

## NOTICE D'UTILISATION DU REGLEMENT

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

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

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

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

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

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

### COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

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

1- Repérer la parcelle sur le(s) plan(s) de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres Ua, Ub (et Ubr), Uc, Ui, Usp, AU, AUa, Aa, N (et Nf)).

2- Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :

**U** (urbaines) pour Ua, Ub (et Ubr), Uc, Ui, Usp - **AU** (à urbaniser) pour AU, AUa - **A** (agricoles) pour Aa - **N** (naturelles) pour N, Nf.

3- Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

**Exemple** : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 1, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol éventuellement stipulé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

Les quatorze articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur maximum des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
- Article 14 : C.O.S. (coefficient d'occupation du sol, densité)

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

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

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

- L'annexe "Servitudes d'Utilité Publique" définissant d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
- L'annexe éventuelle sur "les lotissements" listant ceux dont les règles sont maintenues au-delà de dix ans après leur création
- L'annexe n° 2 au présent règlement où sont reproduits les articles du règlement national d'urbanisme d'ordre public qui demeurent applicables même en présence d'un P.L.U.
- Les annexes sanitaires "Assainissement et Eau potable" qui dressent un état de ces équipements et donnent des préconisations techniques.
- Le plan de zonage du P.L.U., lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, etc ... et indique l'existence éventuelle d'une Zone d'Aménagement Concerté, d'un P A E. ou d'un périmètre d'étude, ...
- Le rapport de présentation qui diagnostique le territoire et justifie les choix, ainsi que leur traduction par les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui explicite les raisons motivant les choix et les objectifs de la Commune, et définit les orientations et partis d'aménagement et d'urbanisme recherchés.

## **SOMMAIRE**

**TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
URBAINES ET A URBANISER**

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
AGRICOLES ET NATURELLES**

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Le présent Plan Local d'Urbanisme, établi en vertu des articles L 123.1 et R 123.1 conformément aux dispositions de l'article R 123.9 du Code de l'Urbanisme, s'applique sur le territoire de la Commune d'ANCONE.

## **ARTICLE 1 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal tous textes relatifs à l'aménagement, à la sécurité et à la salubrité publique (lois, décrets, arrêtés) et les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme

Les articles du RNU mentionnés à l'article R 111.1, même en présence d'un PLU approuvé.

Les dispositions du règlement d'un lotissement durant une période de 10 ans suivant l'autorisation du dit lotissement sauf exception prévue à l'article L 315.2.1 du Code de l'Urbanisme.

La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, modifiée par le décret du 27 septembre 1994 et la loi du 17 janvier 2001, réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques. Cette loi prévoit notamment que par suite de travaux ou d'un fait quelconque, monuments, ruines substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitations ou de sépultures anciennes, inscriptions ou généralement la mise à jour d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire de la Commune intéressée qui doit la transmettre au Préfet ou à la Délégation Régionale des Antiquités Historiques ou selon le cas à la Délégation Régionale des Antiquités Préhistoriques.

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit et son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995, relatif au classement des infrastructures sonores. Conformément aux dispositions de ces textes, un arrêté préfectoral définit le classement sonore des infrastructures, précise les secteurs affectés par le bruit, le niveau sonore à prendre en compte et l'isolement acoustique de façade requis

La loi (modifiée) du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs.

Et notamment, le Code de la Construction et de l'Habitation, le Code Rural, le Code Forestier, le Code de l'Environnement, le Code Civil.

*Cette énumération n'est pas exhaustive.*

## ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément aux dispositions des articles L 123.1 et R 123.4 à R.123.8 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du PLU font apparaître deux grands types de zones :

### ■ les zones urbaines et à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :

- La zone U correspondant aux parties urbanisées du chef-lieu ; on a distingué :
  - un secteur Ua, le village historique aggloméré
  - un secteur Ub, regroupant les principales extensions, en semi diffus à diffus, avec groupes d'habitations, lotissements et espaces pavillonnaires (équipé en réseaux)
  - un secteur Ubr, idem mais avec risques inondables imposant des précautions
  - un secteur Uc, pavillonnaire ou diffus, sans la totalité des réseaux
  - un secteur Ui, et un sous-secteur non nuisant, regroupant les activités artisanales
  - un secteur Usp, à vocation d'équipements sportifs exclusivement
- La zone AU, urbanisable après modification du PLU, en opérations cohérentes
- Les zones AUa, urbanisables avec le présent PLU mais sous forme d'opérations cohérentes et concertées.

### ■ les zones naturelles et agricoles, peu ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :

- La zone A, de richesses économiques agricoles, indiquée en un secteur Aa sans constructibilité, à préserver pour raisons paysagères, et sujet à risques d'inondations.
- Les zones N, recouvrant un secteur de sauvegarde des sites naturels, situés coté Rhône, et tous sujets à risques d'inondations, le sous-secteur Nf correspondant aux espaces sous concession CNR.

Le PLU fait également apparaître dans les documents graphiques, comme l'article R.123.11 du Code de l'Urbanisme le permet :

- **Les espaces boisés classés** définis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (R.123.11 a)
- **Les secteurs où l'existence de risques naturels d'inondation** justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature (R.123.11 b). Dans ces secteurs ne sont autorisés que les ouvrages ou constructions et les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux réseaux d'intérêt public, sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité et la salubrité publique, ainsi que les travaux d'entretien des constructions existantes sans augmentation de l'emprise au sol et l'aménagement des bâtiments sous réserve que les surfaces de plancher habitables se situent au dessus de la cote des plus hautes eaux connues.
- **Les emplacements réservés** (R.123.11 d)
- **Les bois à préserver**, identifiés comme éléments du paysage à protéger (art. L123.1.7°) et localisés sur les documents graphiques (R.123.11 h)

En vertu de l'article R 123.12, les documents graphiques peuvent faire également apparaître dans les zones U :

- **des emplacements réservés en application du b de l'article L. 123.2** en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements.

### **ARTICLE 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient maximum d'occupation des sols autorisé est fixé par l'article 14 du règlement relatif à chaque zone du Plan Local d'Urbanisme. Toutefois, sous réserve du respect des autres règles d'urbanisme afférentes à la zone dans laquelle est situé le terrain d'emprise, le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions publiques (ou leurs aménagements) à usage de bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers ou sportifs, ni aux équipements d'infrastructure.

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles définies pour chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

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 ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **ARTICLE 5 - RAPPEL DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES RELATIVES A L'ACTE DE CONSTRUIRE OU A DIVERS MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS**

Le principe général de soumission au permis de construire est énoncé dans les deux premiers alinéas de l'articles L.421.1 du Code de l'Urbanisme

*« Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire sous réserve des dispositions des articles L 422.1 à L 422.5. Cette obligation s'impose aux services publics et concessionnaires de service public de l'Etat, des Régions, des Départements et des Communes comme aux personnes privées. »*

*« Sous réserve des dispositions des articles L.422.1 et L.422.5, le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires. »*

Toutefois, ce permis n'est pas exigé pour les ouvrages qui en raison de leur nature ou de leur très faible dimension ne peuvent être qualifiés de construction (article L 421.1 et R 421.1). En outre, certaines installations de faible dimension ou nécessaires au fonctionnement des services publics sont exemptées de permis de construire mais sont soumises à un régime déclaratif (article L 422.2 du Code de l'Urbanisme).

