

DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DE SAINT-JULIEN-SUR-BIBOS



# Plan Local d'Urbanisme Modification n°1 Règlement



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE

CÉLINE GRIEU

Pièce n°	Lancement de la procédure	Enquête publique	Approbation
04	12 juillet 2024	du 13 septembre au 14 octobre 2025	16 décembre 2025



## Sommaire

<b>TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>5</b>
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	7
2. EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL .....	7
3. DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	7
4. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U. ....	8
5. PRISE EN COMPTE DES RISQUES .....	9
6. DEFINITIONS .....	11
 <b>TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES "ZONES U" .....</b>	 <b>13</b>
ZONE UA .....	15
ZONE UB .....	23
 <b>TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DITES "ZONES AU" .....</b>	 <b>31</b>
ZONE AU .....	33
 <b>TITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES "ZONES A" .....</b>	 <b>41</b>
ZONE A .....	43
 <b>TITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DITES "ZONES N" .....</b>	 <b>51</b>
ZONE N .....	53
 <b>TITRE 6. ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS .....</b>	 <b>61</b>
Article 11 .....	63
 <b>TITRE 7. DEFINITIONS .....</b>	 <b>68</b>



## **Titre 1. Dispositions générales**

---



## 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune **Saint-Julien-sur-Bibost**.

Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 demeurent applicables.

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

**1** - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU),
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral,
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

**2** - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie de l'existence d'un accès notamment en produisant une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

**3** - Les dispositions de l'article L 531-14 du code du patrimoine et notamment le livre V ainsi que le décret n° 2004-90 du 3 Juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (le livre V du code du Patrimoine réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

## 3. DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

### **Art. \*R.151-8. - Les zones urbaines sont dites "zones U"**

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

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

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

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

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

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L151-11, L151-12 et L151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

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

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

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

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

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L151-11, L151-12 et L151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

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

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

- les constructions à usage :
  - ▶ d'habitation,
  - ▶ hôtelier,
  - ▶ de commerce,
  - ▶ industriel,
  - ▶ artisanal,
  - ▶ de bureaux,
  - ▶ d'entrepôts,
  - ▶ agricole,
  - ▶ de stationnement,
  - ▶ d'annexes,
  - ▶ de piscines
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les clôtures et les murs de soutènement,
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - ▶ parcs d'attractions ouverts au public,
  - ▶ aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - ▶ aires de stationnement ouvertes au public,
  - ▶ dépôts de véhicules,
  - ▶ garages collectifs de caravanes,
  - ▶ affouillements et exhaussements de sol,
  - ▶ tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les démolitions,



- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt collectif ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

Tous travaux réalisés dans une zone humide, répertoriée ou non, sont soumis au respect des dispositions de la Loi sur l'Eau.

## 5. PRISE EN COMPTE DES RISQUES

### 5.1 - Risques sismiques :

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 au vu du zonage sismique de la France établi pour l'application des règles parasismiques de construction.

### 5.2 - Risques géologiques :

Une étude des risques géologiques a été menée à l'échelle du territoire communal par le bureau d'études GEOTEC Service Risques Naturels en décembre 2015. L'étude a montré :

- que le risque glissement de terrain fort (G3) se limitait au secteur de Baubin dans la combe à l'aval de la route de Saint-Romain et qu'il ne concerne aucun secteur urbanisé (secteur classé en A) ;
- que le risque glissement de terrain moyen (G2) concernait des secteurs urbanisés hors du bourg (secteurs classés en zone A ou en secteur Aco) correspondant soit à de l'habitat pavillonnaire (Joannet, Roivet, Baubin, Chinay, ), soit à des hameaux ou des constructions agricoles (Granval, La Brigadière, Vierbin, Combelande, Crêt d'Arjoux, Jailly, L'Orme) ;
- que le risque de glissement de terrain faible (G1) concernait des secteurs urbanisés en zone UA, UB et AUB dans le bourg, en zone A ou secteur Aco ou Ap (Tyr, Roivet, Joannet, La Brigadière, Granval, La Bigaudière, Rochette, en Arjoux, Combelande, Senevier, Baubin, Cret de Guerre, Les Farges, Les Gouttes, Bajolais, Chinay, Le Jubin, le Vernay, la Petite Botte, Cret Suchet, Grande Botte, l'Orme, Potu). Le risque faible est également présent dans des secteurs non construits classés en zone N ou secteur Nco.
- que la commune n'était pas concerné par le risque chute de bloc ;
- que le risque faible de coulée de boue (C1) concernait 3 talwegs sur la rive gauche du Conan dans les secteurs des Perrières, de Joannet et de Cret Maguet/Baubin (secteurs non construits et classés en zone A ou N).

**Les zones de risque nul à faible et faible (G1 et C1)** pourront être construites sans dispositions particulières vis-à-vis des risques mouvements de terrains

**Les zones de risque moyen (G2)** pourront être construites sous réserve du suivi des dispositions suivantes. Elles sont représentées sur le document graphique **par des hachures de couleur orange**:

- **terrassements :**
  - en l'absence d'ouvrage de soutènement, la hauteur des déblais et remblais sera limitée à 2 m. Pour des hauteurs supérieures, un dispositif de soutènement devra être prévu.
- **gestion des eaux :**
  - toutes les venues d'eau mises à jour à l'occasion des terrassements devront être drainées. On veillera à la bonne évacuation des eaux captées par le dispositif de drainage.
  - on veillera à bien gérer les eaux de ruissellement (formes de pentes, cunettes...) en évitant notamment de les concentrer à proximité des bâtiments ainsi qu'en crête de versants et de talus.
  - si les eaux pluviales ne sont pas collectées, des dispositifs tampon avec rejet limité au milieu devront être prévus.
- **piscines :** pour les bassins enterrés, des ouvrages en béton armé seront prévus, notamment en zone de remblai. Le bassin sera posé sur une base drainante avec évacuation gravitaire des eaux de drainage au réseau. Il sera équipé de plages étanches.

