à créer.

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-23 du CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art R421-23 du CU)
- lorsque des travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement ou d'une continuité végétale autre,
- les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois, s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public.

#### 4 Stationnement

---

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher\*, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres autour du projet
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 500 mètres.

##### **Les normes minima suivantes sont exigées :**

--- Pour les constructions neuves à usage d'habitation, 1 place par tranche compète de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher\* avec un minimum d 1 place par logement.

Pour les rénovations et les changements de destination de constructions existantes et pour un usage d'habitation : 1 place par logement

--- Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail: 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à partir de 60 m<sup>2</sup>.

--- Pour les constructions à usage de bureaux, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique et de restauration : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à partir de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

--- Pour les constructions à usage industriel : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### **Stationnement des cycles**

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant ci-dessous.

Cette disposition s'applique à partir de la création d'une surface de plancher de plus de 250 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation.

Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m<sup>2</sup>.

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Logements	1 emplacement minimum par logement
Bureau, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m <sup>2</sup>

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles, à la prévention du risque d'inondation ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez de chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

## Article 3 : équipements et réseaux

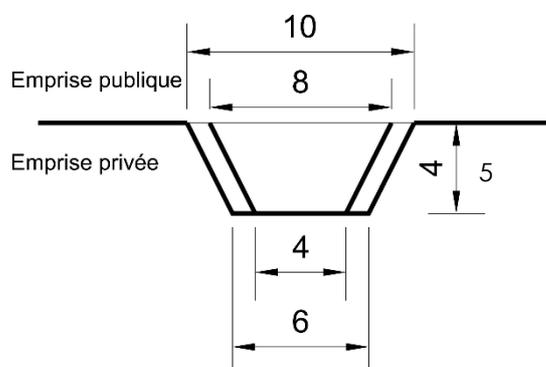
### 1-1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

#### Accès\* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.



Il pourra être demandé pour l'accès à la construction projetée une largeur comprise entre 4 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés sur l'alignement actuel ou projeté de la voie. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 4 mètres par rapport à cet alignement

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

**Voirie\* :**

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

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

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

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

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

### **3-2 Desserte par les réseaux**

---

**Eau :**

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

**Assainissement :**Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

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

Eaux usées non domestiques

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

# ZONE UC

---

## Caractéristiques de la zone

**Zone urbaine centrale immédiatement constructible correspondant aux quartiers périphériques situés à l'est et à l'ouest du centre ville.**

La zone UC comprend un secteur UCa faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation avec des règles spécifiques.

Le secteur UCa peut être indiqué « as » signifiant l'absence de l'assainissement collectif.

Elle est concernée par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

La zone UC est concernée par le risque inondation et par le par le périmètre de protection du puits de captage de la Négociale (cf dispositions générales et plan des risques)

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

### Esprit de la règle

#### **Accompagner, favoriser, organiser la mixité sociale et fonctionnelle**

Cette zone répond aux objectifs suivants du PADD :

- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels (Orientation 2)
- Définir la structure urbaine de Lorient à long terme et renouer des liens entre la ville et les espaces agricoles et naturels (Orientation n°2)
- Maîtriser l'urbanisation des secteurs stratégiques et favoriser le renouvellement urbain (Orientation n°3)
- Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle (Orientation n°3)
- Vivre avec le risque de ruissellement (Orientation n°6)
- S'engager dans la transition énergétique (Orientation n°6)

## Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### **1-1 Occupation et utilisation du sol interdites**

---

**Sont interdits :**

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les activités des secteurs secondaires ou tertiaire à l'exception des bureaux
- Les constructions à usage de commerce et activité de service à l'exception de celles prévues à l'article 1-2
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs
- les parcs d'attraction \* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules \*
- les garages collectifs de caravanes \*
- Les carrières

**En sus des interdictions précédentes et dans les secteurs V, B, R1 et R2 impactés par le risque inondation** et représentés par des aplats de couleurs verte, bleue, rouge foncé et rouge moyen sur le document graphique sont interdites :

- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise et les bâtiments de secours, sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative,
- la création ou l'aménagement de sous-sols,
- l'édification de clôtures type mur bahut,
- le stationnement de caravanes,
- la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

**Dans les secteurs B, R1 et R2 représentés sur le document graphique par des aplats de couleurs bleue, rouge foncé et rouge moyen et impactés par le risque inondation**, sont interdites toutes les constructions nouvelles, à l'exception de celles autorisées à l'article 1-2 et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

### **1-2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions**

---

**Sont admis sous conditions :**

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage commercial en lien avec les équipements d'intérêt collectif
- Les affouillements et exhaussements de sol\* sous réserve d'être nécessaire à des constructions ou aménagements compatibles avec le caractère de la zone

**Dans le secteur B**, représenté sur le document graphique par un aplat de couleur bleue, sont admis sous conditions :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants ;
- la reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite ;
- la création de constructions à usage :
  - d'habitation,
  - d'ERP de 4ème ou 5ème catégorie, hors type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
  - professionnel (bureau).
- l'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
  - d'habitation,
  - professionnel (bureau). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
  - d'ERP classés en 4ème et 5ème catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
  - d'ERP classés en 1er, 2ème, 3ème catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4ème et 5ème catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
    - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
    - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée ;
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens ;
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup> et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la cote de référence ;
- la création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;
- les abris de jardin ou appentis sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple ; elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau ;

- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou constructions annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors oeuvre ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque ;
- les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif ;
- les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la cote de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques ;
- la création de parkings et aires de stationnement ouvertes au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde (PCS) ;
- les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval ;

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

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

Dans les zones B, la cote de référence est fixée à :

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

- **Zone B 0,70 : 0,70 m**
- **Zone B 0,50 : 0,50 m**

**Dans les secteurs R1 et R2** représentés par des aplats de couleur rouge foncé et rouge moyen sur le document graphique (plan des risques) seuls sont admis sous conditions :

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

- la création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;
- les abris de jardin ou appentis sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple ; elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau ;
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la cote de référence ;
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou constructions annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors oeuvre ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque ;
- les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif ;
- les constructions et installation techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. (Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone rouge devra être clairement démontrée). Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la cote de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques ;
- les carrières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en terme de risques ;

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

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

**Dans ces zones, la cote de référence est fixée à :**

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

- **R1 = 2,30 m**
- **R2 = 1,20 m**

**Dans le secteur V affecté par le risque inondation et représenté par un aplat de couleur verte sur le document graphique (plan des risques):**

*Les planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles seront implantés au minimum à 0,20 m au-dessus des voies adjacentes.*

### **1 -3 Mixité fonctionnelle et sociale**

---

**Mixité sociale :**

Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable. Lors de la réalisation d'un programme, à partir de 3 logements (ou 3 lots), 20% minimum du nombre de logements seront affectés à des logements locatifs sociaux.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque la partie décimale du résultat est inférieure à 0,5.

## Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 1 -1 Volumétrie et Implantation des constructions

---

#### ***Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

#### **Dans la zone UC à l'exception du secteur UCa**

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 3 mètres**.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur. Cette distance est comptée à partir du bord du bassin.

#### **Dans le secteur UCa**

##### ***Les bandes de constructibilité***

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement\*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

**Bande de constructibilité principale** : d'une profondeur de 25 mètres

**Bande de constructibilité secondaire** : au-delà de la bande de constructibilité principale.

**Dans la bande de constructibilité principale**, les façades sur voies et emprises publiques des constructions doivent s'implanter dans une bande comprise **entre 0 et 6 m par rapport à l'alignement\* actuel ou futur**.

Les piscines s'implanteront à 2 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur.

**Dans la bande de constructibilité secondaire**, l'implantation par rapport aux voies n'est pas réglementée. Les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
  - aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
  - aux extensions des constructions existantes sans aggravation de la règle générale,
- qui doivent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

### ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

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

#### **Dans la zone UC à l'exception du secteur UCa**

##### ***Construction ne jouxtant pas la limite de propriété***

Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 3 m** par rapport à la limite séparative.

##### ***Construction « jouxtant » la limite de propriété***

Lorsqu'une construction est implantée en limite de propriété, la hauteur de la partie de cette construction située dans une bande de 0 à 3 mètres par rapport à cette limite ne doit pas excéder 4,5 mètres de hauteur.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 4,5 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.

Les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de **2 m** des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

#### **Dans le secteur UCa**

Dans la bande de constructibilité principale, les constructions doivent s'implanter:

- **soit sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu);**

--- **soit en retrait des limites séparatives.** La distance minimum entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de **2 m** des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
- aux extensions des constructions existantes sans aggravation de la règle générale

qui devront s'implanter soit sur limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

### **Hauteur des constructions**

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

La hauteur des constructions **est limitée à 9 mètres** au faitage et **7,50 mètres** à l'acrotère **dans la zone UC**

La hauteur des constructions **est limitée à 12 mètres** au faitage et **10,50 mètres** à l'acrotère **dans le secteur UCa**

Pour les constructions à usage **d'annexe\***, la hauteur est limitée à **4,50 mètres**.

**Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

### **Bonus lié aux performances énergétiques**

Dans le secteur UCa, la hauteur des constructions pourra être portée à 14,40 mètres au faitage et 12,60 mètres à l'acrotère lorsque le bâtiment comporte un étage en attique en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade des étages inférieurs et lorsqu'il répond à une consommation énergétique inférieure à 20% de la réglementation thermique en vigueur.

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

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

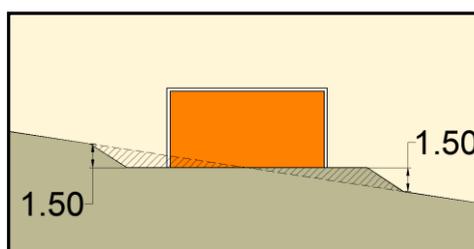
- **L'insertion de la construction** dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article ;
- **L'implantation des constructions** devra **s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine** (rue, parcellaire, bâti existant, etc) ;
- **Les constructions dont l'aspect général** ou certains détails sont d'un type **régional affirmé et étranger** à la région sont interdites (exemple : chalet, style Louisiane, etc) ;
- **Les constructions contemporaines** sont autorisées à condition que leur intégration dans le site soit démontrée et de privilégier les volumes simples.

**Doivent être recouverts d'un enduit**, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc...

### Adaptation au terrain naturel et orientation

Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché**. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser **1,50 m** mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).

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



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

**La pente des talus** ne devra pas excéder **40%** et **ceux-ci devront être plantés**. **Les enrochements de type cyclopéens sont interdits**. Seuls les ouvrages de soutènement de petits éléments, manipulables à bras d'homme sont autorisés, à l'image des murs de pierres sèches, des maçonneries de moellons enduits. Les gabions sont autorisés. Les teintes respecteront le nuancier de façades déposé en mairie.

Leur hauteur ne devra toutefois pas excéder 1,50 m de hauteur.