La création d'un lotissement est subordonnée à l'autorisation de lotir définie par les articles R.315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article 3 de la loi du 19 juillet 1976 l'ouverture et l'exploitation des installations classées sont soumises à autorisation ou déclarations préalables.

L'ouverture et la mise en exploitation des carrières sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement.

Le stationnement pendant plus de 3 mois d'une caravane isolée en dehors d'un terrain aménagé est soumis à l'autorisation définie par les articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'aménagement d'un terrain de camping sont soumis à autorisation dès qu'il peut accueillir soit plus de 20 campeurs sous tente, soit plus de 6 tentes à la fois (article R.443.7 du Code de l'Urbanisme).

L'édification d'une clôture est soumise à la déclaration définie par les articles L 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment peut être soumise à l'obtention d'un permis de démolir dans les cas et conditions définis par les articles L 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les "installations et travaux divers" sont soumis à l'autorisation préalable définie par les articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois. Ce sont: les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sport ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, les dépôts susceptibles de contenir au moins 10 véhicules, les garages collectifs de caravanes, les affouillements et les exhaussements du sol (plus de 100 m<sup>2</sup>) et plus de 2 m de dénivelé).

Dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation préalable définie par l'article R 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En vertu de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, les défrichements ne sont pas autorisés dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans. Les défrichements sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés non classés en application de l'article L.311.3 du Code Forestier.

## **ARTICLE 6 – INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL**

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les installations et les ouvrages techniques liés ou nécessaires aux services et aux équipements d'intérêt général, tels que les postes de transformation d'EDF..., devront être intégrés dans le bâtiment principal. En cas de contraintes d'ordre technique ou urbanistique, ils devront s'inscrire dans l'environnement par un traitement approprié (leur implantation et leurs caractéristiques peuvent faire l'objet de l'avis des services concernés).

Toutes les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructures et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, stations de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques... ne sont pas soumis aux articles 3 à 9 des règles de chacune des zones.

## ARTICLE 7 – REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE VOIRIE

### Art. 16 – Droit d'accès aux routes départementales

Procédures d'autorisation d'accès pour le réseau d'intérêt départemental :

*« Il convient de prévoir, à terme, les déviations des agglomérations les plus importantes ou posant des difficultés pour les traverser.*

*Les accès privés ne sont pas à multiplier et doivent être regroupés voire accordés à des carrefours existants et aménagés.*

*En dehors des zones effectivement agglomérées, les terrains à urbaniser ne peuvent se raccorder à ces voies que par l'intermédiaires de carrefours existants et aménagés. Des zones d'activités ou résidentielles importantes peuvent toutefois s'y raccorder sur autorisation de la Commission Permanente du Conseil Général si le projet prévoit la réalisation d'un carrefour aménagé et résout des problèmes de sécurité routière susceptible d'apparaître, en particulier avec les carrefours voisins.*

*Les accès agricoles doivent être limités au maximum .»*

Procédures d'autorisation d'accès pour le réseau d'intérêt cantonal :

**« Pas de restriction de principe. Cependant, les autorisations d'accès à la voirie départementale ne seront délivrées que si le nouvel accès ne génère pas un trafic propre à compromettre la sécurité ou la conservation de la route départementale. »**

### Art. 28 – Autorisation d'accès – Restriction

*« L'accès est un droit de riveraineté, sauf sur les voies à statut particulier. Il est soumis à autorisation et réglementé pour certaines catégories de voies.*

*Si l'unité foncière est contiguë à 2 voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sera autorisé en priorité sur la voie supportant le trafic le plus faible.*

**Un seul accès sera autorisé par tènement. En cas de division de l'unité foncière, aucun nouvel accès ne sera autorisé. »**

\* \* \* \*  
\* \* \*  
\* \*  
\*

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER**

# ZONE Ua

## **CARACTERE DOMINANT DE CETTE ZONE**

**Zone centrale dense à vocation d'habitat, de services, et d'activités non nuisantes.**

**Cette zone correspond à la partie ancienne du village.**

Il est rappelé que sa majeure partie comporte des risques d'inondabilité (type « b » du PSS lors de crues centennales) et que le respect de prescriptions particulières, telles que celles définies au PERI, s'impose, relevant de la plus élémentaire des prudences. En outre, pour les clôtures, des trous ou "jours" suffisamment dimensionnés doivent permettre l'écoulement des eaux en cas d'inondations.

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

- Rappels : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article L441.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à autorisation prévue à l'article L 442.1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE Ua 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les construction à usage :
  - agricole
  - d'artisanat, autres que celles prévues à l'article Ua 2
  - industriel
  - d'entrepôt commercial
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation
- Le camping et le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs
- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les dépôts de véhicules
  - les garages collectifs de caravanes

## **ARTICLE Ua 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
  - d'annexe à condition qu'elle soit accolée à la construction principale et limitée à 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre.
  - d'artisanat d'art, alimentaire et de services de proximité.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes, dans les limites fixées aux articles ci-après, pour chaque catégorie de construction autorisée et sous réserves qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation

- L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserves qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone
- Les aires de jeux et de sports ouverts au public ainsi que les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux environnants.
- Les caves ou sous-sols, s'il en est prévu, quoique déconseillés, ne devront pas être mis en danger en cas d'inondations ou de remontée de nappe phréatique (pas de stockage de produits solubles, installations électriques hors d'eau ou étanches, entreposages seulement d'objets non dégradables en cas de montée d'eau). Les planchers habitables nouvellement créés, devront être au moins à la cote 72.00 NGF.

### **ARTICLE Ua 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

#### **■ Accès :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic.
- 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.
- Le long des routes départementales (CD 195), les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

#### **■ Voiries :**

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics et notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Dans toute opération d'ensemble, une liaison commode avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE Ua 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **■ Eau potable :**

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

### ■ **Assainissement et eaux pluviales :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. Les directives détaillées du Schéma Général d'Assainissement seront à prendre en compte.

#### • ***Eaux usées :***

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau d'égout public et devra y reverser exclusivement les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet.

#### • ***Eaux pluviales :***

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale, lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. La résorption des eaux pluviales devra être assurée sur le terrain d'assiette par puits d'infiltration.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

### ■ **Electricité et Téléphone :**

Tout raccordement au réseau public sera réalisé en réseau enterré. Tout coffret de raccordement au réseau électrique sera inséré dans la construction.