**Les zones de risque fort (G3)** ne pourront faire l'objet d'aucune construction nouvelle ni travaux ni installation sauf pour les cas suivants. Elles sont représentées sur le document graphique **par un cadrillage de couleur rouge** :

- la surélévation et l'extension des constructions existantes dans les limites autorisées par le PLU, et à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de personnes exposées au risque.
- la reconstruction de bâtiment si un phénomène naturel (glissement de terrain, coulée de boue, inondation...) n'est pas la cause du sinistre et sous réserve qu'il n'y ait ni augmentation de l'emprise au sol ni augmentation du nombre de personnes exposées au risque, ni changement de destination, sauf si ce changement tend à réduire la vulnérabilité.
- les travaux de protection des constructions et infrastructures existantes destinés à réduire les risques liés aux mouvements de terrain.

Les travaux d'aménagement et d'entretien des constructions existantes sont autorisés dans les zones de risque fort à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la vulnérabilité.

### 5.3 - Retrait et Gonflement des argiles :

La commune n'est pas concernée par un aléa de gonflement et retrait des argiles.

### 5.4 - Risque d'inondation :

La commune est comprise dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRni) de la Brevenne et de la Turdine, approuvé le 22 mai 2012 et révisé le 15 janvier 2014, mais n'est pas soumise à des phénomènes d'inondation par débordement de cours d'eau. Elle est uniquement concernée par les mesures de maîtrise de ruissellement des eaux pluviales. En conséquence, il n'existe pas de cartes d'aléas et d'enjeux pour Saint-Julien-sur-Bibost.

#### La prescription de rétention des eaux pluviales est la suivante :

Dans un délai de 5 ans à compter de l'approbation du plan de prévision des risques naturels d'inondation, les communes établiront un zonage pluvial, conformément à l'article L.2224-10 du Code Général des collectivités territoriales, à l'échelle d'un secteur cohérent, et le prendront en compte dans leur plan local d'urbanisme (intégration dans le règlement, plan en annexe).

Le zonage pluvial sera établi avec la contrainte suivante : l'imperméabilisation nouvelle occasionnée par :

- toute opération d'aménagement ou construction nouvelle,
- toute infrastructure ou équipement,

ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour **tous les événements pluviaux** jusqu'à l'événement d'occurrence 100 ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc....).

Dans la période comprise entre l'approbation du plan de prévention et celle où le zonage pluvial sera rendu opposable au pétitionnaire, les dispositions suivantes seront appliquées :

- les projets soumis à autorisation ou déclaration en application de la nomenclature annexée à l'article R214-1 du code de l'environnement seront soumis individuellement aux dispositions ci-dessus,
- pour tous les autres projets, entraînant une imperméabilisation nouvelle supérieure à 100m², les débits seront écrêtés au débit naturel avant aménagement sans toutefois dépasser le débit de 5l/ha/s. Le dispositif d'écrêtement sera dimensionné pour limiter ce débit de restitution jusqu'à une pluie d'occurrence 100 ans. Pour des raisons techniques, si le débit sortant calculé à l'aide de la valeur énoncée précédemment, s'établit à moins de 5l/s pour une opération, il pourra être amené à 5l/s.

Pour les opérations d'aménagement (ZAC, lotissements, ...), cette obligation pourra être remplie par un traitement collectif des eaux pluviales sans dispositif spécifique à la parcelle, ou par la mise en oeuvre d'une solution combinée.

Le pétitionnaire devra réaliser une étude technique permettant de justifier la prise en compte de ces prescriptions.

Un recul de 10m de part et d'autre des berges des cours d'eau est à prendre en compte pour toute construction ou reconstruction.

## **6. DEFINITIONS**

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application de ce règlement sont annexées en fin de texte.

**Les astérisques** figurant dans ce texte constituent un renvoi à ces définitions.



## **Titre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines dites "zones U"**

---



## ZONE UA

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine centrale correspondant au cœur du village ancien de la commune de Saint-Julien-sur-Bibost. Immédiatement constructible, cette zone de forte densité est composée d'un bâti implanté sur un parcellaire serré et dans laquelle les constructions sont à édifier à l'alignement des voies publiques et en ordre continu ou semi - continu par rapport aux limites séparatives de propriété.**

**Cette zone multifonctionnelle est destinée à accueillir l'habitat, les commerces, les équipements, les services et les activités artisanales afin de maintenir une mixité des fonctions urbaines.**

La zone UA est concernée par :

- la zone blanche du PPRI Brevenne-Turdine.
- des risques moyens de glissement de terrain repérés par des hachures de couleur orange sur le document graphique (cf. article 5.2 des dispositions générales).
- par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Dans la zone UA :

- **l'édification des clôtures\*** est subordonnée à une **déclaration préalable** par délibération du Conseil Municipal du **22 janvier 2016** et conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- les **démolitions** sont soumises au **permis de démolir** conformément à la délibération du Conseil Municipal du **22 janvier 2016**
- Les **ravalements de façades** sont subordonnés à une déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal du **22 janvier 2016**

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

## Article UA 1

### Occupations et utilisations du sol interdites

---

#### Sont interdits :

- a) **les constructions neuves et travaux sur constructions** à usage:
  - industriel,
  - d'entrepôt\*
  - agricole
- b) **l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\***, et des habitations légères de loisirs\*.
- c) **les autres occupations et utilisations du sol** suivantes:
  - les parcs d'attraction\* ouverts au public,
  - les garages collectifs de caravanes\*,
  - les dépôts de véhicules\*
- d) **Toutes constructions neuves** dans les périmètres repérés comme "espaces verts à protéger" au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article 2,
- e) l'ouverture de **carrières\***

## Article UA 2

### Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

#### Sont admis sous conditions :

- a) Les constructions neuves et travaux sur constructions **à usage d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 4 logements, 20% minimum de la surface de plancher\* soit affectée à du logement social.
- b) Les constructions neuves et travaux sur construction à usage :
  - **de commerce** dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.
  - **d'annexe\*** dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement.
  - **artisanal** dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.
- c) **Les piscines** (y compris couverte) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,
- d) **Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- e) **les affouillements et exhaussements de sol\***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

#### Règle particulière

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées sur le document graphique par une couleur bleue comme **« linéaires toutes activités à préserver »** doit être obligatoirement affecté à des activités commerciales, artisanales ou de bureaux conformément à l'article L151-16.