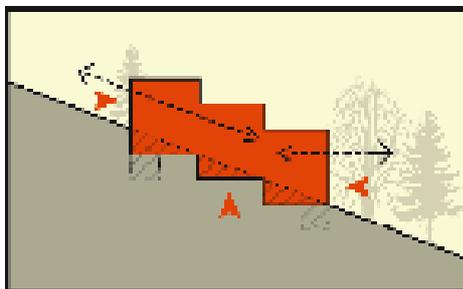
Muret en gabion



Enrochement de type cyclopéen

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

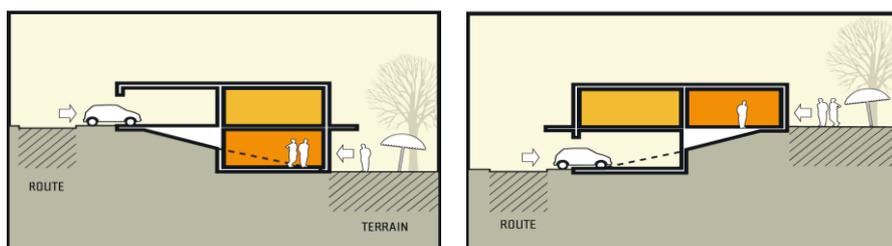
👉 **Illustration de la règle** : réduire les terrassements en s’adaptant à la pente



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

Les **différents aménagements** tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. devront faire l’objet d’une conception d’ensemble harmonieuse.

👉 **Illustration de la règle** : mini-série l’impact de l’accès voiture



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

**Clôtures**

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.  
 Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.  
 Plus largement elles prennent place dans l’environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité.

En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

**Les clôtures doivent être de conception simple.**

**Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.**

**L'harmonie doit être recherchée :**

-- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;

-- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

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

- soit d'une **haie vive (mixte avec essences locales) éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale de **1,80 m**,



Exemples de haies ou plantes grimpantes sur grillage

- soit d'un **dispositif à claire-voie (surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m hors zone inondable)** de conception simple, de couleur et d'aspect en lien avec l'environnement pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m. Les panneaux pleins sont interdits. Dans le cas où le sol du terrain concerné est à plus de 0,60 m en contre-haut de la voie, la hauteur du mur bahut pourra être supérieure sans toutefois excéder 1m. Dans les zones inondables le mur bahut sont interdits.
- **Dans l'ensemble de la zone UC**, les clôtures **sur rue et espace public** pourront être constituées **d'un mur d'une hauteur n'excédant pas 1,80m (hors zone inondable)**, réalisé en maçonnerie enduite et recouverte d'une couverte. Dans le cas d'un raccordement avec un mur plus haut la hauteur est limitée à 2 m.

La structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc.).

**Les portails** seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleur, traitement des piliers).

**Tout type de pare vue plaqué contre la clôture est interdit tant sur les limites avec les voies et emprises publiques**

🔗 **Illustration de la règle** : Exemples de pare-vues plaqués interdits



Sont interdits

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

Les supports de coffrets techniques, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

Les murs patrimoniaux en pierres à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle sur un linéaire de 3 mètres maximum et d'un percement par mur est admise. D'une manière générale, il conviendra de limiter les percements pour la réalisation d'accès à travers les murs patrimoniaux repérés.

Aspect général des constructions

**Volumétrie :**

Les constructions doivent présenter une **simplicité de volume** tout en témoignant d'une **recherche architecturale**.

Leurs **gabarits doivent être adaptés** à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

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

**Toitures :**

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

- Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume avec une pente comprise entre 30% et 40% dans le sens convexe, et un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et de préférence parallèle à la rue. Les toitures devront être couvertes de tuiles de couleur rouge à beige nuancé. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes

caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

**- Dans le cas des extensions des constructions existantes, la teinte des tuiles sera identique à l'existant**

**- Les toitures à une pente** sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. Les annexes pourront avoir un pan de toiture.

Les extensions des constructions existantes, les annexes, les ouvrages de type auvent, les constructions de type vérandas pourront avoir une pente moindre et un autre type de couverture sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.

Dans le cas d'une construction d'architecture contemporaine, des pentes moindres et d'autres matériaux de couverture sont également autorisés à condition de démontrer leur intégration dans l'environnement urbain et paysager.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics\*.

#### **Façades :**

Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin. Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

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

**Doivent être recouverts d'un enduit**, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être (béton grossier, briques creuses, parpaings agglomérés, etc) selon le nuancier déposé en mairie.

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

#### **Energies renouvelables**

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

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

**L'implantation de panneaux solaires** devra faire l'objet d'un soin particulier et devront être intégrés au pan du toit.

Ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures.

Il sera recherché une implantation la moins perceptible depuis l'espace public et du voisinage.

Les panneaux solaires ne pourront pas être posés sur les toitures terrasses.

### **Constructions protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

La construction neuve, l'extension, la réhabilitation d'un bâtiment situé dans un rayon de 50 mètres autour d'un bâtiment répertorié parmi les bâtiment d'intérêt architectural et ou patrimonial doit procéder d'une technologie harmonique de celle du bâtiment patrimonial en ce qui concerne la couverture, les ouvertures, le volume, la toiture, l'aspect des matériaux.

En plus des dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments, les travaux sur les constructions éligibles au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et identifiées **au plan de zonage** doivent respecter les dispositions suivantes sauf si le pétitionnaire arrive à démontrer que les choix architecturaux ont pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâti initial:

- Les travaux sur bâtiments anciens respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux ... Les percements nouveaux pourront être interdits s'ils ont pour effet de dénaturer l'aspect architectural de la construction.
 

**Pour le percement de nouvelles ouvertures**, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes aspects que les encadrements des baies existantes du même bâtiment.

**Les ouvertures carrées** sont autorisées dans le cadre de combles aménageables, dans la limite de 80 cm de côté.
- **Les menuiseries** présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur).
 

**Les volets roulants sont interdits. Les volets à battants** devront être à un ou deux battants et se rabattre sur la façade, à l'exception des baies en rez de chaussée, en respect des dispositions d'origine de l'immeuble.
- En cas de changement de toiture, les couvertures sont en tuiles canal. Les tuiles présentent une tonalité terre cuite en continuité avec les tuiles anciennes existantes.

- **Les fenêtres de toiture** sont interdites si elles ne répondent pas aux exigences suivantes :
  - **Elles doivent être** intégrées dans le plan de la toiture et la longueur sera positionnée dans le sens de la pente de la toiture.
  - Elles doivent être axées avec les fenêtres de façade.
- **Les extensions, adjonctions** devront, si elles ne sont pas en pierres, **recevoir un enduit** dont l'aspect final sera proche de la teinte des bâtiments traditionnels environnants ;
- Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faîtage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faîtage sera réalisé soit dans le prolongement de la toiture existante, soit avec un décroché d'au moins 1 m par rapport au faîtage du bâtiment existant ;

- **Les conduits de cheminée anciens** seront à conserver et à restaurer. La configuration des nouveaux conduits sera conforme aux dispositions d'origine (boisseau de proportion rectangulaire) ;
- La création d'ouvrage en saillie (balcon, bow-windows) est interdite. Les loggias et les balcons intégrés dans le volume bâti sont autorisés ;
- Les gardes corps devront présenter une composition sobre et épurée (ouvrages simples) ;

### 2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

---

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

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

Le tènement doit faire l'objet de plantations en pleine terre (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **25 %** .

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres choisis à raison d'1 arbre pour 4 places.

### Espaces non bâti et patrimoine paysager

Les alignements d'arbres et continuités végétales identifiés au titre de l'article L151-23 du CU au document graphique sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à créer.

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-23 du CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art R421-23 du CU)
- lorsque des travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement ou d'une continuité végétale autre,
- les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois, s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public.

### 1 -4 Stationnement

---

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée

#### **Les normes minima suivantes sont exigées :**

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux: 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à partir de 60 m<sup>2</sup>.

## Article 3 : équipements et réseaux

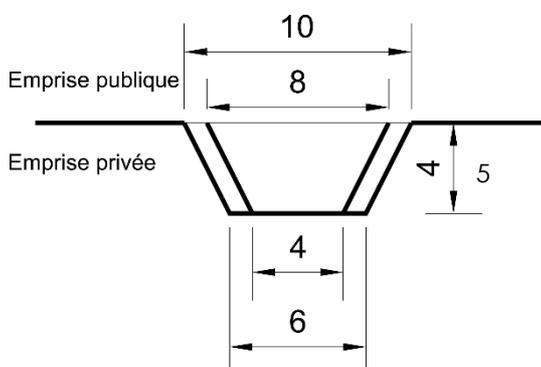
### 3-1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

#### Accès\* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.



Il pourra être demandé pour l'accès à la construction projetée une largeur comprise entre 4 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés sur l'alignement actuel ou projeté de la voie. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 4 mètres par rapport à cet alignement

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

**Voirie\* :**

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

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

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

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

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

### 3-2 Desserte par les réseaux

---

**Eau :**

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

**Assainissement :**Eaux usées :

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

**Dans les secteurs UCaas**, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

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

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

Eaux usées non domestiques

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



# ZONE UD

---

## Caractéristiques de la zone

**Zone urbaine centrale immédiatement constructible correspondant aux quartiers situés sur les coteaux.**

La zone UD peut être indiquée « as », signifiant l'absence d'assainissement collectif.

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

## Esprit de la règle

**Maitriser le développement des coteaux et les risques liés à l'urbanisation**

Cette zone répond aux objectifs suivants du PADD :

--- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels (Orientation 2)

## Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### **1-1 Occupation et utilisation du sol interdites**

---

***Sont interdits :***

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les constructions à usage de commerce et activités de services
- Les activités des secteurs secondaires et tertiaires à l'exception des bureaux
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs
- les parcs d'attraction \* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules \*
- les garages collectifs de caravanes \*
- Les carrières

### **1-2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions**

---

Non réglementé

### **1-3 Mixité fonctionnelle et sociale**

---

Non réglementé

## Article 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnemental et paysagère

### 1 -1 Volumétrie et Implantation des constructions

#### ***Volumétrie***

Le coefficient d'emprise au sol\* est limité à 20% de la surface du tènement

#### ***Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 5 mètres**.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
- aux extensions des constructions existantes sans aggravation de la règle générale

qui devront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

#### ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

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

Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 4 m** par rapport à la limite séparative.

Les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de **2 m** des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

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

La distance des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété **ne peut être inférieure à 6 mètres**.

### ***Hauteur des constructions***

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

La hauteur des constructions **est limitée à 8 mètres ou 6,50 mètres** en présence de toitures terrasses.

Pour les constructions à usage **d'annexe\***, la hauteur est limitée à **4,50 mètres**.

#### **Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## **2-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

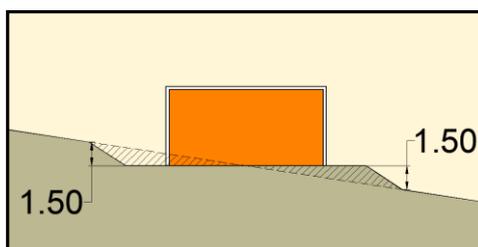
- **L'insertion de la construction** dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article ;
- **L'implantation des constructions** devra **s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine** (rue, parcellaire, bâti existant etc.. ) ;
- **Les constructions dont l'aspect général** ou certains détails sont d'un type **régional affirmé et étranger** à la région sont interdites (exemple : chalet, style Louisiane etc... ) ;
- **Les constructions contemporaines** sont autorisées à condition que leur intégration dans le site soit démontrée et de privilégier les volumes simples.

**Doivent être recouverts d'un enduit**, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc...

### **Adaptation au terrain naturel et orientation**

Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché**. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser **1,50 m** mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).