Les antennes de réception satellite sont interdites sur les façades et en avancée du toit.

## **ARTICLE Ua 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas exigé de minimum de surface.

## **ARTICLE Ua 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Une façade au moins des constructions édifiées dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur doit être implantée à l'alignement.

Toutefois :

- les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement peuvent être autorisés

## **ARTICLE Ua 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant.

Des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas, les reculs définis ci-dessus ne s'appliquent que par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière support de l'opération d'ensemble.

### **ARTICLE Ua 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal, sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale. En ce cas, une distance d'au moins 3 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Toutefois, les garages liés aux immeubles collectifs et aux groupes d'habitation peuvent être disjoints du volume principal à condition qu'ils soient traités sous forme de groupement en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

### **ARTICLE Ua 9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol

### **ARTICLE Ua 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation, de service ou hôtelier est limitée à 3 niveaux (R+2). L'aménagement de niveau supplémentaire dans les combles est admis sans modification des toitures. La hauteur à l'égout des autres construction est limitée à 10 mètres.

Toutefois l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des construction avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur maximale est fixée à 2 m tant pour les clôtures en limites séparatives que celles en bordure des voies.

Dans le cas de clôture réalisée en mur plein s'intégrant dans un tissu urbain, la hauteur maximum peut être portée à 2,60 m pour optimisation de la continuité architecturale.

Il est rappelé la recommandation du PERI, à savoir qu'1/3 de surface des éléments clôturant ajourés permettra un meilleur écoulement de l'eau en cas d'inondations.

### **ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et paysages voisins.

Les matériaux à utiliser de préférence sont :

- maçonnerie béton, pierre ou parpaing, enduit d'une valeur colorée en harmonie avec l'environnement.
- menuiseries en bois peint clair (pastel) notamment pour celles à surfaces très vues (volets à lames, portails garage) ; néanmoins, les châssis Alu laqué ou PVC sont admis, de même que les volets roulants.
- tuile terre cuite « canal » ou romane grandes ondes, ton « paille », « mistral », ou « vieillie », harmonisé au voisinage, pour la couverture.

Les toitures seront de préférence à deux pentes, comprises entre 25 et 35 %.

Les passées de toits débordants en bas de pente seront franches ou assorties de génoises en tuiles véritables ; les génoises en pignon ne sont pas admises, sauf cas particulier de grands bâtiments.

Les chiens assis ou « jacobines » ou toute excroissance en toiture sont interdits.

Les clôtures, sauf en tissu urbain serré méritant des raccordements de mur pour continuité architecturale, seront légères et si possible noyées dans le végétal. De toutes manières, elles devront être étudiées de façon à optimiser les transitions visuelles.

Les constructions sur buttes artificielles sont interdites.

## **ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 200 m de ce dernier.

Il est exigé :

- Construction à usage d'habitation :
  - une place par logement
- Construction à usage de bureaux ou de services :
  - la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment
- Construction à usage de commerce ou d'artisanat :
  - la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de l'ensemble de la surface hors œuvre (vente ou exposition, ainsi qu'atelier)
- Construction à usage d'hébergement hôtelier :
  - 1 place de stationnement par chambre
  - 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Etablissement scolaires :
  - maternelle et élémentaire : 2 places par classe

A ces places s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 200 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par l'article L421.3 du code de l'urbanisme, une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

## **ARTICLE Ua 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

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

La surface non bâtie et les aires de stationnement devront faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 5 % de la surface du terrain. Elle

sera bien définie et traitée avec simplicité, en harmonie avec les lieux, et avec des essences locales ou régionales peu contraignantes en ce qui concerne l'entretien.

**ARTICLE Ua 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols, quel que soit le type de construction.

## **ZONE Ub**

### **CARACTERE DOMINANT DE CETTE ZONE**

**Zone centrale de moyenne densité avec constructions isolées ou groupées.**

**Cette zone multifonctionnelle à dominante d'habitat, commerce, artisanat, bureaux et services, équipements collectifs, correspond à l'extension en continuité de la partie centrale du bourg.**

**Cette zone comprend en partie ouest les sous-secteurs Ubr (quartiers ouest et Truel) comportant des risques d'inondabilité (type « b » du PSS lors de crues centennales) et imposant le respect de prescriptions particulières, telles que définies au PERI, ainsi que la recommandation d'une surface minimum de terrain de 600 m<sup>2</sup>. En outre, pour les clôtures, des trous ou "jours" suffisamment dimensionnés doivent permettre l'écoulement des eaux en cas d'inondations.**

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

**RAPPELS** L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article L441.2 du Code de l'Urbanisme.

- Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à autorisation prévue à l'article L 442.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir sauf à l'intérieur des éventuels périmètres de protection des monuments historiques et pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L123.1.7° du Code de l'Urbanisme) répertoriés (conformément aux articles L430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE Ub 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions à usage :
  - agricole
  - industriel
  - d'entrepôt commercial
  - de stationnement collectif
- Les lotissements à usage d'activité économique
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Le camping et le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs
- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules
  - les garages collectifs de caravanes

**Dans la Zone Ubr, sont aussi interdits :**

- les lotissements et les groupes d'habitations **de plus de 4 logements.**

## **ARTICLE Ub 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1. Sont autorisées (en Ub) les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage :
  - d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone, et n'engendrent pas de nuisances supplémentaires
  - de commerce, s'ils n'engendrent pas de nuisances supplémentaires,
  - de bureaux et de services (sous conditions idem)
  - d'habitation (sous conditions idem)
  - hôtelier (sous conditions idem)
  - de stationnement individuels (sous conditions idem)

**Dans les sous-secteurs Ubr**, ne sont admises que les constructions à usage **d'habitation** et **d'extension** d'activité pré-existante, **ainsi que les équipements multi-générationnels évoqués au PADD**, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 ci-après, et avec la recommandation d'une surface minimum de terrain de 600 m<sup>2</sup>.

### **2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions de non apport de nuisances supplémentaires, ci-après :**

- L'aménagement ou l'extension des constructions à usage d'artisanat existantes à condition que les travaux envisagés n'augmentent pas les nuisances supportées par le voisinage
- L'aménagement et l'extension des bâtiment agricoles liés aux sièges d'exploitations, sans nuisances supplémentaires
- La construction de serres dans les exploitations existantes sans nuisances supplémentaires
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

### **Dans les sous-secteurs zone Ubr :**

- Aucun remblaiement ne sera effectué par ou pour la construction projetée, sauf rampe de raccordement à la route pour accès
- Le niveau du plancher habitable sera au moins à la cote 72.00 NGF, de même que le niveau bas des ouvertures
- Le dessous du plancher sera conçu pour ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux (sont recommandés les vides sanitaires ouverts, permettant la circulation et l'évacuation des eaux)
- Un niveau refuge situé à une cote supérieure à la cote 72.70 NGF devra être accessible de l'intérieur
- Pour les clôtures, les murets sont déconseillés, sinon ajourés sur 1/3 de leur surface pour meilleur écoulement des eaux en cas d'inondations.