**Dans les « espaces verts à protéger »** repérés sur le document graphique au **titre de l'article L151-23** du code de l'urbanisme seules sont autorisées les constructions ci-après lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante à la date d'approbation du PLU :

- les annexes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement
- les piscines, y compris couvertes



## Article UA 3

### Desserte des terrains par les voies publiques et privées

---

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

#### **Accès\***

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...) ;
  - le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) 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.
- c) L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

#### **Voirie\***

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.  
En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.  
Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.  
La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.
- b) Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## Article UA 4

### Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

---

#### **Eau potable**

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

## **Assainissement**

### **Eaux usées :**

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

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

### **Eaux usées non domestiques :**

L'évacuation des **eaux usées non domestiques** dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

### **Eaux pluviales :**

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. Ces rejets seront soumis à l'accord préalable de la commune, qui pourra exiger de les limiter à un débit défini, par un écrêtage à l'aide d'un bassin tampon dûment dimensionné.

*Les prescriptions définies au chapitre 5.4 risques d'inondation des dispositions générales concernant la gestion des eaux pluviales doivent être respectées.*

**Dans les secteurs concernés par des risques moyens de glissement de terrain** repérés par **des hachures de couleur orange** sur le document graphique, on veillera à bien gérer les eaux de ruissellement en évitant notamment de les concentrer à proximité des constructions ainsi qu'en crête de versant de talus. Concernant les eaux pluviales, des dispositifs tampon avec rejet limité au milieu devront être prévus.

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

## Article UA 5

### **Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## Article UA 6

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

---

#### **Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

#### **Règle d'implantation générale**

**Les constructions** doivent s'implanter à l'alignement\* actuel ou futur

**Pour les constructions situées à l'angle de deux voies**, il pourra être exigé un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement, pour des raisons de sécurité ou d'insertion paysagère.

Lorsque le tènement est concerné **par deux voies ou emprises publiques opposées**, la règle peut ne s'appliquer que par rapport à l'une ou l'autre voie ou emprise publique. Dans ce cas, le retrait minimum par rapport à l'autre voie sera de 3 mètres.

**Les piscines** (y compris couvertes) s'implanteront avec un retrait de **2 m** minimum par rapport à l'alignement\* actuel ou futur. Ce retrait est compté à partir du bassin.

### **Règle d'implantation particulière**

La règle générale ne s'applique pas aux constructions et ouvrages ci-après :

- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*
- les **aménagements\*** de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale,
- les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\***

## Article UA 7

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

#### **Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

#### **Règles d'implantation générale**

Les constructions doivent s'implanter **sur une limite séparative au moins** (ordre semi-continu ou continu).

**Dans le cas d'un retrait**, la distance entre tout point de la construction et la limite séparative doit être **au moins égale à 3 m**. Afin de préserver l'alignement et la perception de la rue, la continuité sera assurée par des murs de clôtures ou par une construction annexe.

**Les piscines** (y compris couvertes) s'implanteront avec un retrait minimum de **2 m** par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

#### **Règles particulières**

La règle générale ne s'applique pas aux constructions et ouvrages ci-après :

- les **aménagements\*** de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU implantés différemment de la règle générale,
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*,
- les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\***

## Article UA 8

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

Non réglementé.

## Article UA 9

### **Emprise au sol**

---

Non réglementé.

## Article UA 10

### **Hauteur maximum des constructions**

---

La hauteur\* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

***La hauteur\* maximale des constructions est fixée à 12 m.***

***La hauteur\* des annexes est limitée à 4 m***

Ces hauteurs seront minorées de 1,50m en présence de toitures terrasses admises pour la jonction de deux volumes ou pour des extensions, sauf pour les annexes où la hauteur n'est pas minorée.

### **Règles particulières**

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les **aménagements\* et extensions** des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction sans dépasser la hauteur existante
- les **constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*

## Article UA 11

### **Aspect extérieur des constructions**

---

Se reporter au titre 6 du présent document.

## Article UA 12

### **Stationnement des véhicules**

---

Le stationnement des véhicules (lorsqu'ils sont liés à un usage pour lequel des emplacements sont requis) correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

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

- 1 place par logement.

En cas de changement de destination de bâtiments anciens, les emplacements pourront ne pas être exigés en cas d'impossibilité dûment démontré.

**Pour les autres constructions:**

- Il n'est pas exigé de place de stationnement.

**Règle relative au stationnement deux roues**

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1,5 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* affectée à l'habitation, 3 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les bureaux.

## Article UA 13

**Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

---

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

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

**Les espaces libres** correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

**La composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement, il est demandé un arbre haute tige pour 4 places de stationnement répartis de façon homogène.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations à hauteur **d'au moins 20%**

**Élément végétal à protéger**

**Les espaces végétalisés à protéger**, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

## Article UA 14

**Coefficient d'occupation des sols**

---

Non réglementé.

Article UA 15

**Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

Article UA 16

**Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé.

## ZONE UB

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine immédiatement constructible, de densité moyenne située en périphérie immédiate du centre ancien.**

**Dans cette zone, les constructions sont à édifier en retrait des voies et emprises publiques et en ordre semi - continu par rapport aux limites séparatives de propriété ou en retrait de ces dernières.**

**Cette zone multifonctionnelle est destinée à accueillir l'habitat, les commerces, les bureaux et les activités artisanales afin de maintenir une mixité des fonctions urbaines.**

La zone UB est concernée par

- la zone blanche du PPRI Brevenne-Turdine.
- des risques moyens de glissement de terrain repérés par des hachures de couleur orange sur le document graphique (cf. article 5.2 des dispositions générales).
- par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. La desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des indications de voirie et des principes de composition et d'organisation définis dans ce document.
- la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Dans la zone UB :