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



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

**La pente des talus ne devra pas excéder 40% et ceux-ci devront être plantés.**

**Les enrochements de type cyclopéens sont interdits.** Seuls les ouvrages de soutènement de petits éléments, manipulables à bras d'homme sont autorisés, à l'image des murs de pierres sèches, des maçonneries de moellons enduits. Les gabions sont autorisés. Les teintes respecteront le nuancier de façades déposé en mairie.

Leur hauteur ne devra toutefois pas excéder 1,50 m de hauteur.



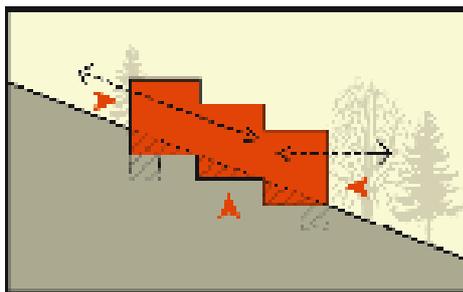
*Muret en gabion*



*Enrochement de type cyclopéen*

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

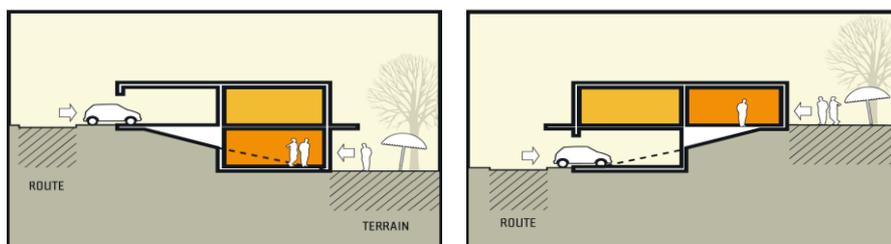
👉 **Illustration de la règle** : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente



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

Les **différents aménagements** tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

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



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

### Clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

**Les clôtures doivent être de conception simple.**

**Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.**

**L'harmonie doit être recherchée :**

--- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;

--- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

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

- soit d'une **haie vive (mixte avec essences locales) éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale de **1,80 m**,



V



V

Exemples de haies ou plantes grimpantes sur grillage

- soit d'un **dispositif à claire-voie (surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m)** de conception simple, de couleur et d'aspect en lien avec l'environnement pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m. Les panneaux pleins sont interdits. Dans le cas où le sol du terrain concerné est à plus de 0,60 m en contre-haut de la voie, la hauteur du mur bahut pourra être supérieure sans toutefois excéder 1m. Dans les zones inondables le mur bahut sont interdits.
- **Dans l'ensemble de la zone UD**, les clôtures **sur rue et espace public** pourront être constituées **d'un mur d'une hauteur n'excédant pas 1,80m**, réalisé en maçonnerie enduite et recouverte d'une couverture. Dans le cas d'un raccordement avec un mur plus haut la hauteur est limitée à 2 m.

La structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc.).

**Les portails** seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleur, traitement des piliers).

**Tout type de pare vue plaqué contre la clôture est interdit tant sur les limites avec les voies et emprises publiques**

↳ **Illustration de la règle** : Exemples de pare-vues plaqués interdits



X



X



X

Sont interdits

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

**Les supports de coffrets techniques, boîtes à lettres, commandes d'accès,** etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

**Les murs patrimoniaux en pierres à préserver,** localisés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle sur un linéaire de 3 mètres maximum et d'un percement par mur est admise. D'une manière générale, il conviendra de **limiter les percements** pour la réalisation d'accès à travers les murs patrimoniaux repérés.

Aspect général des constructions**Volumétrie :**

Les constructions doivent présenter une **simplicité de volume** tout en témoignant d'une **recherche architecturale**.

Leurs **gabarits doivent être adaptés** à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

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

**Toitures :**Constructions à usage d'habitation:

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

- **Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume avec une pente comprise entre 30% et 40%** dans le sens convexe, et un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et de préférence parallèle à la rue. **Les toitures devront être couvertes** de tuiles de couleur rouge à beige nuancé. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles.
- **Dans le cas des extensions des constructions existantes, la teinte des tuiles sera identique à l'existant**
- **Les toitures à une pente** sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. Les annexes pourront avoir un pan de toiture.

Les extensions des constructions existantes, les annexes, les ouvrages de type auvent, les constructions de type vérandas pourront avoir une pente moindre et un autre type de couverture sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.

Dans le cas d'une construction d'architecture contemporaine, des pentes moindres et d'autres matériaux de couverture sont également autorisés à condition de démontrer leur intégration dans l'environnement urbain et paysager.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics\*.

#### **Façades :**

Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin. Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

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

**Doivent être recouverts d'un enduit**, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être (béton grossier, briques creuses, parpaings agglomérés, etc) selon le nuancier déposé en mairie.

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

#### **Energies renouvelables**

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

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

**L'implantation de panneaux solaires** devra faire l'objet d'un soin particulier et ils devront être intégrés au pan du toit.

Ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures.

Il sera recherché une implantation la moins perceptible depuis l'espace public et du voisinage.  
Les panneaux solaires ne pourront pas être posés sur les toitures terrasses.

### 2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

---

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

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

Le tènement doit faire l'objet de plantations en pleine terre (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **40 %** .

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres à raison d'1 arbre pour 4 places.

### 2-4 Stationnement

---

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée

**Les normes minima suivantes sont exigées :**

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher

## Article 3 : équipements et réseaux

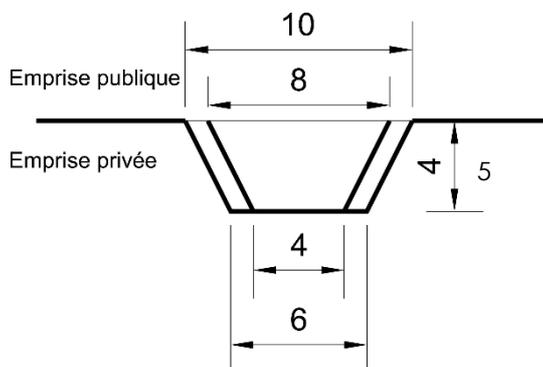
### 3-1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

#### Accès\* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et la configuration des lieux** dans lesquels s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.



Il pourra être demandé pour l'accès à la construction projetée une largeur comprise entre 4 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés sur l'alignement actuel ou projeté de la voie.

Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 4 mètres par rapport à cet alignement

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

**Voirie\* :**

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

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

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

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

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

### 3-2 Desserte par les réseaux

---

**Eau :**

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

**Assainissement :**

Eaux usées :

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

**Dans le secteur UD<sub>as</sub>,** tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir. A valider avec l'étude du Schéma des Eaux pluviales

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

Eaux usées non domestiques

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

# ZONE Ui

---

## Caractéristiques de la zone

**Zone urbaine immédiatement constructible correspondant aux zones d'activités des Blaches et de Champgrand.**

**La zone Ui comprend deux secteurs :**

- un secteur **Uic** correspondant à la zone commerciale des Crozes
- un secteur **Uic** dans la zone Ui située au nord-ouest du centre-ville

La zone Ui est concernée par le risque inondation et par les périmètres de protection immédiat et rapproché du puit de captage de la Négociale (cf dispositions générales et plan des risques)

Le secteur Uic est concerné par le risque inondation.

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

### Esprit de la règle

#### **L'économie, pivot du développement local**

Cette zone répond à l'objectif suivant du PADD :

-- Renforcer l'activité économique et répondre aux besoins des entreprises (Orientation n°4)

## Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### **1-1 Occupation et utilisation du sol interdites**

---

#### **Sont interdits :**

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail dans la zone Ui, à l'exception du secteur Uic
- Les constructions à usage industriel dans le secteur Uic
- Le commerce de gros dans le secteur Uic
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs
- les parcs d'attraction \* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules \*
- les garages collectifs de caravanes \*
- Les carrières

#### **En sus des interdictions précédentes et dans les secteurs V, B et R3 impactés par le risque inondation**

et représentés par des aplats de couleurs verte, bleue et rouge clair sur le document graphique (plan des risques) sont interdites:

- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise et les bâtiments de secours, sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative,
- la création ou l'aménagement de sous-sols,
- l'édification de clôtures type mur bahut,
- le stationnement de caravanes,
- la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

**Dans les secteurs B et R3 représentés sur le document graphique (plan des risques) par des aplats de couleurs bleue et rouge clair et impactés par le risque inondation**, sont interdites toutes les constructions nouvelles, à l'exception de celles autorisées à l'article 1-2 et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

#### **Dans les périmètres soumis à des effets létaux significatifs sont interdits :**

- toute nouvelle construction à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagement et d'extension d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence),

## 1-2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

### **Sont admis sous conditions :**

- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détails dont la surface de plancher par enseigne est supérieure à 300 m<sup>2</sup> dans le secteur Uic
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'il existe déjà sur le tènement considéré une activité de service à la date d'approbation du présent PLU dans la zone Ui, à l'exception du secteur Uic
- Les entrepôts s'ils sont liés à une surface commerciale dans le secteur Uic
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone,
- Les affouillements et exhaussements de sol\* sous réserve d'être nécessaire à des constructions ou aménagements compatibles avec le caractère de la zone

### **Dans les zones exposées à des effets létaux :**

- l'aménagement ou l'extension de constructions ainsi que des constructions nouvelles sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets létaux.

**Dans le secteur B**, représenté sur le document graphique (plan des risques) par un aplat de couleur bleue, sont admis sous conditions :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants ;
- la reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite ;
- la création de constructions à usage :
  - d'ERP de 4ème ou 5ème catégorie, hors type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
  - professionnel (artisanal et industriel).
- l'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
  - professionnel (artisanal et industriel). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
  - d'ERP classés en 4ème et 5ème catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
  - d'ERP classés en 1er, 2ème, 3ème catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4ème et 5ème catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
    - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
    - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.

- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée ;
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens ;
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup> et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la cote de référence ;
- la création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;
- les abris de jardin ou appentis sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple ; elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau ;
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou constructions annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors oeuvre ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque ;
- les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif ;
- les constructions et installation techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la cote de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques ;
- la création de parkings et aire de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde (PCS) ;
- les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval ;

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

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

Dans les zones B, la cote de référence est fixée à :

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

▪ **Zone B 0,70 : 0,70 m**

**Dans le secteur R3**, représenté par un aplat de couleur rouge clair sur le document graphique (plan des risques) seuls sont admis sous conditions :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants ;
- l'extension au sol des constructions à usage :
  - professionnel (artisanal et industriel), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
    - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
    - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
  - d'ERP (Etablissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
    - l'extension ne peut excéder 10 % de l'emprise au sol initiale,
    - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
    - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- la surélévation des constructions existantes à usage :
  - professionnelle (artisanal et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés aux risques,
  - d'ERP quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques ;
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens ;

- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup> et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la cote de référence ;
- la création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;
- les abris de jardin ou appentis sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple ; elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau ;
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la cote de référence ;
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou constructions annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors oeuvre ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque ;
- les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif ;
- les constructions et installation techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. (Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone rouge devra être clairement démontrée). Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la cote de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques ;
- les carrières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en terme de risques ;

***Dans ces zones, la cote de référence est fixée à :***

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

- **R3= 0,70 m**

***Dans le secteur V affecté par le risque inondation et représenté par un aplat de couleur verte sur le document graphique (plan des risques):***

*Les planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles seront implantés au minimum à 0,20 m au-dessus des voies adjacentes.*

### **1 -3 Mixité fonctionnelle et sociale**

---

Non réglementé

## Article 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnemental et paysagère

### 1 -1 Volumétrie et Implantation des constructions

---

#### ***Volumétrie***

Le coefficient d'emprise au sol\* est limité à 70% de la surface du tènement

#### ***Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 3 mètres**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
  - aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
  - aux extensions des constructions existantes sans aggravation de la règle générale
- qui devront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

#### ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

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

Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 3 m** par rapport à la limite séparative. L'implantation en limite est autorisée sous réserve qu'il ne s'agisse pas d'une limite de zone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
  - aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
  - aux extensions des constructions existantes sans aggravation de la règle générale
- qui devront s'implanter soit sur limite soit avec un retrait minimum de 1 m.