## **ARTICLE Ub 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

### **■ Accès :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic.
- 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.
- Le long des chemins départementaux 165, 165a, 165b, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

### **■ Voiries :**

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics et notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Dans toute opération d'ensemble, une liaison commode avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies réservées à la desserte des lotissements, des ensembles d'habitations et des Z.A.C. éventuelles, ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 5 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

## **ARTICLE Ub 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **■ Eau potable :**

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

### **■ Assainissement et eaux pluviales :**

Le raccordement aux réseaux publics d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- **Eaux usées :**

- Le raccordement au réseau public d'égout est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.
- Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet.

- **Eaux pluviales :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale, lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. La résorption des eaux pluviales devra être assurée sur le terrain d'assiette par puits d'infiltration.
- En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

- **Electricité et Téléphone :**

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

## **ARTICLE Ub 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

**Dans la zone Ubr :** quoique non obligatoire, en raison des risques d'inondabilité, un minimum de surface pour construire est recommandé : **600 m<sup>2</sup>**.

Non réglementé dans le reste des zones Ub.

## **ARTICLE Ub 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Toutefois, la réfection des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée.

## **ARTICLE Ub 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres. Toutefois, ces distances peuvent être réduites de moitié si la façade du bâtiment qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage de pièces habitables.

L'aménagement d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus peut être admis.

Des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparative de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble.

## **ARTICLE Ub 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les annexes des bâtiments à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Toutefois, les garages liés aux groupes d'habitations peuvent être disjoints du volume principal à condition qu'ils soient traités sous la forme de groupements en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

## **ARTICLE Ub 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions d'habitation ne doit pas dépasser **50 %**

**Pour les sous-secteurs Ubr** (cf. règles du PERI), cette emprise ne devra pas être supérieure à **30 %**.

## **ARTICLE Ub 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation, de service ou hôtelier est limitée à 2 niveaux (soit R+1).

L'aménagement de niveau supplémentaire dans les combles est admis.

La hauteur au sommet des autres constructions est limitée à 8 mètres.

**Pour les sous-secteurs Ubr** : la hauteur sera calculée à partir de la cote 72.00 NGF, définie comme étant le premier niveau de plancher habitable.

La hauteur des murets de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 1 mètre, sauf dans les sous-secteurs **Ubr** où ils sont déconseillés, ou au moins ajourés sur 1/3 de leur surface.

## **ARTICLE Ub 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et paysages voisins.

Les matériaux à utiliser de préférence sont :

- maçonnerie béton, pierre ou parpaing, enduit d'une valeur colorée en harmonie avec l'environnement.
- menuiseries en bois peint clair (pastel) notamment pour celles à surfaces très vues (volets à lames, portails garage) ; néanmoins, les châssis Alu laqué ou PVC sont admis, de même que les volets roulants.
- tuile terre cuite « canal » ou romane grandes ondes, ton « paille », « mistral », ou « vieillie », harmonisé au voisinage, pour la couverture.

Les toitures seront de préférence à deux pentes, comprises entre 25 et 35 %.

Les passées de toits débordants en bas de pente seront franches ou assorties de génoises en tuiles véritables ; les génoises en pignon ne sont pas admises, sauf cas particulier de grands bâtiments.

Les « chiens assis » ou « jacobines » ou toute excroissance en toiture sont interdits.

Les clôtures, qui ne sont pas obligatoires, seront légères et faiblement visibles dans le paysage et devront comporter des trous ou "jours" suffisamment dimensionnés doivent permettre l'écoulement des eaux en cas d'inondations.

Les constructions sur buttes artificielles sont interdites.

**Pour les sous-secteurs Ubr** : rappel des directives de l'art. Ub2 / 2 / Ubr (/ à inondabilité).

## **ARTICLE Ub 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 200 m de ce dernier.

Il est exigé :

- Construction à usage d'habitation :
  - 2 places par logement
- Construction à usage de bureaux ou de services
  - La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- Construction à usage de commerce et / ou d'artisanat :
  - La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de l'ensemble de la surface hors œuvre (vente ou exposition, ainsi qu'atelier)
  - Construction à usage d'hébergement hôtelier et restauration :
    - 1 place de stationnement par chambre
    - 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Etablissements scolaires :
  - Maternelle et Élémentaire : 2 places par classe

A ces places s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

## **ARTICLE Ub 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

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

Les aires de stationnement de plus de 150 m<sup>2</sup> doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 place de stationnement

En bordure des voies de plus de 7 mètres d'emprise créées dans des opérations d'ensemble, des alignements d'arbres doivent être créés.

Dans les opérations d'aménagement et de construction comportant au moins dix logements, il est exigé des espaces verts collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération.

## **ARTICLE Ub 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Le coefficient d'occupation des sols est limité à **0,50**.

## **ZONE Uc**

### **CARACTERE DOMINANT DE CETTE ZONE**

**Zone de construction à vocation d'habitation (constructions individuelles) pavillonnaire ou diffus, ainsi qu'à de petites activités artisanales ou de service non nuisantes liées à l'habitation.**

**Cette zone comprend des secteurs assainis en installations individuelles autonomes.**

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

### **RAPPELS :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article L441.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à autorisation prévue à l'article L 442.1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE Uc 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions à usage :
  - hôtelier
  - d'artisanat nuisant
  - d'entrepôt commercial
  - d'équipement collectif
  - industriel
  - agricole
  - de stationnement
- Les lotissements (d'habitations ou d'activité économique)
- Le camping et le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs
- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules
  - les garages collectifs de caravanes

### **ARTICLE Uc 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage d'habitation ne dépassant pas 200 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre.
- Les constructions à usage d'annexes à condition qu'elles soient situées à une distance maximale de 10 m de l'habitation existante et limitées à 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

- Les constructions annexes à usage d'artisanat léger ou de service ne dépassant pas 300 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes, dans les limites fixées aux articles ci-après, pour chaque catégorie de construction autorisée et sous réserves qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

### **ARTICLE Uc 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

#### ■ **Accès** :

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic.
- 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.
- Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

#### ■ **Voiries** :

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics et notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Dans toute opération d'ensemble, une liaison commode avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE Uc 4 – DESSERTES PAR LES RÉSEAUX**

### ■ **Eau potable** :

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

### ■ **Assainissement et eaux pluviales** :

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### • ***Eaux usées*** :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe ou, à défaut, être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

- Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées par le Schéma Général d'Assainissement de la Commune.  
Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation explicite de la Mairie.  
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.
- Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet.

#### • ***Eaux pluviales*** :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale, lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. La résorption des eaux pluviales devra être assurée sur le terrain d'assiette par puits d'infiltration.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

### ■ **Electricité et Téléphone** :

#### • ***Electricité*** :

Sauf cas d'impossibilité technique le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Le réseau basse tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain.