- **l'édification des clôtures\*** est subordonnée à une **déclaration préalable** par délibération du Conseil Municipal du **22 janvier 2016** et conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- les **démolitions** sont soumises au **permis de démolir** conformément à la délibération du Conseil Municipal du **22 janvier 2016**
- Les **ravalements de façades** sont subordonnés à une déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal du **22 janvier 2016**

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

## Article UB1

### Occupations et utilisations du sol interdites

---

#### Sont interdits :

- a) **les constructions neuves et travaux sur constructions** à usage:
  - industriel,
  - d'entrepôt\*
  - agricole
- b) **l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\***, et des habitations légères de loisirs\*.
- c) **les autres occupations** et utilisations du sol suivantes:
  - les parcs d'attraction\* ouverts au public,
  - les garages collectifs de caravanes\*,
  - les dépôts de véhicules
- d) **Toutes constructions neuves** dans les périmètres repérés comme "espaces verts à protéger " au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article 2
- e) l'ouverture de **carrières\***

## Article UB 2

### Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

#### Sont admis sous conditions :

- a) **Les constructions neuves et travaux sur constructions à usage d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 4 logements, 20% minimum de la surface de plancher\* soit affectée à du logement social.
- b) **les constructions neuves et travaux sur constructions existantes à usage :**
  - **d'annexe\*** (sauf piscines), dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement.
  - **artisanal** dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*,
  - **de commerce** dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.
- c) **Les piscines** (y compris couverte) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,
- d) **Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone
- e) **les affouillements et exhaussements de sol\***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

#### Règle particulière

Dans les « espaces verts à protéger » repérés sur le document graphique au **titre de l'article L151-23** du code de l'urbanisme, seules sont autorisées les constructions ci-après lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante à la date d'approbation du PLU :

- les annexes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement
- les piscines, y compris couvertes



## Article UB 3

### Desserte des terrains par les voies publiques et privées

---

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

#### **Accès\***

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...) ;
  - le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) 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.
- c) L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

#### **Voirie\***

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.  
En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.  
Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.  
La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.
- b) Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## Article UB 4

### Desserte des terrains par les réseaux

---

#### **Eau potable**

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

## **Assainissement**

### **Eaux usées :**

**Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée** au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

### **Eaux usées non domestiques :**

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

### **Eaux pluviales :**

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention avant d'être dirigés vers un déversoir apte à les accueillir.

**Dans tous les cas**, les prescriptions définies au chapitre **5.4 risques d'inondation** des dispositions générales concernant la gestion des eaux pluviales doivent être respectées.

**Dans les secteurs concernés par des risques moyens de glissement de terrain** repérés par **des hachures de couleur orange** sur le document graphique, on veillera à bien gérer les eaux de ruissellement en évitant notamment de les concentrer à proximité des constructions ainsi qu'en crête de versant de talus. Concernant les eaux pluviales, des dispositifs tampon avec rejet limité au milieu devront être prévus.

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

## Article UB 5

### **Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## Article UB 6

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

---

#### **Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

#### **Règle d'implantation générale**

**Les constructions** doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 m.

La construction sur limite est possible pour les constructions à usage d'annexe.

**Les piscines** s'implanteront avec un retrait de 2 m minimum par rapport à l'alignement\* actuel ou futur, distance mesurée au bassin.

### **Règles d'implantation particulières**

La règle générale ne s'applique pas aux constructions et ouvrages ci-après :

- **les aménagements\*** de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale,
- **les constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*
- **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*

## Article UB 7

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

---

#### **Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions en tout point du bâtiment par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

#### **Règles d'implantation générale**

Les constructions doivent s'implanter :

- en ordre semi-continu (sur une limite séparative au plus),
- en retrait des limites séparatives.

**Dans le cas d'un retrait**, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 4 m.

**Les piscines** (y compris couvertes) s'implanteront avec un retrait minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

#### **Règles particulières**

La règle générale ne s'applique pas aux constructions et ouvrages ci-après :

- les **aménagements\*** de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale,
- **les constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*,

## Article UB 8

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

---

Non réglementé.

## Article UB 9

### **Emprise au sol**

---

Non réglementé.

## Article UB 10

### **Hauteur maximum des constructions**

---

La hauteur\* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

**La hauteur\* maximale des constructions est fixée à 8 m.**

**La hauteur\* des annexes est limitée à 4 m**

Ces hauteurs seront minorées de 1,50m en présence de toitures terrasses, sauf pour les annexes où la hauteur n'est pas minorée.

### **Règles particulières**

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les **aménagements\* et extensions\*** des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction sans dépasser la hauteur existante
- les **constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*

## Article UB 11

### **Aspect extérieur des constructions**

---

Se reporter au titre 6 du présent document.

## Article UB 12

### **Stationnement des véhicules**

---

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

#### **Pour les constructions à usage de logement**

- 2 places par logement et 1 place par logement locatif aidé par l'état

#### **Pour les constructions à usage de bureaux, de commerces et d'hôtellerie**

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

#### **Pour les constructions à usage d'artisanat**

- 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

### **Règle relative au stationnement deux roues**

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1,5 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* affectée à l'habitation, 3 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les bureaux.

## Article UB 13

### **Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

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

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

**Les espaces libres** correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

**La composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

La **surface du tènement** doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion **d'au moins 20 %**.

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement, il est demandé un arbre haute tige pour 4 places de stationnement répartis de façon homogène.

### **Élément végétal à protéger**

**Les espaces végétalisés à protéger**, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain

## Article UB 14

### **Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

## Article UB 15

### **Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

Article UB 16

## **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé.

### **Titre 3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites "zones AU"**

---





# ZONE AU

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.**

Ce secteur bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante et est urbanisable à court ou moyen termes.

Son urbanisation est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne à la zone. L'urbanisation de la partie Est (parcelles B774, B862, B863, B491) ne pourra se faire qu'une fois la partie Ouest (parcelles B467, B581, B469, B562, B713, B714) achevée. La partie communale (parcelle B475 et espace public) pourra s'urbaniser dès qu'elle le pourra.

La desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des indications de voirie et des principes de composition et d'organisation définis dans « Les orientations d'aménagement et de programmation ».