## **Hauteur des constructions**

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale du point le plus haut du bâtiment jusqu'au terrain naturel le recevant. Les ouvrages techniques liés à l'industrie, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur des constructions **est limitée à 21 mètres**

### **Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

### **Bonus lié aux performances énergétiques**

Au titre du 3<sup>ème</sup> de l'article L151-28 du code de l'urbanisme, un dépassement de la hauteur de façade maximale de 20% est autorisé pour les constructions répondant à des critères de performance énergétique suivants :

- une consommation énergétique inférieure de 20% à la réglementation thermique en vigueur

## **2-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Il est rappelé que l'article R 111-27 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".

### **Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel**

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

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

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

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

--- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site. Les constructions devront être majoritairement implantées en accord avec la pente du terrain.

--- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce.

--- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

Les aires de stockage ne devront pas être visibles.

### **Aspect général des bâtiments et autres éléments**

#### **1) Implantation et volume :**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

#### **2) Éléments de surface :**

Les matériaux de couverture, les enduits, les peintures, les bardages, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les bardages métalliques seront de couleur sombre. Les matériaux brillants en façade ou en couverture sont interdits.

#### **3) Les clôtures :**

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2 mètres. Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,60 mètres.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs (hors zone nondable) peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

#### **4) Traitement paysager des espaces libres et des aires de stationnement**

--- Le traitement paysager en limite de déviation doit valoriser l'effet de vitrine économique de la zone.

--- Il sera créé des seuils végétaux et des espaces boisés paysagés autour de la déviation et des bassins d'orage.

--- Des plantations d'alignement seront réalisées le long des voies principales de desserte.

### 1 -3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

---

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

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

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 %.

### 1 -4 Stationnement

---

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée

#### Les normes minima suivantes sont exigées :

--- Pour les constructions à usage industriel: 1 place par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

--- Pour les constructions à usage d'entrepôt: 1 place par tranche complète de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

--- Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, de commerces de gros de bureau et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place par tranche complète de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher\*

Les surfaces au sol des aires de stationnement concernant les surfaces commerciales ne doivent pas représenter plus de 75% de la surface de plancher dédiée à la construction. Les places de parking non imperméabilisées comptent pour la moitié de leur surface. Les espaces paysagers en pleine terre et les surfaces réservées à l'auto-partage ou à l'alimentation des véhicules électriques sont déduits de l'emprise au sol plafonnée.

## Article 3 : équipements et réseaux

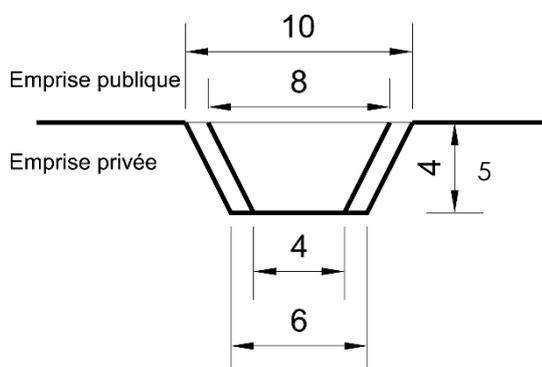
### 3-1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

#### Accès\* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.



Il pourra être demandé pour l'accès à la construction projetée une largeur comprise entre 4 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés sur l'alignement actuel ou projeté de la voie. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 4 mètres par rapport à cet alignement

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

**Voirie\* :**

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

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

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

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

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

### **3-2 Desserte par les réseaux**

---

**Eau :**

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

**Assainissement :**Eaux usées :

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

**Dans le secteur Uia, en l'absence de réseau public d'assainissement**, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées dans l'étude technique reportée dans l'annexe sanitaire.

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

Eaux pluviales :

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

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

Eaux usées non domestiques

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

## **Titre 2: Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites « zones AU »**

---



# ZONE AU

---

## Caractéristiques de la zone

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme d'un nouveau secteur équipé et aménagé de façon cohérente.

Cette zone ne bénéficie pas dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante pour la rendre urbanisable à court ou moyen termes. L'urbanisation du secteur est donc soumise à modification du présent PLU.

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

## Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### **1-1 Occupation et utilisation du sol interdites**

---

Non règlementé

### **1-2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions**

---

Non règlementé

### **1-3 Mixité fonctionnelle et sociale**

---

Non règlementé

## Article 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnemental et paysagère

### **2-1 Volumétrie et Implantation des constructions**

---

Non règlementé

### **2-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

Non règlementé

### **2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

Non règlementé

### **2-4 Stationnement**

---

Non règlementé

## Article 3 : équipements et réseaux

### **3-1 Desserte par les voies publiques ou privées**

---

Non règlementé

### **3-2 Desserte par les réseaux**

---

Non règlementé



# ZONE AUi

---

## Caractéristiques de la zone

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme d'un nouveau secteur équipé et aménagé de façon cohérente.

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante et est urbanisable à court ou moyen termes. Elle est concernée par un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

L'urbanisation du secteur est admise lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».

La zone AUi comprend un secteur AUic, correspondant à l'extension de la zone commerciale des Crozes.

La zone est concernée par des risques d'inondation et par les périmètres de protection rapproché et éloigné du puit de captage de la Négociale (cf dispositions générales et plan des risques)

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

### Esprit de la règle

#### **L'économie, pivot du développement local**

Cette zone répond à l'objectif suivant du PADD :

--- Renforcer l'activité économique et répondre aux besoins des entreprises (Orientation n°4)

## Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### **1-1 Occupation et utilisation du sol interdites**

---

**Sont interdits :**

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail dans la zone AUi, à l'exception du secteur AUic
- Les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la zone AUi à l'exception du secteur AUic
- Les constructions à usage industriel dans le secteur AUic
- Le commerce de gros dans le secteur AUic
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs
- les parcs d'attraction \* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules \*
- les garages collectifs de caravanes \*
- Les carrières

**Un sus des interdictions précédentes et dans les secteurs V et B impactés par le risque inondation** et représentés par des aplats de couleurs verte, bleue sur le document graphique (plan des risques) sont interdites:

- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise et les bâtiments de secours, sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative,
- la création ou l'aménagement de sous-sols,
- l'édification de clôtures type mur bahut,
- le stationnement de caravanes
- la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

**Dans le secteur B représenté sur le document graphique (plan des risques) par un aplat de couleur bleue et impacté par le risque inondation**, sont interdites toutes les constructions nouvelles, à l'exception de celles autorisées à l'article 1-2 et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

### **1-2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions**

---

**Sont admis sous conditions :**

- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détails dont la surface de plancher par enseigne est supérieure à 300 m2 dans le secteur AUic
- Les entrepôts s'ils sont liés à une surface commerciale dans le secteur AUic

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone,
- Les affouillements et exhaussements de sol\* sous réserve d'être nécessaire à des constructions ou aménagements compatibles avec le caractère de la zone

**Dans le secteur B**, représenté sur le document graphique (plan des risques) par un aplat de couleur bleue, sont admis sous conditions:

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants ;
- la reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite ;
- la création de constructions à usage:
  - d'ERP de 4ème ou 5ème catégorie, hors type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
  - professionnel (artisanal et industriel).
- l'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
  - professionnel (artisanal et industriel). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
  - d'ERP classés en 4 ème et 5 ème catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
  - d'ERP classés en 1er, 2ème, 3ème catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4ème et 5ème catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
    - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
    - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée ;
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens ;
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup> et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la cote de référence ;
- la création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;
- les abris de jardin ou appentis sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple ; elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau ;

- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou constructions annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors oeuvre ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque ;
- les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif ;
- les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la cote de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques ;
- la création de parkings et aires de stationnement ouvertes au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde (PCS) ;
- les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval ;

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

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

Dans les zones B, la cote de référence est fixée à :

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

- **Zone B 0,70 : 0,70 m**

***Dans le secteur V affecté par le risque inondation et représenté par un aplat de couleur verte sur le document graphique (plan des risques):***

*Les planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles seront implantés au minimum à 0,20 m au-dessus des voies adjacentes.*

### **! -3 Mixité fonctionnelle et sociale**

---

Non réglementé

## Article 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1 -1 Volumétrie et Implantation des constructions

---

#### ***Volumétrie***

Le coefficient d'emprise au sol\* est limité à 70% de la surface du tènement

#### ***Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 3 mètres**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
  - aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
  - aux extensions des constructions existantes sans aggravation de la règle générale
- qui devront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

#### ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

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

Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 3 m** par rapport à la limite séparative. L'implantation en limite est autorisée sous réserve qu'il ne s'agisse pas d'une limite de zone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
  - aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
  - aux extensions des constructions existantes sans aggravation de la règle générale
- qui devront s'implanter soit sur limite, soit avec un retrait minimum de 1 m.

### **Hauteur des constructions**

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale du point le plus haut du bâtiment jusqu'au terrain naturel le recevant. Les ouvrages techniques liés à l'industrie, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur des constructions **est limitée à 21 mètres**

#### **Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

#### **Bonus lié aux performances énergétiques**

Au titre du 3<sup>ème</sup> de l'article L151-28 du code de l'urbanisme, un dépassement de la hauteur de façade maximale de 20% est autorisé pour les constructions répondant à des critères de performance énergétique suivants :

- une consommation énergétique inférieure de 20% à la réglementation thermique en vigueur

## **2-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Il est rappelé que l'article R 111-27 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".

#### **Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel**

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

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

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

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

--- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site. Les constructions devront être majoritairement implantées en accord avec la pente du terrain.

--- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce.

--- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

Les aires de stockage ne devront pas être visibles.

### **Aspect général des bâtiments et autres éléments**

#### **1) Implantation et volume :**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

#### **2) Éléments de surface :**

Les matériaux de couverture, les enduits, les peintures, les bardages, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les bardages métalliques seront de couleur sombre. Les matériaux brillants en façade ou en couverture sont interdits.

#### **3) Les clôtures :**

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2 mètres. Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,60 mètres.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs (hors zone inondable) peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

#### **4) Traitement paysager des espaces libres et des aires de stationnement**

--- Le traitement paysager en limite de déviation doit valoriser l'effet de vitrine économique de la zone.

--- Il sera créé des seuils végétaux et des espaces boisés paysagés autour de la déviation et des bassins d'orage.

--- Des plantations d'alignement seront réalisées le long des voies principales de desserte.

### 1 -3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

---

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

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

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 %.