#### • ***Téléphone*** :

Les réseaux de téléphone des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain

### **ARTICLE Uc 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas exigé de minimum de surface de terrain pour construire autre que celle fixée par le schéma général d'assainissement.

### **ARTICLE Uc 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

### **ARTICLE Uc 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, ces distances peuvent être réduites de moitié si la façade du bâtiment qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage de pièces habitables.

L'aménagement d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus peut être admis.

Des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparative de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble.

### **ARTICLE Uc 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les annexes des bâtiments à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

### **ARTICLE Uc 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE Uc 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 2 niveaux (R+1). L'aménagement de niveau supplémentaire dans les combles est admis.

La hauteur au sommet des autres constructions est limitée à 7 mètres.

La hauteur des murs de clôtures à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 2 mètres, et des trous ou "jours" suffisamment dimensionnés doivent permettre l'écoulement des eaux

### **ARTICLE Uc 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et paysages voisins.

Les matériaux à utiliser de préférence sont :

- maçonnerie béton, pierre ou parpaing, enduit d'une valeur colorée en harmonie avec l'environnement.

- menuiseries en bois peint clair (pastel) notamment pour celles à surfaces très vues (volets à lames, portails garage) ; néanmoins, les châssis Alu laqué ou PVC sont admis, de même que les volets roulants.
- tuile terre cuite « canal » ou romane grandes ondes, ton « paille » ou « vieillie », harmonisé au voisinage, pour la couverture.

Les toitures seront de préférence à deux pentes, comprises entre 25 et 35 %.

Les passées de toits débordants en bas de pente seront franches ou assorties de génoises en tuiles véritables ; les génoises en pignon ne sont pas admises, sauf cas particulier de grands bâtiments.

Les chiens assis ou « jacobines » ou toute excroissance en toiture sont interdits

Les clôtures qui ne sont pas obligatoires, seront légères et faiblement visibles dans le paysage.

Les constructions sur buttes artificielles sont interdites.

### **ARTICLE Uc 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

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

- Il est exigé : pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement,
- En cas d'activité annexe d'artisanat léger ou de service : 1 place complémentaire pour 80m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de l'établissement (en plus des emplacements relatifs au logement).

A ces places s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

### **ARTICLE Uc 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

Les aires de stationnement de plus de 150 m<sup>2</sup> doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 place de stationnement.

### **ARTICLE Uc 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé.

NOTAS - rappels de Uc2 :

- Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas dépasser 200 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre.
- Les constructions annexes à usage d'artisanat léger ou de service ne doivent pas dépasser 300 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre.

Ces limites ne s'appliquent pas dans le cas de réfection sans extension d'une construction existante.

# ZONE Usp

## **CARACTERE DOMINANT DE CETTE ZONE**

**Zone centrale à vocation sportive et avec constructions liées à ces activités.**

**Cette zone comporte des risques d'inondabilité (type « b » du PSS lors de crues centennales) et est soumise à recommandations et prescriptions telles que définies au PERI pour ses zones bleues. En outre, pour les clôtures, des trous ou "jours" suffisamment dimensionnés doivent permettre l'écoulement des eaux.**

## **RAPPELS :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article L441.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à autorisation prévue à l'article L 442.1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE Usp 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Toutes les occupations et constructions à usage autre que ceux liés à la vocation sportive de la zone :

## **ARTICLE Usp 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**1. Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage :
  - d'équipements sportifs ou collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone, et n'engendrent pas de nuisances .
  - de bureaux et de services liés à la vocation sportive de la zone
  - d'habitation logement de fonction de gardien éventuel
  - les éventuelles extensions d'activité pré-existante

**2. Ces occupations et utilisations du sol sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**

- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes à condition que les travaux envisagés n'augmentent pas les nuisances et restent compatibles avec la vocation sportive des lieux
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à des constructions ou aménagements autorisés, compatibles avec la vocation de la zone.

**En outre, par rapport à l'inondabilité :**

- Aucun remblaiement ne sera effectué par ou pour la construction projetée.
- Le niveau du plancher habitable sera au moins à la cote 72.00 NGF, de même que le niveau bas des ouvertures.
- Le dessous du plancher sera conçu pour ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux (sont recommandés les vides sanitaires ouverts, permettant la circulation et l'évacuation des eaux)
- Un niveau refuge situé à une cote supérieure à la cote 72.70 NGF devra être accessible de l'intérieur.
- Pour les clôtures, les murets sont interdits, et les clôtures devront permettre l'écoulement des eaux en cas d'inondations.

**ARTICLE Usp 3 – ACCÈS ET VOIRIE****■ Accès :**

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic.
- 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.
- Le long des chemins départementaux 165, 165a, 165b, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

**■ Voiries :**

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics et notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Dans toute opération d'ensemble, une liaison commode avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**ARTICLE Usp 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****■ Eau potable :**

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

**■ Assainissement et eaux pluviales :**

Le raccordement aux réseaux publics d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux usées et effluents aux fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- **Eaux usées :**

- Le raccordement au réseau public d'égout est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.
- Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet.

- **Eaux pluviales :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale, lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. La résorption des eaux pluviales devra être assurée sur le terrain d'assiette ou par puits d'infiltration.
- En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

- **Electricité et Téléphone :**

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

## **ARTICLE Usp 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE Usp 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques

Toutefois, la réfection des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée.

## **ARTICLE Usp 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres. Toutefois, ces distances peuvent être réduites de moitié si la façade du bâtiment qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage de pièces habitables.

L'aménagement d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus peut être admis.

### **ARTICLE Usp 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Une harmonie architecturale devra toujours être recherchée.

Les locaux annexes liés aux bâtiments peuvent être disjoints du volume principal, à condition qu'ils soient traités en groupements en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

### **ARTICLE Usp 9 – EMPRISE AU SOL**

En référence aux dispositions du PERI zone bleue B1, l'emprise ne devra pas être supérieure à **30 %**

### **ARTICLE Usp 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur au sommet des constructions est limitée à **10** mètres, cette hauteur étant calculée à partir de la cote 72.00 NGF, définie comme premier niveau de plancher utile.

### **ARTICLE Usp 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et paysages voisins.

Les clôtures seront légères et faiblement visibles dans le paysage, et devront permettre le passage de l'eau en cas d'inondation.

### **ARTICLE Usp 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 200 m de ce dernier.

A ces places s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

### **ARTICLE Usp 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

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

Les aires de stationnement de plus de 150 m<sup>2</sup> doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 place de stationnement

Tout projet d'aménagement ou de construction devra faire l'objet d'une étude paysagère jointe à la demande de permis de construire de l'opération.