Cette zone comprend un secteur AUh avec des règles d'implantation et de hauteur spécifiques.

La zone AU est concernée par

- la zone blanche du PPRI Brevenne-Turdine.

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

- par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'urbanisme qui permet de " réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit "

Dans la zone AU :

- **l'édification des clôtures\*** est subordonnée à une **déclaration préalable** par délibération du Conseil Municipal du **22 janvier 2016** et conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

- les **démolitions** sont soumises au **permis de démolir** conformément à la délibération du Conseil Municipal du **22 janvier 2016**

- Les **ravalements de façades** sont subordonnés à une déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal du **22 janvier 2016**

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

## Article AU 1

### Occupations et utilisations du sol interdites

---

#### Sont interdits :

- a) **les constructions neuves et travaux sur constructions** à usage:
  - industriel,
  - d'entrepôt\*
  - agricole
- b) **l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\***, et des habitations légères de loisirs\*.
- c) **les autres occupations** et utilisations du sol suivantes:
  - les parcs d'attraction\* ouverts au public,
  - les garages collectifs de caravanes\*,
  - les dépôts de véhicules.
- d) l'ouverture de **carrières\***.

## Article AU 2

### Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

#### Sont admis sous conditions :

- a) **Les constructions neuves et travaux sur constructions à usage d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 4 logements, 20% minimum de la surface de plancher\* soit affectée à du logement social.
- b) **Les constructions neuves et travaux sur constructions à usage d'habitation** dans le secteur identifié au titre de l'article L151-41 4° à condition que 50% de la surface de plancher\* soit affectée à du logement locatif social.
- c) **les constructions neuves et travaux sur constructions existantes à usage :**
  - **d'annexe\*** (sauf piscines), dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement.
  - **de commerce** dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- d) **Les piscines** (y compris couverte) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,
- e) **Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone
- f) **les affouillements et exhaussements de sol\***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## Article AU 3

### Desserte des terrains par les voies publiques et privées

---

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

**Accès\***

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...) ;
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

**Voirie\***

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

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

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

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

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

**Article AU 4****Desserte des terrains par les réseaux**

---

**Eau potable**

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

**Assainissement****Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Les constructions, les plantations et les remblais sont interdits à moins d'1.50m des lignes génératrices des canalisations lorsque celles-ci se situent en terrain privatif.

Concernant la gestion des eaux de piscine, les eaux de lavages de filtre sont acceptées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées. Les eaux de vidanges seront infiltrées à la parcelle, après arrêt des traitements et en respect des articles 640 et 641 du Code Civil, ou vidangées par un professionnel.

#### **Eaux usées non domestiques :**

Les établissements privés peuvent générer des effluents dit « non domestiques ». Ces derniers ont un impact qualitatif et/ou quantitatif sur les systèmes d'assainissements et les milieux naturels. Ce type de rejets doit être autorisé par l'autorité territoriale compétente en assainissement (conformément au L.1331-10 du Code de la Santé Publique) et dans le cas présent, après la réalisation d'un diagnostic adéquat dans le cadre de la démarche Q.R.E : Qualité des Rejets des Entreprises, portée par la CCPA. Les effluents devront de ce fait, répondre au règlement d'assainissement en vigueur, de ses prescriptions et de ses valeurs limites de rejets. La CCPA se réserve le droit de refuser un déversement d'effluents non compatibles avec le système d'assainissement et/ou le milieu naturel récepteur.

#### **Eaux pluviales :**

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention avant d'être dirigés vers un déversoir apte à les accueillir.

**Dans tous les cas**, les prescriptions définies au chapitre **5.4 risques d'inondation** des dispositions générales concernant la gestion des eaux pluviales doivent être respectées.

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

## Article AU 5

### **Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## Article AU 6

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

---

#### **Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

#### **Règle d'implantation générale**

**Les constructions** doivent s'implanter avec un retrait minimum de **3 m**.

La construction sur limite est possible pour les constructions à usage d'annexe.

**Les piscines** s'implanteront avec un retrait de **2 m** minimum par rapport à l'alignement\* actuel ou futur, distance mesurée au bassin.

*Pour le secteur AUh :*

**Les façades des constructions** sur voies et emprises publiques doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 6 m.

### **Règles d'implantation particulières**

La règle générale ne s'applique pas aux constructions et ouvrages ci-après :

- **les aménagements\*** de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale,
- **les constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*
- **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*

## Article AU 7

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

#### **Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions en tout point du bâtiment par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

#### **Règles d'implantation générale**

Les constructions doivent s'implanter :

- en ordre semi-continu (sur une limite séparative au plus),
- en retrait des limites séparatives.

**Dans le cas d'un retrait**, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à **3 m**.

**Les piscines** (y compris couvertes) s'implanteront avec un retrait minimum de **2 m** par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

#### **Règles particulières**

La règle générale ne s'applique pas aux constructions et ouvrages ci-après :

- les **aménagements\*** de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale,
- **les constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*,

## Article AU 8

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

Non réglementé.

## Article AU 9

### **Emprise au sol**

Non réglementé.

## Article AU 10

### **Hauteur maximum des constructions**

---

La hauteur\* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

**La hauteur\* maximale des constructions est fixée à 8 m en secteur AU et 10 m en secteur AUh.**  
**La hauteur\* des annexes est limitée à 4 m.**

Ces hauteurs seront minorées de 1,50m en présence de toitures terrasses sauf pour les annexes où la hauteur n'est pas minorée.

### **Règles particulières**

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les **aménagements\* et extensions\*** des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction sans dépasser la hauteur existante
- les **constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*

## Article AU 11

### **Aspect extérieur des constructions**

---

Se reporter au titre 6 du présent document.

## Article AU 12

### **Stationnement des véhicules**

---

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

#### **Pour les constructions à usage de logement**

- 2 places par logement et 1 place par logement locatif aidé par l'état

#### **Pour les constructions à usage de bureaux, de commerces et d'hôtellerie**

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

#### **Pour les constructions à usage d'artisanat**

- 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

## **Règle relative au stationnement deux roues**

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1,5 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* affectée à l'habitation, 3 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les bureaux.