### 1 -4 Stationnement

---

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée

#### Les normes minima suivantes sont exigées :

--- Pour les constructions à usage industriel: 1 place par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

--- Pour les constructions à usage d'entrepôt: 1 place par tranche complète de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

--- Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, de commerces de gros de bureau et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place par tranche complète de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher\*

Les surfaces au sol des aires de stationnement concernant les surfaces commerciales ne doivent pas représenter plus de 75% de la surface de plancher dédiée à la construction. Les places de parking non imperméabilisées comptent pour la moitié de leur surface. Les espaces paysagers en pleine terre et les surfaces réservées à l'auto-partage ou à l'alimentation des véhicules électriques sont déduits de l'emprise au sol plafonnée.

## Article 3 : équipements et réseaux

### 3-1 Desserte par les voies publiques ou privées

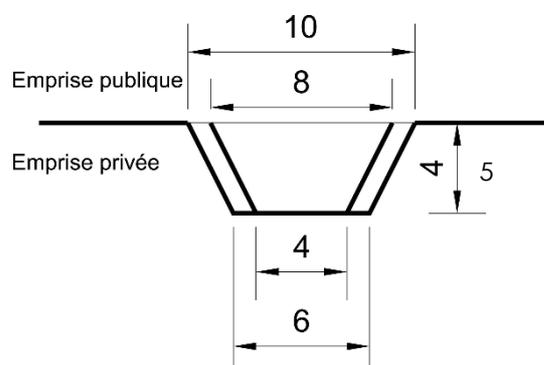
Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de constructions qui modifierait les conditions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

#### Accès\* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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



Il pourra être demandé pour l'accès à la construction projetée une largeur comprise entre 4 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés sur l'alignement actuel ou projeté de la voie. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 4 mètres par rapport à cet alignement.

**Voirie\* :**

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

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

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

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

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

### **3-2 Desserte par les réseaux**

---

**Eau :**

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

**Assainissement :**Eaux usées :

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

**Dans le secteur Uia, en l'absence de réseau public d'assainissement**, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées dans l'étude technique reportée dans l'annexe sanitaire.

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

Eaux pluviales :

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

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

Eaux usées non domestiques

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

# ZONE AUe

---

## Caractéristiques de la zone

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme d'un nouveau secteur équipé et aménagé de façon cohérente.

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante et est urbanisable à court ou moyen termes. Elle est concernée par un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La desserte et l'aménagement de ce secteur doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».

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

### Esprit de la règle

Cette zone répond à l'orientation N°3 du PADD relative au développement urbain et à l'intensité urbaine :

--- Compléter la gamme des équipements et anticiper les besoins à long terme

## Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### **1-1 Occupation et utilisation du sol interdites**

---

**Sont interdits :**

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les constructions à usage d'habitation
- Les commerces et les activités de service
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs
- les parcs d'attraction \* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules \*
- les garages collectifs de caravanes \*
- Les carrières

### **1-2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions**

---

Non règlementé

### **1-3 Mixité fonctionnelle et sociale**

---

Non règlementé

## Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 1-1 Volumétrie et Implantation des constructions

---

#### ***Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 3 mètres**.

#### ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

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

Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 3 m** par rapport à la limite séparative.

#### ***Hauteur des constructions***

Non réglementé

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

---

Il est rappelé que l'article R 111-27 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".

### **Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel**

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

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

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

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

--- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site. Les constructions devront être majoritairement implantées en accord avec la pente du terrain.

--- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce.

--- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

### **Aspect général des bâtiments et autres éléments**

#### **1) Implantation et volume :**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

#### **2) Éléments de surface :**

Les matériaux de couverture, les enduits, les peintures, les bardages, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement. Les matériaux brillants en façade ou en couverture sont interdits.

#### **3) Les clôtures :**

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2 mètres. Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,60 mètres.

### 2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

---

Non réglementé

### 2-4 Stationnement

---

Le stationnement devra être dimensionné avec un nombre de places suffisant pour permettre le bon fonctionnement de l'équipement.

#### Stationnement des cycles

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos, conformément aux normes minimales figurant ci-dessous.

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Equipements d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m <sup>2</sup>

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur

## Article 3 : équipements et réseaux

### 1 -1 Desserte par les voies publiques ou privées

---

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

#### **Accès\* :**

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

#### **Voirie\* :**

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

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

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

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

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

### 3-2 Desserte par les réseaux

---

#### **Eau :**

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

#### **Assainissement :**

##### Eaux usées :

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

**En l'absence de réseau public d'assainissement**, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées dans l'étude technique reportée dans l'annexe sanitaire.

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

##### Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir. A valider par le Schéma d'eaux pluviales en cours

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

##### Eaux usées non domestiques

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



### **Titre 3: Dispositions applicables aux zones agricoles dites « zones A »**

---



# ZONE A

---

## Caractéristiques de la zone

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

La zone comprend :

--- **un secteur Ae**, lié à la présence d'activités économiques autre qu'agricole,

--- **un secteur Ap** protégé, lié aux caractéristiques paysagères du secteur

**La zone agricole est concernée par une trame (croix de couleur verte) qui signale l'existence d'une carrière.**

La zone est concernée par des risques d'inondation et par les périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné du puits de captage de la Négociale (cf dispositions générales et plan des risques)

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

## Esprit de la règle

### **L'économie, pivot du développement local**

Cette zone répond aux objectifs suivants du PADD :

--- Soutenir l'activité agricole (orientation n°4)

--- Maintenir et privilégier les qualités paysagères du territoire (orientation n°5)

## Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### 1-1 Occupation et utilisation du sol interdites

---

#### **Sont interdites :**

- toutes les occupations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article 2
- toute construction neuve et installation dans le secteur Ap

**Dans les secteurs V, B, R1, R1s, R2, R2s et R3 impactés par le risque inondation** et représenté par des aplats de couleurs verte, bleue, rouge foncé, rouge moyen et rouge clair sur le document graphique (plan des risques) sont interdites :

- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise et les bâtiments de secours, sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative,
- la création ou l'aménagement de sous-sols,
- l'édification de clôtures type mur bahut,
- la création ou l'extension d'aires de camping, le stationnement de caravanes,
- la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

**Dans les secteurs B, R1 ; R1s, R2, R2s et R3 représentés sur le document graphique (plan des risques) par des aplats de couleurs bleue, rouge foncé, rouge moyen et rouge clair et impactés par le risque inondation**, sont interdites toutes les constructions nouvelles, à l'exception de celles autorisées à l'article 1-2 et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

### 1-2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

---

**Sont admis sous réserve d'être situé dans l'ensemble de la zone A et sous réserve d'être situés dans le périmètre de la concession hydroélectrique**, toutes constructions, installations y compris classées, aménagements nécessaires à l'exploitation, la maintenance, l'entretien des ouvrages de la concession du Rhône, sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels, notamment par comblement des zones humides et de faire l'objet d'une évaluation d'incidence lorsqu'elle s'impose (art L414-4 et R414-19 du code de l'environnement)

**Sont admis sous réserve d'être situés dans la zone A à l'exception des secteurs Ap, Ae et du secteur repéré par une trame (croix de couleur verte) sur le document graphique:**

- Les constructions à usage agricole lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés

--- Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole existante et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*,

--- Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériels Agréés

--- Les annexes lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs, dans la limite de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*,

--- Les piscines (y compris couverte) lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs, dans la limite d'une piscine par tènement. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>

--- Les changements de destination des bâtiments agricoles identifiés au document graphique au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme pour un usage d'habitation dans le volume existant et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

--- Les travaux suivants concernant **les constructions existantes à usage d'habitation** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que la surface totale\* initiale soit au moins égale à 40 m<sup>2</sup> et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone:

- **la réfection\* et l'adaptation\*** des constructions dans la limite de 250 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher\*
- **l'extension\*** des constructions pour un usage d'habitation dans la limite de 33% de la surface totale initiale\*, d'une extension par tènement et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface totale\* après travaux (existant + extension).
- **les annexes\*** (hors piscine) dans la limite de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*
- **les piscines\*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

--- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas compromettre l'activité agricole

***Sont admis sous réserve d'être situées dans le secteur Ae :***

--- Les travaux suivants concernant **les constructions existantes à usage d'activité économique** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que la surface totale\* initiale soit au moins égale à 40 m<sup>2</sup> et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel et agricole de la zone:

- **la réfection\* et l'adaptation\*** sans changement de destination des constructions dans le volume existant
- **l'extension\*** des constructions sans changement de destination dans la limite de 33% de la surface totale\* initiale et d'une extension par tènement.

**Sont admises sous réserve d'être situées dans le secteur repéré par une trame (croix de couleur verte) sur le document graphique :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité autorisée de la carrière

**Sont admis sous réserve d'être situés dans le secteur Ap :**

- Les travaux suivants concernant **les constructions existantes à usage d'habitation** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que la surface totale initiale\* soit au moins égale à 40 m<sup>2</sup> et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone:

- **la réfection\* et l'adaptation\*** des constructions dans la limite de 250 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher\*
- **l'extension\*** des constructions pour un usage d'habitation dans la limite de 33% de la surface totale initiale \*, d'une extension par tènement et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface totale\* après travaux (existant + extension).
- **les annexes\*** dans la limite de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*
- **les piscines\*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas compromettre l'activité agricole

**Dans le secteur B**, représenté sur le document graphique (plan des risques) par un aplat de couleur bleue, sont admis sous conditions :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants ;
- la reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite ;
- la création de constructions à usage :
  - d'habitation nécessaire à l'exploitation agricole dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
  - professionnel (agricole hors élevages).
- l'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
  - d'habitation dans la limite de 33% de la surface totale initiale d'emprise au sol\* en cas d'extension au sol et 33% de la surface de plancher en cas de surélévation, d'une extension par tènement et dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher\*après travaux
  - professionnel (agricole). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,

- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée ;
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens ;
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup> et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la cote de référence ;
- la création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;
- les abris de jardin ou appentis sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple ; elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau ;
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque ;
- les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif ;
- les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la cote de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques ;
- les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval ;

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

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

Dans les zones B, la cote de référence est fixée à :

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

- **Zone B 0,70 : 0,70 m**
- **Zone B 0,50 : 0,50 m**

***Dans le secteur V affecté par le risque inondation et représenté par un aplats de couleur verte sur le document graphique (plan des risques):***

*Les planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles seront implantés au minimum à 0,20 m au-dessus des voies adjacentes.*

***Dans les secteurs R1, R1s, R2, R2s et R3*** représentés par des aplats de couleur rouge sur le document graphique (plan des risques) seuls sont admis sous conditions:

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants ;
- l'extension au sol des constructions à usage :
  - d'habitation aux conditions suivantes :
    - sans création de nouveau logement,
    - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m<sup>2</sup>,
    - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire aéré et vidangeable, soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable, donc non créatrice de surface de plancher (garage, remise, etc).
  - professionnel (agricole), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
    - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
    - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
- la surélévation des constructions existantes à usage :
  - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements, dans la limite de 33% de la surface initiale de plancher et de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux
  - professionnelle (agricole), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés aux risques,
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques ;
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens ;

- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup> et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la cote de référence ;
- la création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;
- les abris de jardin ou appentis sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple ; elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau ;
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la cote de référence ;
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque ;
- les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif ;
- les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. (Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone rouge devra être clairement démontrée). Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la cote de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques ;

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

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

Peuvent être autorisés uniquement dans les zones R1s et R2s (couleur rouge foncé et rouge moyen) :

- la création de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière existante, autres que les bâtiments d'habitation ou ceux destinés à l'élevage :
  - si aucune autre solution d'implantation en dehors de la zone inondable n'est raisonnablement envisageable.
  - le bâtiment nouveau devra être implanté à proximité de l'exploitation.
  - le projet doit conduire à une réduction globale de la vulnérabilité aux crues des installations de l'exploitation ou répondre à une exigence réglementaire de mise aux normes.
  - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.