### **ARTICLE Usp 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé.

## ZONES Ui

### **CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES**

**Zones périphériques de moyenne densité, à vocation d'accueil d'activités artisanales ou de services.**

**Ces zones multifonctionnelles avec possibilité d'habitat de fonction, commerce, artisanat, bureaux et services, équipements collectifs bordent l'entrée sud-ouest du village, et sont à aménager dans un souci d'embellissement de ce « seuil ».**

**En partie Ouest, ce secteur Ui comporte des risques d'inondabilité (type « b » du PSS lors de crues centennales) qui imposent le respect de prescriptions particulières, telles que définies au PERI.**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de ces zones Ui sauf stipulations contraires.

#### **RAPPELS :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article L441.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à autorisation prévue à l'article L 442.1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE Ui 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les construction à usage :
  - agricole
  - de stationnement collectif non lié à l'activité
  - hôtelier
- Les habitations et lotissements d'habitation ou groupes d'habitations
- Le camping et le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs
- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules
  - les garages collectifs de caravanes

**Dans la Zone Ui, sont aussi interdits :**

- les Etablissements amenés à stocker en terrains inondables (sous la cote NGF 72,00) des matières solubles ou dangereuses, sujettes à préjudice ou dispersion en cas d'inondation.

## **ARTICLE Ui 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1. Dans le secteur Ui sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, s'ils répondent à des besoins compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions à usage :
  - d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone, et n'engendrent pas de nuisances supplémentaires
  - de commerce, s'ils n'engendrent pas de nuisances supplémentaires,
  - de bureaux et de services (sous conditions idem)
  - de stationnement individuels (sous conditions idem)
  - les Etablissements pouvant stocker des matières solubles ou dangereuses sous réserve de les entreposer au dessus de la cote NGF 72,00), et de prendre toutes dispositions pour en éviter la dispersion en cas d'inondation.

### **2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions de non apport de nuisances supplémentaires, ci-après :**

- L'aménagement ou l'extension des constructions à usage d'artisanat existantes à condition que les travaux envisagés n'augmentent pas les nuisances supportées par le voisinage
- L'aménagement et l'extension des bâtiment agricoles liés aux sièges d'exploitations, sans nuisances supplémentaires
- La construction de serres dans les exploitations existantes sans nuisances supplémentaires
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

### **RAPPEL : Dans le secteur Ui (sud ouest de la commune situé en zone bleue du PERI) :**

- Aucun remblaiement ne sera effectué par ou pour la construction projetée, sauf rampe de raccordement à la route pour accès
- Le niveau du plancher habitable sera au moins à la cote 72.00 NGF, de même que le niveau bas des ouvertures
- Le dessous du plancher sera conçu pour ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux (sont recommandés les vides sanitaires ouverts, permettant la circulation et l'évacuation des eaux)
- Un niveau refuge situé à une cote supérieure à la cote 72.70 NGF devra être accessible de l'intérieur
- Pour les clôtures, les murets sont déconseillés, sinon ajourés sur 1/3 de leur surface pour meilleur écoulement des eaux en cas d'inondations.

### **ARTICLE Ui 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

#### **■ Accès :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic.
- 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.
- Le long du chemin départemental 165, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

#### **■ Voiries :**

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics et notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Dans toute opération d'ensemble, une liaison commode avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies réservées à la desserte des lotissements, des ensembles d'habitations et des Z.A.C. éventuelles, ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 5 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

### **ARTICLE Ui 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **■ Eau potable :**

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

Toutefois, les ressources en eau NON destinée à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

#### **■ Assainissement et eaux pluviales :**

Le raccordement aux réseaux publics d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux usées, ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

##### **• Eaux usées :**

- Le raccordement au réseau public d'égout est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

- Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet.
  - En l'absence de possibilités de raccordement au réseau public, le recours à un dispositif d'assainissement autonome adapté aux effluents et à la nature géologique du sol concerné par l'épandage, peut être admis.
- **Eaux pluviales :**
    - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale, lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
    - Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. La résorption des eaux pluviales devra être assurée sur le terrain d'assiette par puits d'infiltration.
    - En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

■ **Electricité et Téléphone** :

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

**ARTICLE Ui 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE Ui 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indication contraire portée au plan, le retrait minimum des constructions est de 10 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques, ou 15 mètres de l'axe.

Toutefois, la réfection des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée.

**ARTICLE Ui 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 5 mètres.

L'aménagement d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus peut être admis.

Des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparative de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble.

**ARTICLE Ui 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les annexes des bâtiments doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 5 mètres.

**ARTICLE Ui 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions neuves ne devra pas excéder 30 %.

## **ARTICLE Ui 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur au sommet des constructions est limitée à **10** mètres.

Cette hauteur sera calculée à partir de la cote 72.00 NGF, définie comme étant le premier niveau de plancher utile.

La hauteur des murets de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 1 mètre, sauf dans les sous secteurs **Ui** où ils sont déconseillés, ou au moins ajourés sur 1/3 de leur surface.

## **ARTICLE Ui 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et paysages voisins.

Les constructions sur buttes artificielles sont interdites.

**Pour le sous-secteur Ui** : rappel des directives de sécurité par rapport à l'inondabilité.

## **ARTICLE Ui 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 200 m de ce dernier.

Il est exigé :

- Construction à usage de bureaux ou de services
  - La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- Construction à usage artisanal ou industriel :
  - 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute de l'établissement
- Construction à usage d'entrepôt :
  - 1 place 120 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute de l'établissement
- Construction à usage d'habitation en cas de logement de fonction :
  - 2 places par logement

A ces places s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des camions et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

## **ARTICLE Ui 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

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

Les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 places de stationnement

En bordure des voies de plus de 7 mètres d'emprise créées dans des opérations d'ensemble, des alignements d'arbres doivent être créés.

Les espaces libres non utilisés pour l'entreposage ou le stationnement doivent être plantés.

**ARTICLE Ui 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé.

(Rappel de Ui2 : les parties à usage de logement de fonction ne doivent pas dépasser 200 m<sup>2</sup> de SHON, surface hors œuvre nette).

ooo

o

# ZONES AU

## CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

La zone **AU** stricte (non indicée) est une zone naturelle, peu ou pas équipée, destinée à recevoir des constructions principalement à usage d'habitations, ainsi que les activités et services nécessaires à la vie de ces quartiers.

Les conditions d'aménagement de ce secteur n'étant pas actuellement définies et la chronologie logique imposant d'attendre que les espaces intermédiaires se soient remplis, son ouverture totale ou partielle à l'urbanisation devra faire l'objet d'un projet approuvé par le Conseil Municipal au terme des mesures de concertation prévues par l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas d'une ouverture partielle à l'urbanisation, la réflexion préalable d'aménagement définira et prendra impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus du secteur qui demeure dans l'immédiat non urbanisable.

L'ouverture à l'urbanisation sera concrétisée par une modification du P.L.U..

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites TOUTES les occupations et utilisations du sol autres que celles strictement liées à des équipements publics.

### ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (art. L 441-1 à 3 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (art. R 442-1 à 13 Code Urbanisme)

2. Sont autorisées les occupations et utilisations suivantes

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs), dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des raisons techniques.
- Les affouillements et exhaussements liés aux occupations et utilisations autorisées.
  - Le niveau du plancher habitable sera au moins à la cote 72.00 NGF, de même que le niveau bas des ouvertures
  - Le dessous du plancher sera ne devra pas faire obstacle à l'écoulement des eaux (sont recommandés les vides sanitaires ouverts, permettant la circulation et l'évacuation des eaux)
  - Un niveau refuge situé à une cote supérieure à la cote 72.70 NGF devra être accessible de l'intérieur
  - Pour les clôtures, les murets sont déconseillés, sinon ajourés sur 1/3 de leur surface pour meilleur écoulement des eaux en cas d'inondations.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### ■ Accès :

- Sans objet

#### ■ Voiries :

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.
- Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

### **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

- Sans objet

### **ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Sans objet

### **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul (*par exemple 15 m de l'axe pour habitation, 10 m de l'axe pour autres activités*), le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Toutefois, la réfection des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée.

### **ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
- Des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparative de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble.

### **ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- Non réglementé
- Néanmoins, une distance d'au moins 3 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

**ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

- Sans objet

**ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Sans objet

**ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- Sans objet

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et paysages voisins.

**ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

- Sans objet

**ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Sans objet

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Sans objet

◦◦◦  
◦

# ZONES AUa

## CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

**Les zones AUa sont des zones peu ou pas équipées, mais d'ores et déjà urbanisables sous forme d'opérations d'ensemble cohérentes ; celles situées côté ouest comportent des risques d'inondabilité (type « b » du PSS lors de crues centennales) et imposent le respect de prescriptions particulières, telles que définies au PERI (zone bleue) et autres réglementations à venir en matière d'inondabilité.**

Les zones **AUa** sont destinées à urbanisation de type Lotissements, Groupements d'Habitation, et services ou équipements collectifs liés et sans nuisances, sous forme d'opérations d'ensemble à concerter avec la Commune.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE AUa 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions à usage :
  - agricole
  - industriel
  - d'entrepôt commercial
  - de stationnement collectif
- Les lotissements à usage d'activité économique
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Le camping et le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs
- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules
  - les garages collectifs de caravanes

## **ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1 - Rappels :**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (art. L 441-1 à 3 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (art. R 442-1 à 13 Code Urbanisme)

### **2 - Sont autorisées les occupations et utilisations suivantes :**

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs), dont la localisation dans ces lieux ne dénature pas leur caractère et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements liés aux occupations et utilisations autorisées.

### **3. Sont ainsi autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage :
  - d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone, et n'engendrent pas de nuisances supplémentaires
  - de commerce, s'ils n'engendrent pas de nuisances supplémentaires,
  - de bureaux et de services (sous conditions idem)
  - d'habitation, en petit collectif, groupements d'habitations ou lotissements
  - hôtelier (sous conditions idem)
  - de stationnement individuels

Sont aussi admises les constructions à usage **d'habitation** et **d'extension** éventuelle **d'activité** pré-existante, sous réserve des conditions ci-après :

les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions de non apport de nuisances supplémentaires, soit :

- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes à usage d'artisanat, à condition que cela n'augmente pas les nuisances supportées par le voisinage.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

**5 - En outre on rappelle que s'appliquent les règles de la zone Bleue du PERI :**

- Aucun remblaiement ne sera effectué par ou pour la construction projetée, sauf éventuelles rampes de raccordement à la route pour accès et maintien hors d'eau en cas d'inondation.
- Le niveau du plancher habitable sera au moins à la cote 72.00 NGF, de même que le niveau bas des ouvertures
- Le dessous du plancher ne devra pas faire obstacle à l'écoulement des eaux (sont recommandés les vides sanitaires ouverts, permettant la circulation et l'évacuation des eaux)
- Un niveau refuge situé à une cote supérieure à la cote 72.70 NGF devra être accessible de l'intérieur
- Pour les clôtures, les murets sont déconseillés, sinon ajourés sur 1/3 de leur surface pour meilleur écoulement des eaux en cas d'inondations.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE AUa 3 - ACCÈS ET VOIRIE****■ Accès :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic.
- 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.

**■ Voiries :**

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.
- Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics et notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Dans toute opération d'ensemble, une liaison commode avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies réservées à la desserte des lotissements, des ensembles d'habitations et des Z.A.C. éventuelles, ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 5 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

**ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****■ Eau potable :**

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

### ■ **Assainissement et eaux pluviales** :

Le raccordement aux réseaux publics d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### • **Eaux usées** :

- Le raccordement au réseau public d'égout est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.
- Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet.

#### • **Eaux pluviales** :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale, lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. La résorption des eaux pluviales devra être assurée sur le terrain d'assiette par puits d'infiltration.
- En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

### ■ **Electricité et Téléphone** :

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

## **ARTICLE AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementé

## **ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul (*par exemple 15 m de l'axe pour habitation, 10 m de l'axe pour autres activités*), le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Toutefois, la réfection des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée.

## **ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres. Toutefois, ces distances peuvent être réduites de moitié si la façade du bâtiment qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage de pièces habitables.

Des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparative de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble.

## **ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les annexes des bâtiments à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

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

Les garages liés aux groupes d'habitations peuvent être disjoints du volume principal à condition qu'ils soient traités sous la forme de groupements en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

## **ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL**

- AUa : **50 %**, sauf en secteurs sud-ouest (cf. règles du PERI), où l'emprise est limitée à **30 %**

## **ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- AUa : la hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux (soit R+1), et, en partie faiblement inondable (zone bleue du PERI), la hauteur sera calculée à partir de la cote 72.00 NGF, définie comme étant le premier niveau de plancher habitable..

## **ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et paysages voisins.

Les matériaux à utiliser de préférence sont :

- maçonnerie béton, pierre ou parpaing, enduit d'une valeur colorée en harmonie avec l'environnement.
- menuiseries en bois peint clair (pastel) notamment pour celles à surfaces très vues (volets à lames, portails garage) ; néanmoins, les châssis Alu laqué ou PVC sont admis, de même que les volets roulants.
- tuile terre cuite « canal » ou romane grandes ondes, ton « Paille », « Mistral », ou « Vieillie », harmonisé au voisinage, pour la couverture.

Les toitures seront étudiées de préférence selon une dominante à deux pentes, comprises entre 25 et 35 %.

Les passées de toits débordants en bas de pente seront franches, ou assorties de génoises en tuiles véritables ; les génoises en pignon ne sont pas admises, sauf cas particulier de grands bâtiments.

Les « chiens assis », « jacobines », ou excroissances mal intégrées en toiture, sont interdits. Les clôtures, qui ne sont pas obligatoires, seront légères et faiblement visibles dans le paysage.