## Article AU 13

### **Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

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

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

**Les espaces libres** correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

**La composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

La **surface du tènement** doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion **d'au moins 20 %**.

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement, il est demandé un arbre haute tige pour 4 places de stationnement répartis de façon homogène.

## Article AU 14

### **Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

## Article AU 15

### **Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## Article AU 16

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.





## **Titre 4. Dispositions applicables aux zones agricoles dites "zones A"**

---



## ZONE A

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

Cette zone comprend :

- un **secteur Aa**, correspondant aux activités économiques existantes autres qu'agricoles situées en zone agricole,
- un **secteur Aco**, correspondant aux continuums écologiques,
- un **secteur Ap**, inconstructible, correspondant aux secteurs à préserver au titre des séquences paysagères remarquables,
- un **secteur As**, inconstructible, correspondant au secteur d'urbanisation à long terme du bourg,
- un **secteur Azh**, inconstructible, lié à la présence de zones humides, où les affouillements et exhaussements sont soumis à condition.

La zone A est concernée par la zone blanche du PPRI Brevenne-Turdine.

La zone A est concernée par des risques forts et moyens de glissement de terrain repérés respectivement par un cadrillage de couleur rouge et par des hachures de couleur orange sur le document graphique (cf. article 5.2 des dispositions générales).

Dans la zone A:

- **l'édification des clôtures\*** est subordonnée à une **déclaration préalable** par délibération du Conseil Municipal du **22 janvier 2016** et conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- les **démolitions** sont soumises au **permis de démolir** conformément à la délibération du Conseil Municipal du **22 janvier 2016**.
- Les **ravalements de façades** sont subordonnés à une déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal du **22 janvier 2016**.

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

## Article A 1

### Occupations et utilisations du sol interdites

---

#### Sont interdites :

- Toute construction nouvelle dans les secteurs Aco, Ah, Ap, As et dans les secteurs repérés par un cadrillage rouges à l'exception de celles visées à l'article A2,
- Les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article A 2,
- Toute construction neuve et installations dans les secteurs repérés par des hachures rouges sur le document graphique.

## Article A 2

### Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

#### Sont admis sous conditions :

#### Sous réserve d'être situés dans l'ensemble de la zone A et à l'exception du secteur Azh :

- a) Les **affouillements et exhaussements de sol\*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone
- b) Les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\***, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone,

#### Sous réserve d'être situés dans la zone A à l'exception des secteurs Aa, Aco, Ap, As et Azh:

##### a) les constructions neuves et les travaux sur constructions à usage:

- **agricole** lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole\*
- **d'habitation** lorsqu'elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole et **dans la limite de 200 m<sup>2</sup>** de surface de plancher\*
- **d'annexes\*** lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs, et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement
- **les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs, dans la limite d'une piscine par tènement

**Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate, en continuité ou en contiguïté du bâti existant.** Toute construction à usage d'habitation devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combiné ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières, la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 m (au point le plus éloigné de la construction). Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

##### b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes à usage d'habitation, à l'exception de leur annexes, à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup>:

- **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes, sans changement de destination, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux  
**Les extensions des constructions existantes** dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*, d'une extension par tènement et dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux,
- **Les annexes** dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une seule annexe par tènement
- **Les piscines**, lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite d'une piscine par tènement

- c) **Le changement de destination** dans le volume existant des constructions repérées par une couleur orange sur le document graphique dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*,
- d) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- e) **Les constructions et installations à usage de coopératives d'utilisation de matériels agricoles (CUMA)** dès lors qu'elles sont nécessaires à ce type d'activité et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Sous réserve d'être situés dans les secteurs Aco et Ap :**

- a) **Les travaux suivants** concernant les constructions existantes **à usage d'habitation**, à l'exception de leur annexes, à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup>:
  - **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes, sans changement de destination, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux
  - **Les extensions des constructions existantes** dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*, d'une extension par tènement et dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux
  - **Les annexes** dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une seule annexe par tènement
  - **Les piscines**, lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite d'une piscine par tènement
- b) **Le changement de destination** dans le volume existant des constructions repérées par une couleur orange sur le document graphique.

**Sous réserve d'être situés dans le secteur Aa :**

- a) **Les travaux suivants** concernant les constructions à usage d'activité économique existantes à la date d'approbation du PLU sans changement de destination sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup>:
  - **L'aménagement**, sans changement de destination, des constructions dans le volume existant,
  - **L'extension des constructions** dans la limite de 20% de l'emprise au sol\* existante et d'une seule extension par tènement

**Sous réserve d'être situés dans le secteur Azh :**

- a) **Les ouvrages techniques** liés aux ouvrages hydrauliques en lien avec l'activité agricole et tous travaux sur ouvrages hydrauliques existants.
- b) **Les affouillements et exhaussements de sol\*** liés aux ouvrages hydrauliques en lien avec l'activité agricole et tous travaux sur les ouvrages hydrauliques existants.

**Dans les secteurs repérés par un cadrillage de couleur rouge :**

- a) **la surélévation et l'extension** des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de personnes exposées au risque.
- b) **Les travaux d'aménagements et d'entretien** des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la vulnérabilité.

## Article A 3

### Desserte des terrains par les voies publiques et privées

---

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

#### Accès\*

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...) ;
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

- b) 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.

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

#### Voirie\*

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

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

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

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

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

## Article A 4

### Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

---

#### Eau potable

Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, **le raccordement des constructions nécessitant l'emploi d'eau à ce réseau est obligatoire.**

**En l'absence de réseau d'eau potable**, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur (notamment en ce qui concerne les exigences de la loi sur l'eau et de son article 10).

## **Assainissement**

### **Eaux usées :**

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité dès lors qu'elles émettent des effluents est obligatoire**.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** avant la mise à l'égout.

**En l'absence de réseau public d'égouts**, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome.

L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### **Eaux usées non domestiques :**

L'évacuation des **eaux usées non domestiques** dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

### **Eaux pluviales :**

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

**Dans tous les cas**, les prescriptions définies au chapitre **5.4 risques d'inondation** des dispositions générales concernant la gestion des eaux pluviales doivent être respectées.