Peuvent être autorisés uniquement dans les zones R3 (couleur rouge clair) :

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

Les projets nouveaux autorisés en zone R1, R1s, R2 et R2s doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- dans les bâtiments à usage agricole autorisés, les équipements, matériels, stocks, produits, sensibles à l'eau qui ne peuvent pas être facilement déplacés ou évacués doivent être stockés au-dessus de la cote de référence.

***Dans ces zones, la cote de référence est fixée à :***

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

- ***R1\* et R1s = 2,30 m***
- ***R2 et R2s = 1,20 m***
- ***R3= 0,70 m***

*(\*) dans la zone R1 du Rhône comprise entre le canal d'aménée et le vieux Rhône, la cote de référence est obtenue par interpolation linéaire entre 2 profils.*

### **1-3 Mixité fonctionnelle et sociale**

---

Non réglementé

## Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 1 -1 Volumétrie et Implantation des constructions

---

#### ***Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

Sauf indications contraires indiquées sur le document graphique, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 4 mètres** par rapport à l'alignement.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés qui s'implanteront à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

#### ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

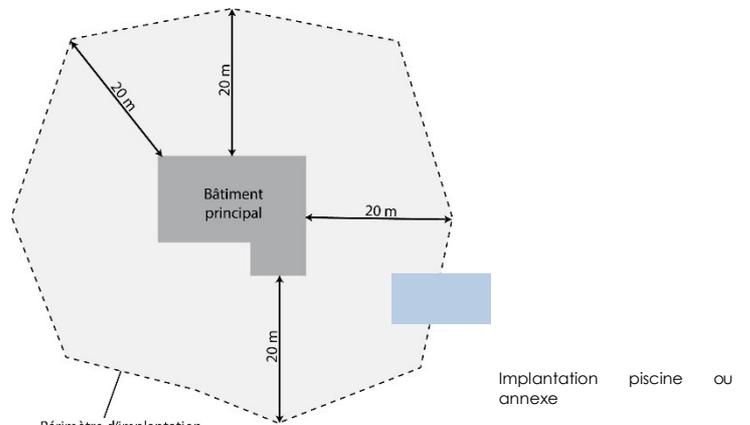
Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 3 m** par rapport à la limite séparative. Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés qui s'implanteront soit sur limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

### **Implantation des constructions sur une même parcelle**

Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.



### **Hauteur des constructions**

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

La hauteur des constructions **est limitée à 8 mètres (6,50 pour les toitures terrasses)** pour les constructions à usage d'habitation

La hauteur **est limitée à 12 mètres** pour les constructions à usage agricole

Pour les constructions à usage **d'annexe\***, la hauteur est limitée à **4,50 mètres**.

#### **Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilées
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

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

### Intégration dans le site

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

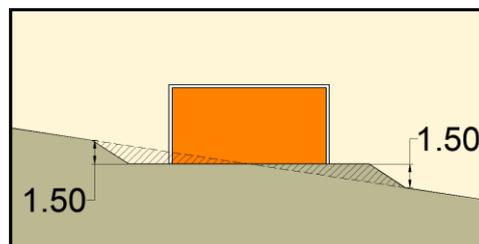
- **L'insertion de la construction** dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article ;
- **Les constructions dont l'aspect général** ou certains détails sont d'un type **régional affirmé et étranger** à la région sont interdites (exemple : chalet style Louisiane, etc) ;
- **Les constructions contemporaines** sont autorisées à condition que leur intégration dans le site soit démontrée et de privilégier les volumes simples.

**Doivent être recouverts d'un enduit**, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc...

### Adaptation au terrain naturel et orientation

Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché**. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser **1,50 m** mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage agricole

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



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

**La pente des talus** ne devra pas excéder **40%** et ceux-ci devront être plantés.

**Les enrochements de type cyclopéens sont interdits.** Seuls les ouvrages de soutènement de petits éléments, manipulables à bras d'homme sont autorisés, à l'image des murs de pierres sèches, des maçonneries de moellons enduits. Les gabions sont autorisés. Les teintes respecteront le nuancier de façades déposé en mairie.

Leur hauteur ne devra toutefois pas excéder 1,50 m de hauteur.



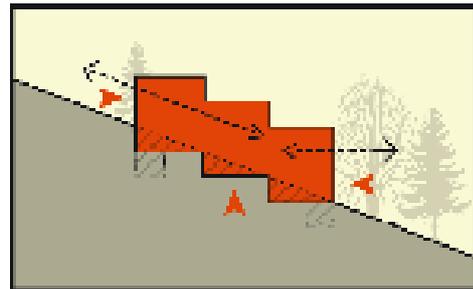
*Muret en gabion*



*Enrochement de type cyclopéen*

Pour les constructions à usage d'habitation, les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus.

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



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

Les **différents aménagements** tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

### Clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures participent à la composition du paysage. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux

**Les clôtures doivent être de conception simple.**

**Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.**

**L'harmonie doit être recherchée :**

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

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

- soit d'une **haie vive (mixte avec essences locales) éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale de **1,80 m**,



V



V

Exemples de haïes ou plantes grimpantes sur grillage

- soit d'un dispositif à **claire-voie (surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m hors zone inondable)** de conception simple, de couleur et d'aspect en lien avec l'environnement pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m. Les panneaux pleins sont interdits. Dans le cas où le sol du terrain concerné est à plus de 0,60 m en contre-haut de la voie, la hauteur du mur bahut pourra être supérieure sans toutefois excéder 1m. Dans les zones inondables les murs bahut sont interdits.
- Soit d'un **grillage simple d'une hauteur maximum de 1,80 m**

La structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc.).

**Les portails** seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleur, traitement des piliers).

**Tout type de pare vue plaqué contre la clôture est interdit tant sur les limites avec les voies et emprises publiques**

🔗 **Illustration de la règle** : Exemples de pare-vues plaqués interdits



X



X



X

Sont interdits

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

**Les supports de coffrets techniques, boîtes à lettres, commandes d'accès,** etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

**Les murs patrimoniaux en pierres à préserver,** localisés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle sur un linéaire de 3 mètres maximum et d'un percement par mur est admise. D'une manière générale, il conviendra de **limiter les percements** pour la réalisation d'accès à travers les murs patrimoniaux repérés.

Les dispositions sur les clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles. Conformément à l'article R421-2, g du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures agricoles n'est pas soumise à déclaration préalable.

Aspect général des constructions**Volumétrie :**

Les constructions doivent présenter une **simplicité de volume** tout en témoignant d'une **recherche architecturale**.

**Toitures :**Constructions à usage d'habitation:

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

- **Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume avec une pente comprise entre 30% et 40%** dans le sens convexe, et un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et de préférence parallèle à la rue. **Les toitures devront être couvertes** de tuiles de couleur rouge à beige nuancé. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles.
- **Dans le cas des extensions des constructions existantes, la teinte des tuiles sera identique à l'existant**
- **Les toitures à une pente** sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. Les annexes pourront avoir un pan de toiture.

Les extensions des constructions existantes, les annexes, les ouvrages de type auvent, les constructions de type vérandas pourront avoir une pente

moindre et un autre type de couverture sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.

Les extensions des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abri...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

Dans le cas d'une construction d'architecture contemporaine, des pentes moindres et d'autres matériaux de couverture sont également autorisés à condition de démontrer leur intégration dans l'environnement urbain et paysager.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

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

#### Constructions à usage agricole:

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

#### **Façades :**

Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin. Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

**Doivent être recouverts d'un enduit**, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être (béton grossier, briques creuses, parpaings agglomérés, etc) selon le nuancier déposé en mairie.

#### Energies renouvelables

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

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

**L'implantation de panneaux solaires** devra faire l'objet d'un soin particulier et devront être intégrés au pan du toit.

Ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures.

### Constructions protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

La construction neuve, l'extension, la réhabilitation d'un bâtiment situé dans un rayon de 50 mètres autour d'un bâtiment répertorié parmi les bâtiments d'intérêt architectural et ou patrimonial doit procéder d'une technologie harmonique de celle du bâtiment patrimonial en ce qui concerne la couverture, les ouvertures, le volume, la toiture, l'aspect des matériaux.

En plus des dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments, les travaux sur les constructions éligibles au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et identifiées **au plan de zonage** doivent respecter les dispositions suivantes sauf si le pétitionnaire arrive à démontrer que les choix architecturaux ont pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâti initial:

- Les travaux sur bâtiments anciens respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux ... Les percements nouveaux pourront être interdits s'ils ont pour effet de dénaturer l'aspect architectural de la construction.  
**Pour le percement de nouvelles ouvertures**, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes aspects que les encadrements des baies existantes du même bâtiment.  
**Les ouvertures carrées** sont autorisées dans le cadre de combles aménageables, dans la limite de 80 cm de côté.
  
- **Les menuiseries** présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur).  
**Les volets roulants sont interdits. Les volets à battants** devront être à un ou deux battants et se rabattre sur la façade, à l'exception des baies en rez de chaussée, en respect des dispositions d'origine de l'immeuble.
  
- En cas de changement de toiture, les couvertures sont en tuiles canal. Les tuiles présentent une tonalité terre cuite en continuité avec les tuiles anciennes existantes.
  
- **Les fenêtres de toiture** sont interdites si elles ne répondent pas aux exigences suivantes :
  - **Elles doivent être** intégrées dans le plan de la toiture et la longueur sera positionnée dans le sens de la pente de la toiture.
  - Elles doivent être axées avec les fenêtres de façade.
  
- **Les extensions, adjonctions** devront, si elles ne sont pas en pierres, **recevoir un enduit** dont l'aspect final sera proche de la teinte des bâtiments traditionnels environnants ;
  
- Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faîtage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faîtage sera réalisé soit dans le prolongement de la toiture existante, soit avec un décroché d'au moins 1 m par rapport au faîtage du bâtiment existant ;

- **Les conduits de cheminée anciens** seront à conserver et à restaurer. La configuration des nouveaux conduits sera conforme aux dispositions d'origine (boisseau de proportion rectangulaire) ;
- La création d'ouvrage en saillie (balcon, bow-windows) est interdite. Les loggias et les balcons intégrés dans le volume bâti sont autorisés ;
- Les gardes corps devront présenter une composition sobre et épurée (ouvrages simples) ;

### **2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte:

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

Les alignements d'arbres et continuités végétales identifiés au titre de l'article L151-23 du CU au document graphique sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à créer.

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-23 du CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art R421-23 du CU)
- lorsque des travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement ou d'une continuité végétale autre,
- les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois, s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public.

#### **1 -4 Stationnement**

---

Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.

Les aires de stationnement en surface devront être aménagés avec des revêtements perméables.