Les constructions sur buttes artificielles sont interdites.

## **ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 200 m de ce dernier.

Il est exigé :

- Construction à usage d'habitation :
  - 2 places par logement
- Construction à usage de bureaux locaux professionnels (para-médicaux) ou de services
  - La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- Construction à usage de foyer logement, ou d'hébergement hôtelier et restauration :
  - 1 place de stationnement par chambre ou studio
  - 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

A ces places s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

## **ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les aires de stationnement de plus de 150 m<sup>2</sup> doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 place de stationnement

En bordure des voies de plus de 7 mètres d'emprise créées dans des opérations d'ensemble, des alignements d'arbres doivent être créés.

Dans les opérations d'aménagement et de construction comportant au moins dix logements, il est exigé des espaces verts collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- AUa : Le coefficient d'occupation des sols est limité à **0,50**.
- AUag : Le coefficient d'occupation des sols est limité à **0,60**.

ooo

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

# ZONE A

## CARACTERE DOMINANT DE CETTE ZONE

Zone agricole peu ou pas équipée, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, et aussi en raison de la qualité du paysage et des sites, des espaces forestiers, des équilibres écologiques, des risques naturels, ou des sources.

Elle se limite à un sous-**secteur Aa** dont la vocation agricole est limitée à l'exploitation du sol sans possibilités de constructions durables, en raison principalement de l'intérêt paysager et de l'effet « coupure verte » coté Montélimar, mais aussi des risques d'inondation (zones rouge du PERI côté Rhône).

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant

### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### 1 - Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (art. L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (art. R 442-1 à L 44-13 du Code de l'Urbanisme)
- Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123.1 7<sup>ème</sup> Alinéa sont soumis à l'obtention du Permis de Démolir.

#### 2 - Sont autorisées les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) de l'agriculture et de la forêt, et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

En **secteur Aa** sont de plus autorisés :

- La restauration, l'aménagement, et l'extension mesurée des bâtiments existants sans changement de destination autre que support d'activités de plein-air
- Les aires de stationnement
- Les équipements et constructions relatifs à la pratique des activités de plein-air.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### ■ Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

#### ■ Voiries :

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.
- Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

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

#### ■ Eau potable :

- Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par captage, forage individuel ou source ne pourra être admise que dans le respect des conditions prévues par la réglementation en vigueur

#### ■ Assainissement :

. *Eaux usées* : Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau public, le recours à un dispositif autonome d'assainissement est admis sur l'unité foncière sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, et de l'aptitude des sols à absorber les effluents traités.

. *Eaux pluviales* : Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement de ces eaux pluviales

### **ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- A défaut d'indication de recul donnée par les plans, les constructions doivent être édifiées avec un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques
- Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état

de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant dans la limite de la marge existante.

### **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

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

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

Non réglementée.

### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR**

Non réglementée.

### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et paysages voisins.

### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et proportionné avec les besoins de l'opération.

### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations et arbres de haute tige existants seront, dans la mesure du possible, préservés afin de garder à cette zone son ambiance forestière

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé.

ooo  
o

# ZONE N

## CARACTERE DOMINANT DE CETTE ZONE

Zone naturelle non équipée à protéger en particulier en raison de la qualité du paysage et des sites, des espaces forestiers, des équilibres écologiques, et des risques naturels.

Elle comprend en outre :

- un sous-**secteur Nf** couvrant le domaine public concédé de la C.N.R. (Compagnie Nationale du Rhône).
- un sous-**secteur N** correspondant à des espaces perçus comme normalement agricoles, mais dont le rappel au PERI résulte d'un caractère fréquemment inondable.

Ces secteurs N et Nf sont soumis aux risques définis par les délimitations PSS de type « A » et « B » des zones submersibles.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées ci-après.

### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

#### 1 - Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (art. L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme)
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (art. R 442-1 à L 44-13 du Code de l'Urbanisme)
- Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123.1 7<sup>ème</sup> Alinéa sont soumis à l'obtention du Permis de Démolir.

#### 2 - Sont autorisées les occupations et utilisations suivantes (avec respect des règles du PERI) :

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) de l'agriculture et de la forêt, et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- La restauration, l'aménagement, et l'extension mesurée des bâtiments existants sans changement de destination autre que support d'activités de plein-air
- Les aires de stationnement
- Les équipements et constructions relatifs à la pratique des activités de plein-air ou de loisirs : *équipements et constructions réduits (relatifs aux activités de plein-air tels que sanitaires, préaux, signalétique, murets, ...) dans la limite d'une surface hors œuvre nette n'excédant pas 50 m<sup>2</sup>.*
- La construction, la restauration, l'aménagement, et l'extension mesurée de bâtiments existants, pour un usage agricole ou forestier, y compris habitation de fonction, sous réserve de l'avis du Service de la Navigation.

En **secteur Nf** sont de plus autorisés (avec respect des règles du PERI) :

- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation et le renouvellement des ouvrages de la C.N.R., et en général toutes celles réalisées dans le cadre de la concession à but multiple qu'elle a reçu de l'Etat en application de la Loi du 27 mai 1921 et des textes subséquents, et après avis conforme des services de tutelle de celle-ci.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement des installations de la C.N.R.,
- Les équipements publics et installations d'intérêt général et de loisirs sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone et qu'ils n'entraînent aucune obligation d'équipement pour la commune.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### ■ Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

#### ■ Voiries :

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.
- Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

- En **secteur Nf** : Non réglementé

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### ■ Eau potable :

- Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par captage, forage individuel ou source ne pourra être admise que dans le respect des conditions prévues par la réglementation en vigueur

#### ■ Assainissement :

. *Eaux usées* : Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau public, le recours à un dispositif autonome d'assainissement est admis sur l'unité foncière sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, et de l'aptitude des sols à absorber les effluents traités.

. *Eaux pluviales* : Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement de ces eaux pluviales

## **ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementé

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- A défaut d'indication de recul donnée par les plans, les constructions doivent être édifiées avec un recul de 15 mètres par rapport à l'axe actuel ou futur des voies et emprises publiques
- Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie, ainsi que pour des réaménagement d bâtiments existants.

- En **secteur Nf** : Toute construction ou installation doit se conformer aux règles de la zone mitoyenne.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant dans la limite de la marge existante.

- En **secteur Nf** : Toute construction ou installation doit se conformer aux règles de la zone mitoyenne.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- Non réglementé

- En **secteur Nf** : Toute construction ou installation doit se conformer aux règles de la zone mitoyenne.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

- Non réglementée.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR**

- La hauteur au sommet des constructions est limitée à 6 mètres.
- En **secteur Nf** : Toute construction ou installation doit se conformer aux règles de la zone mitoyenne.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et paysages voisins.

**ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et proportionné avec les besoins de l'opération.

- En **secteur Nf** : Non réglementé.

**ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Non réglementé.

**SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

- Non réglementé.

ooo

o