**Dans les secteurs concernés par des risques moyens de glissement de terrain** repérés par **des hachures de couleur orange** sur le document graphique, on veillera à bien gérer les eaux de ruissellement en évitant notamment de les concentrer à proximité des constructions ainsi qu'en crête de versant de talus. Concernant les eaux pluviales, des dispositifs tampon avec rejet limité au milieu devront être prévus.

**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.

## Article A 5

### **Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## Article A 6

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

---

#### **Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

### Règles d'implantation générale

Les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 4 m** par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

**Les piscines** (y compris couvertes) s'implanteront avec un retrait de 2 m minimum par rapport à l'alignement\* actuel ou futur. Ce retrait est compté à partir du bassin.

### Règle d'implantation particulière

La règle générale ne s'applique pas aux constructions et ouvrages ci-après :

- **les aménagements\*** de bâtiments existants et implantés différemment de la règle générale,
- **les constructions et installations nécessaires** aux services publics ou d'intérêt collectif\*
- **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*

## Article A 7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

#### Règle d'implantation générale

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à **4 m**.

#### Règle d'implantation particulière

La règle générale ne s'applique pas aux constructions et ouvrages ci-après :

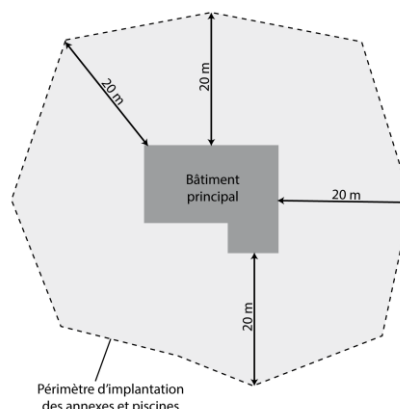
- les **aménagements\*** de bâtiments existants et implantés différemment de la règle générale,
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*
- **les constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*

## Article A 8

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

Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront dans un périmètre de 20 m par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.

En cas d'impossibilité technique liée à la configuration du terrain, une implantation à une distance supérieure, sans dépasser 30 m, pourra être autorisée à condition d'être dûment démontrée.





## Article A 9

### **Emprise au sol**

---

Non règlementé.

## Article A 10

### **Hauteur maximum des constructions**

---

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

#### **La hauteur maximale est fixée à :**

- **12 m pour les bâtiments à usage agricole,**
- **10 m pour le secteur Ah,**
- **8 m pour les constructions à usage d'habitation,**
- **4 m pour les annexes.**

Ces hauteurs sont à minorer de 1,50 m dans en présence de toitures terrasses, sauf pour les annexes où la hauteur n'est pas minorée.

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

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- **aux ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.
- dans le cas **d'une extension par addition contiguë** sous réserve que celle-ci ne dépasse pas la hauteur de la construction existante.

## Article A 11

### **Aspect extérieur des constructions**

---

Se reporter au titre 6 du présent document.

## Article A 12

### **Stationnement des véhicules**

---

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

#### **Règles relatives au stationnement des véhicules, pour les constructions à usage :**

- **d'habitation** : 2 place de stationnement par logement

## Article A 13

### Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

---

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

**Des espaces végétalisés** doivent être prévus afin d'accompagner l'intégration dans le paysage des constructions ou installations agricoles.

## Article A 14

### Coefficient d'occupation des sols

---

Non réglementé.

## Article A15

### Performances énergétiques et environnementales

---

Non réglementé.

## Article A16

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

Non réglementé.

## **Titre 5. Dispositions applicables aux zones naturelles dites "zones N"**

---



## ZONE N

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend des secteurs avec un règlement spécifique :

- **Le secteur Nco**, correspondant aux continuums écologiques ;
- **Les secteur NL** destinés à des activités de plein air, sportives et liées au tourisme :
  - secteur sous le bourg destiné à la réalisation d'espaces publics et d'aires de jeux ;
  - secteur à Jailly correspondant à une aire de pique-nique et un terrain de boules à vocation intercommunale ;
  - secteur aux Gouttes correspondant au stade de football et vestiaires ;
- **Le secteur Nzh** correspondant aux zones humides, où les affouillements et exhaussements de sol sont interdits.

La zone N est concernée par la zone blanche du PPRI Brevenne-Turdine.

La zone N est concernée par des risques moyens de glissement de terrain repérés par des hachures de couleur orange sur le document graphique (cf. article 5.2 des dispositions générales).

Dans la zone N:

- **l'édification des clôtures\*** est subordonnée à une **déclaration préalable** par délibération du Conseil Municipal du **22 janvier 2016** et conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- les **démolitions** sont soumises au **permis de démolir** conformément à la délibération du Conseil Municipal du **22 janvier 2016**
- Les **ravalements de façades** sont subordonnés à une déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal du **22 janvier 2016**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la N, sauf stipulation contraire.

## Article N 1

### Occupations et utilisations du sol interdites

---

#### Sont interdits

- a) **les constructions neuves** à usage :
  - de bureaux,
  - d'entrepôt\*,
  - artisanal,
  - industriel,
  - d'habitation,
  - d'hôtellerie,
  - de commerce;
  - de stationnement
- b) **le camping et le stationnement des caravanes\*** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\*, et des habitations légères de loisirs\*;
- c) **Les autres occupations et utilisations** du sol suivantes:
  - les dépôts de véhicules\*,
  - les garages collectifs de caravanes\*,
  - les parcs d'attraction\*
  - les aires de stationnement\* ouvertes au public, à l'exception du secteur NL;
- d) Les aires de jeux et de sports\* ouvertes au public, à l'exception du secteur NL;
- e) l'ouverture **de carrières**;
- f) **Les affouillements et exhaussement de sol** dans le secteur Nzh.

## Article N 2

### Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

#### Sont admis sous conditions :

#### Sous réserve d'être situés dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs à l'exception du secteur Nzh

- a) **Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\* sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
- b) Les **affouillements et exhaussements de sol\*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone, notamment ceux liés aux ouvrages hydrauliques en lien avec l'activité agricole.