## Article 3 : équipements et réseaux

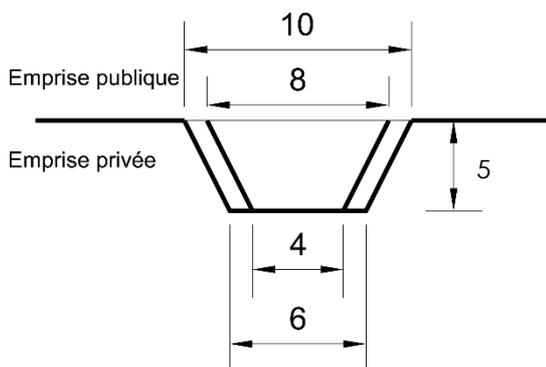
### § -1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

#### Accès\* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.



Il pourra être demandé pour l'accès à la construction projetée une largeur comprise entre 4 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés sur l'alignement actuel ou projeté de la voie. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 4 mètres par rapport à cet alignement.

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

**Voirie\* :**

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

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

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

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

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

### 3-2 Desserte par les réseaux

---

**Eau :**

Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité à ce réseau est obligatoire.

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

**Assainissement :**Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité dès lors qu'elles émettent des effluents est obligatoire.**

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** préalable.

**En l'absence de réseau public d'assainissement**, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le terrain ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

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

Eaux usées non domestiques

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



**Titre 4: Dispositions applicables aux zones naturelles  
dites « zones N »**

---



# ZONE N

---

## Caractéristiques de la zone

**Zone naturelle et forestière à protéger en raison :**

--- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

--- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

--- soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone comprend :

--- le secteur Nco lié aux milieux fonctionnels et aux corridors écologiques

La zone naturelle est concernée par des risques d'inondation.

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

### Esprit de la règle

Cette zone répond aux objectifs suivants du PADD :

--- Préserver la ressource en eau

--- Préserver les fonctionnalités écologiques du territoire (Orientation n°6)

## Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### **1-1 Occupation et utilisation du sol interdites**

---

**Sont interdites :**

- Les constructions neuves à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de commerce et activité de services
- les activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- les équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception de ceux autorisés à l'article 1-2
- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils ne sont pas liés à une construction ou installation autorisée
- Le camping et le stationnement des caravanes\* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\*, et des habitations légères de loisirs\*
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les dépôts de véhicules\*,
  - les garages collectifs de caravanes\*,
  - les parcs d'attractions\* ouverts au public,
- L'ouverture de carrières

**Dans les secteurs V, R1, R2 et R3 impactés par le risque inondation** et représenté par des aplats de couleurs verte, rouge foncé, rouge moyen et rouge clair sur le document graphique (plan des risques) sont interdites :

- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise et les bâtiments de secours, sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative,
- la création ou l'aménagement de sous-sols,
- l'édification de clôtures type mur bahut,
- le stationnement de caravanes,
- la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

**Dans les secteurs R1, R2, et R3 représentés sur le document graphique (plan des risques) par des aplats de couleurs rouge foncé, rouge moyen et rouge clair et impactés par le risque inondation**, sont interdites toutes les constructions nouvelles, à l'exception de celles autorisées à l'article 1-2 et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

### **1-2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions**

---

**Sont admis sous réserve d'être situé dans l'ensemble de la zone N et sous réserve d'être situés dans le périmètre de la concession hydroélectrique**, toutes constructions, installations y compris classées, aménagements nécessaires à l'exploitation, la maintenance, l'entretien des ouvrages de la concession du Rhône, sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels, notamment par comblement des zones humides et de faire l'objet d'une évaluation d'incidence lorsqu'elle s'impose (art L414-4 et R414-19 du code de l'environnement)

**Sont admis sous réserve d'être situées dans la zone N à l'exception des secteurs Nco:**

--- **Les aires de jeux et de sports** sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole

--- **Les aires de stationnement** ouvertes au public sous réserve d'être en lien avec des aires de jeux et de sport

--- Les travaux suivants concernant **les constructions existantes à usage d'habitation** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que la surface totale initiale\* soit au moins égale à 40 m<sup>2</sup> et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone:

- **la réfection\* et l'adaptation\*** des constructions dans la limite de 250 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher\*
- **l'extension\*** des constructions pour un usage d'habitation dans la limite de 33% de la surface totale initiale \*, d'une extension par tènement et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface totale\* après travaux (existant + extension).
- **les annexes\*** dans la limite de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*
- **les piscines\*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

**Sous réserve d'être situé dans l'ensemble de la zone N**

--- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et ou assimilé sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site

**Dans le secteur V affecté par le risque inondation et représenté par un aplat de couleur verte sur le document graphique (plan des risques):**

*Les planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles seront implantés au minimum à 0,20 m au-dessus des voies adjacentes.*

**Dans le secteur R1, R2 et R3** seuls sont admis sous conditions:

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants ;
- l'extension au sol des constructions à usage :
  - d'habitation aux conditions suivantes :
    - sans création de nouveau logement,
    - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m<sup>2</sup>,
    - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire aéré et vidangeable, soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable, donc non créatrice de surface de plancher (garage, remise, etc).

- la surélévation des constructions existantes à usage :
  - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements, dans la limite de 33% de la surface initiale de plancher et dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher après travaux
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques ;
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens ;
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup> et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la cote de référence ;
- la création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;
- les abris de jardin ou appentis sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple ; elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau ;
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la cote de référence ;
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou constructions annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors oeuvre ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque ;
- les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif ;
- les constructions et installation techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. (Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone rouge devra être clairement démontrée). Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la cote de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.

- les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques ;
- les carrières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en terme de risques ;

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

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

***Dans ces zones, la cote de référence est fixée à :***

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

- ***R1\* = 2,30 m***
- ***R2 = 1,20 m***
- ***R3= 0,70 m***

*(\*) dans le zone R1 du Rhône comprise entre le canal d'aménée et le vieux Rhône, la cote de référence est obtenue par interpolation linéaire entre 2 profils.*

### **1 -3 Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

## Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 1 -1 Volumétrie et Implantation des constructions

---

#### ***Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

Sauf indications contraires indiquées sur le document graphique, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 4 mètres**.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et ou assimilés qui s'implanteront soit à l'alignement, soit avec un retrait de 1 mètre.

#### ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

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

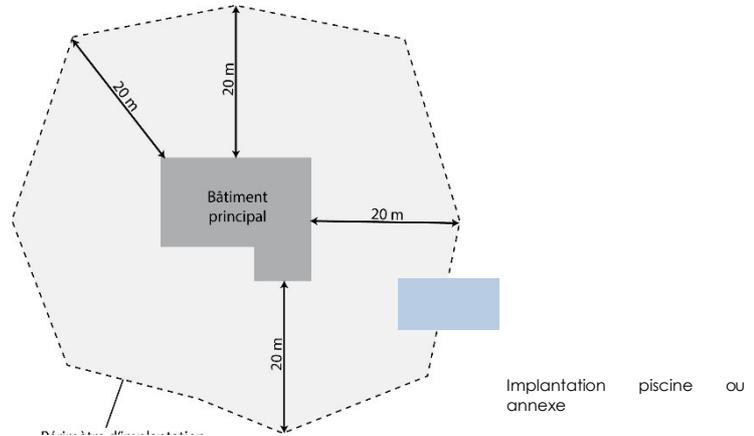
Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 3 m** par rapport à la limite séparative.

Les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de **2 m** des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et ou assimilés qui s'implanteront soit sur limite soit avec un retrait de 1 mètre.

### ***Implantation des constructions sur une même parcelle***

Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.



### ***Hauteur des constructions***

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

La hauteur des constructions **est limitée à 8 mètres (6,50 m pour les toitures terrasses)** pour les constructions à usage d'habitation et à 12 mètres pour les constructions à usage agricole.

Pour les constructions à usage **d'annexe\***, la hauteur est limitée à **4,50 mètres**.

#### **Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

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

### Intégration dans le site

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

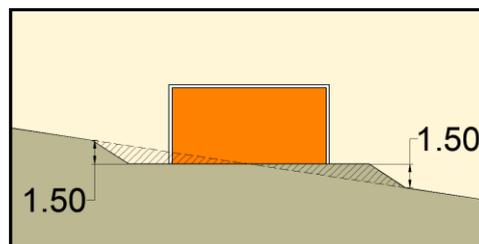
- **L'insertion de la construction** dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article ;
- **Les constructions dont l'aspect général** ou certains détails sont d'un type **régional affirmé et étranger** à la région sont interdites (exemple : chalet style Louisiane, etc);
- **Les constructions contemporaines** sont autorisées à condition que leur intégration dans le site soit démontrée et de privilégier les volumes simples.

**Doivent être recouverts d'un enduit**, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc...

### Adaptation au terrain naturel et orientation

Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché**. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser **1,50 m** mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage agricole

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



Source : *Habiter en montagne référentielle d'architecture* (PNRV ; PNRCAUE 38, 73)

**La pente des talus** ne devra pas excéder **40%** et ceux-ci devront être plantés.

**Les enrochements de type cyclopéens sont interdits**. Seuls les ouvrages de soutènement de petits éléments, manipulables à bras d'homme sont autorisés, à l'image des murs de pierres sèches, des maçonneries de moellons enduits. Les gabions sont autorisés. Les teintes respecteront le nuancier de façades déposé en mairie.

Leur hauteur ne devra toutefois pas excéder 1,50 m de hauteur.



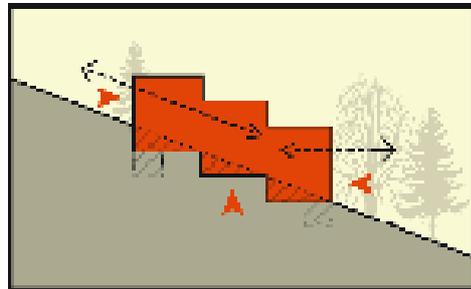
Muret en gabion



Enrochement de type cyclopéen

Pour les constructions à usage d'habitation, les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus.

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



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

Les **différents aménagements** tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

### Clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures participent à la composition du paysage. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux

**Les clôtures doivent être de conception simple.**

**Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.**

**L'harmonie doit être recherchée :**

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

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

- soit d'une **haie vive (mixte avec essences locales) éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale de **1,80 m**,



Exemples de haies ou plantes grimpantes sur grillage

- soit d'un **dispositif à claire-voie surmontant ou non d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m** (hors zone inondable) de conception simple, de couleur et d'aspect en lien avec l'environnement pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m. Les panneaux pleins sont interdits. Dans le cas où le sol du terrain concerné est à plus de 0,60 m en contre-haut de la voie, la hauteur du mur bahut pourra être supérieure sans toutefois excéder 1m. Dans les zones inondables les murs bahut sont interdits.
- **Soit d'un grillage simple**

La structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc.). Dans le secteur Nco, la structure des clôtures devra en plus permettre autant que possible la libre circulation de la faune sauvage.

**Les portails** seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleur, traitement des piliers).

**Tout type de pare vue plaqué contre la clôture est interdit tant sur les limites avec les voies et emprises publiques**

 **Illustration de la règle** : Exemples de pare-vues plaqués interdits



Sont interdits

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

Les supports de coffrets techniques, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

**Les murs patrimoniaux en pierres à préserver**, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle sur un linéaire de 3 mètres maximum et d'un percement par mur est admise. D'une manière générale, il conviendra de **limiter les percements** pour la réalisation d'accès à travers les murs patrimoniaux repérés.

### Aspect général des constructions

#### **Volumétrie :**

Les constructions doivent présenter une **simplicité de volume** tout en témoignant d'une **recherche architecturale**.

#### **Toitures :**

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

- **Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume avec une pente comprise entre 30% et 40%** dans le sens convexe, et un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et de préférence parallèle à la rue. **Les toitures devront être couvertes** de tuiles de couleur rouge à beige nuancé. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles.
- **Dans le cas des extensions des constructions existantes, la teinte des tuiles sera identique à l'existant**
- **Les toitures à une pente** sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. Les annexes pourront avoir un pan de toiture.

Les extensions des constructions existantes, les annexes, les ouvrages de type auvent, les constructions de type vérandas pourront avoir une pente moindre et un autre type de couverture sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.

Les extensions des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abri...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

Dans le cas d'une construction d'architecture contemporaine, des pentes moindres et d'autres matériaux de couverture sont également autorisés à condition de démontrer leur intégration dans l'environnement urbain et paysager.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

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

#### **Façades :**

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

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

**Doivent être recouverts d'un enduit**, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être (béton grossier, briques creuses, parpaings agglomérés, etc) selon le nuancier déposé en mairie.

#### **Energies renouvelables**

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

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

**L'implantation de panneaux solaires** devra faire l'objet d'un soin particulier et devront être intégrés au pan du toit.

Ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures.

#### **Constructions protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

La construction neuve, l'extension, la réhabilitation d'un bâtiment situé dans un rayon de 50 mètres autour d'un bâtiment répertorié parmi les bâtiment d'intérêt architectural et ou patrimonial doit procéder d'une technologie harmonique de celle du bâtiment patrimonial en ce qui concerne la couverture, les ouverture, le volume, la toiture, l'aspect des matériaux.

En plus des dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments, les travaux sur les constructions éligibles au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et identifiées **au plan de zonage** doivent respecter les dispositions suivantes sauf si le pétitionnaire arrive à démontrer que les choix architecturaux ont pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâti initial:

- Les travaux sur bâtiments anciens respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux ... Les percements nouveaux pourront être interdits s'ils ont pour effet de dénaturer l'aspect architectural de la construction.

**Pour le percement de nouvelles ouvertures**, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes aspects que les encadrements des baies existantes du même bâtiment.

**Les ouvertures carrées** sont autorisées dans le cadre de combles aménageables, dans la limite de 80 cm de côté.

- **Les menuiseries** présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur).

**Les volets roulants sont interdits. Les volets à battants** devront être à un ou deux battants et se rabattre sur la façade, à l'exception des baies en rez de chaussée, en respect des dispositions d'origine de l'immeuble.

- En cas de changement de toiture, les couvertures sont en tuiles canal. Les tuiles présentent une tonalité terre cuite en continuité avec les tuiles anciennes existantes.

- **Les fenêtres de toiture** sont interdites si elles ne répondent pas aux exigences suivantes :

- **Elles doivent être** intégrées dans le plan de la toiture et la longueur sera positionnée dans le sens de la pente de la toiture.
- Elles doivent être axées avec les fenêtres de façade.

- **Les extensions, adjonctions** devront, si elles ne sont pas en pierres, **recevoir un enduit** dont l'aspect final sera proche de la teinte des bâtiments traditionnels environnants ;

- Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faîtage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faîtage sera réalisé soit dans le prolongement de la toiture existante, soit avec un décroché d'au moins 1 m par rapport au faîtage du bâtiment existant ;

- **Les conduits de cheminée anciens** seront à conserver et à restaurer. La configuration des nouveaux conduits sera conforme aux dispositions d'origine (boisseau de proportion rectangulaire) ;

- La création d'ouvrage en saillie (balcon, bow-windows) est interdite. Les loggias et les balcons intégrés dans le volume bâti sont autorisés ;

- Les gardes corps devront présenter une composition sobre et épurée (ouvrages simples) ;

### **2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

#### **Espaces non bâti et patrimoine paysager**

Les alignements d'arbres et continuités végétales identifiés au titre de l'article L151-23 du CU au document graphique sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à créer.

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-23 du CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art R421-23 du CU)
- lorsque des travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement ou d'une continuité végétale autre,
- les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois, s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public.

#### **1-4 Stationnement**

---

Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.

Les aires de stationnement en surface devront être aménagés avec des revêtements perméables.

## Article 3 : équipements et réseaux

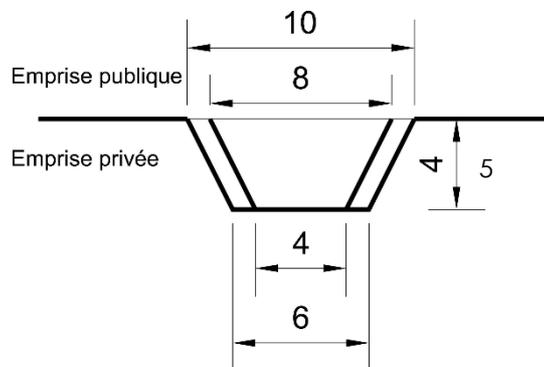
### 1-1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

#### Accès\* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.



Il pourra être demandé pour l'accès à la construction projetée une largeur comprise entre 4 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés sur l'alignement actuel ou projeté de la voie. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 4 mètres par rapport à cet alignement.

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

**Voirie\* :**

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

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

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

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

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

### 3-2 Desserte par les réseaux

---

**Eau :**

Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité à ce réseau est obligatoire.

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

**Assainissement :**Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité dès lors qu'elles émettent des effluents est obligatoire.**

**L'évacuation** des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** préalable.

**En l'absence de réseau public d'assainissement**, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

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

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

Eaux usées non domestiques

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

## Titre 5: Définitions

---

## Adaptation

Voir aménagement.

## Affouillements et exhaussements de sol

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis, les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 100 m<sup>2</sup>, ou à permis d'aménager si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 2 hectares .

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les affouillements et exhaussements de sol d'une hauteur au moins égale à 2 mètres et d'une surface au moins égale à 100 m<sup>2</sup> sont soumis à permis d'aménager quel que soit leur importance.

## Aires de stationnement ouvertes au public

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de 10 à 49 emplacements, ou à permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 emplacements.

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

## Aires de jeux et de sports ouvertes au public

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager si leur superficie est supérieure à 2 hectares.

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance.

## Alignement

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

## Aménagement

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

## Annexe

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

## Baie

Ouverture dans un mur ou une charpente.

## Caravane

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

## Carrière

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

## Changement de destination

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

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

## Clôture

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

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

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée. Les piscines ne sont pas comprises dans l'emprise au sol.

## Dépôts de véhicules

Ce sont par exemple :

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

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

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

## Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

- les balcons en saillie et oriels dès lors que leurs profondeurs sont supérieures à 0,40 m et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers
- les constructions annexes.

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions les clôtures les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètres, les piscines.

## Exploitation agricole

L'exploitation agricole est définie comme une unité économique d'une superficie au moins égale à la superficie minimale d'assujettissement (arrêté préfectoral n°26-2016-10-12-D02), sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime.

## Extension

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

## Garages collectifs de caravanes

Voir dépôts de véhicules.

## Habitations légères de loisirs

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 111-32 du Code de l'Urbanisme.

## Hauteur

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

## Impasse

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

## Opération d'aménagement d'ensemble

Soumettre à opération d'ensemble un secteur du PLU signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

## Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

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

## Parcs d'attractions

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Ces installations sont soumises au permis d'aménager lorsque leur superficie dépasse les 2 hectares.

## Piscine

Une piscine est un bassin artificiel, étanche, rempli d'eau et dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement.

## Réfection

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

## Stationnement de caravanes

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par les articles

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

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

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

## Surface totale

La surface totale est la surface de plancher définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

## Surface de plancher

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

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

## Tènement

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

## Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs doit être précédée de la délivrance d'un permis d'aménager (R.421-19c du code de l'urbanisme).

## Voirie

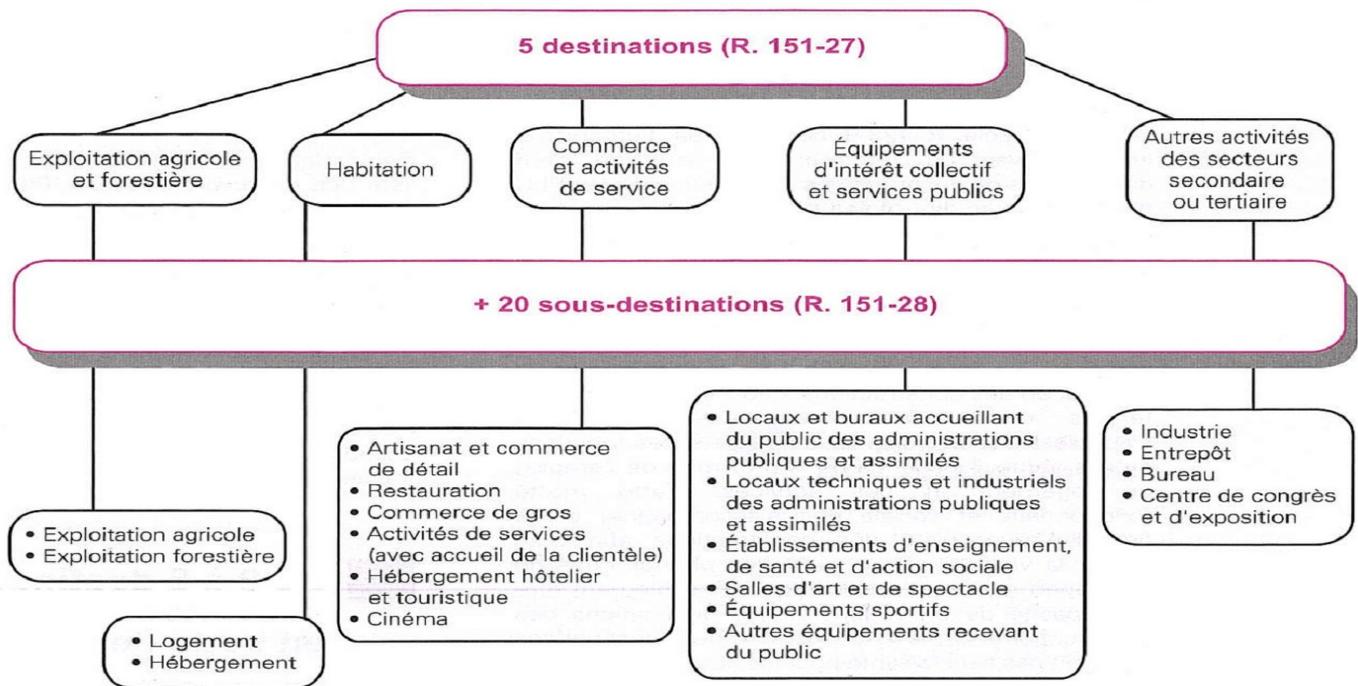
La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

## Volume

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

## **Titre 6: Destinations et sous-destinations**

---



La destination de constructions « **exploitation agricole et forestière** » prévue au 1<sup>er</sup> de l'article R151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

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

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

La destination de construction « **habitation** » prévue au [2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

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

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

La destination de construction « **commerce et activité de service** » prévue au [3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

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

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

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

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

La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

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

La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au [4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

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

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » prévue au [5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.