#### Sous réserve d'être situés dans la zone N et dans le secteur Nco et à l'exception des secteurs NL et Nzh

**Les travaux suivants concernant les constructions existantes à usage d'habitation**, à l'exception de leur annexes, à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup> :

- **l'adaptation et la réfection** des constructions existantes dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
- **l'extension des constructions existantes** dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*, d'une extension par tènement et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher après travaux.
- **Les annexes** dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une seule annexe par tènement
- **Les piscines** sous réserve d'être en lien avec une construction existante ou autorisée et dans la limite d'une piscine par tènement

**Sous réserve d'être situés dans la zone N et à l'exception des secteurs Nco, NL et Nzh**

- a) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Sous réserve d'être situés dans le secteur NL**

- a) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*** à condition d'être liées à une activité sportive, de loisir ou une activité touristique.

**Article N 3****Desserte des terrains par les voies publiques et privées**

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

**Accès\***

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...) ;
  - le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) 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.
- c) L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

**Voirie\***

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.
- Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.
- La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

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

## Article N 4

### **Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel**

---

#### **Eau potable**

Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, **le raccordement des constructions nécessitant l'emploi d'eau à ce réseau est obligatoire.**

**En l'absence de réseau d'eau potable**, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur (notamment en ce qui concerne les exigences de la loi sur l'eau et de son article 10).

#### **Assainissement**

##### **Eaux usées :**

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité dès lors qu'elles émettent des effluents est obligatoire.**

**L'évacuation** des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** avant la mise à l'égout.

**En l'absence de réseau public d'égouts**, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement individuel.

L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

##### **Eaux usées non domestiques :**

L'évacuation des **eaux usées non domestiques** dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

##### **Eaux pluviales :**

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

*Dans tous les cas, les prescriptions définies au chapitre 5.4 risques d'inondation des dispositions générales concernant la gestion des eaux pluviales doivent être respectées.*

**Dans les secteurs concernés par des risques moyens de glissement de terrain** repérés par **des hachures de couleur orange** sur le document graphique, on veillera à bien gérer les eaux de ruissellement en évitant notamment de les concentrer à proximité des constructions ainsi qu'en crête de versant de talus. Concernant les eaux pluviales, des dispositifs tampon avec rejet limité au milieu devront être prévus.

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

##### **Eaux non domestiques**

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.



## Article N 5

### **Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## Article N 6

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

---

#### **Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

#### **Règles d'implantation générale**

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum **de 4 m** par rapport à l'alignement actuel ou futur.

#### **Règles d'implantation particulière**

La règle générale ne s'applique pas aux constructions et ouvrages ci-après :

- les **aménagements\*** de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*
- les **constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*

## Article N 7

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

---

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

#### **Règle d'implantation générale**

Les constructions s'implanteront avec un **retrait minimum de 4 m**.

#### **Règle d'implantation particulière**

La règle générale ne s'applique pas aux constructions et ouvrages ci-après :

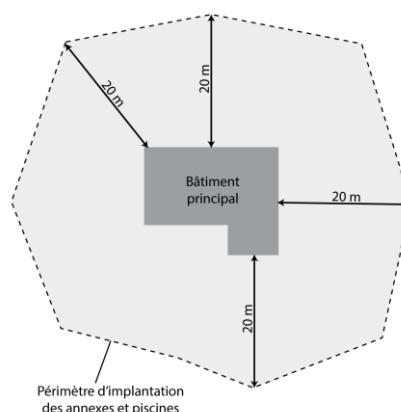
- les **aménagements\*** de bâtiments existants implantés différemment de la règle générale,
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*
- les **constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*

## Article N 8

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

Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront dans un périmètre de 20 m par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.

En cas d'impossibilité technique liée à la configuration du terrain, une implantation à une distance supérieure, sans dépasser 30 m, pourra être autorisée à condition d'être dûment démontrée.



## Article N 9

### Emprise au sol

En secteur NL, l'emprise au sol des constructions est limitée à 2%.

## Article N 10

### Hauteur maximum des constructions

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

**La hauteur\* maximale des constructions est fixée à 8 m.**

**La hauteur\* des annexes est limitée à 4 m.**

Ces hauteurs sont à minorer de 1,50m dans le cas de toitures terrasses, sauf pour les annexes où la hauteur n'est pas minorée.

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

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- **aux ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.
- dans le cas **d'une extension par addition contiguë** sous réserve que celle-ci ne dépasse pas la hauteur de la construction existante.

## Article N 11

### Aspect extérieur des constructions

Se reporter au titre 6 du présent document.

## Article N 12

### **Stationnement des véhicules**

---

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

## Article N 13

### **Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

---

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

Des espaces végétalisés doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte:

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

### **Ensemble à protéger**

Au titre des articles L113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme, les **espaces boisés classés** repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

## Article N 14

### **Coefficient d'occupation des sols**

---

Non réglementé.

## Article N 15

### **Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

## Article N 16

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé.



## **Titre 6. Article 11 - Aspect extérieur des constructions**

---



# Article 11

## Aspect extérieur des constructions

### Aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

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

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

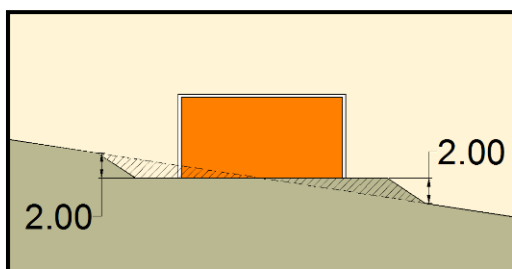
**L'insertion de la construction** dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

**L'implantation des constructions** devra **s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine** (rue, parcellaire, bâti existant, etc.).

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type **régional affirmé étranger** à la région sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc.).

Les **mouvements de sols (déblais et remblais)** susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché**. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser **2,00 m** mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages). Les bâtiments techniques agricoles ne sont pas soumis à cette règle.

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



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

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



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

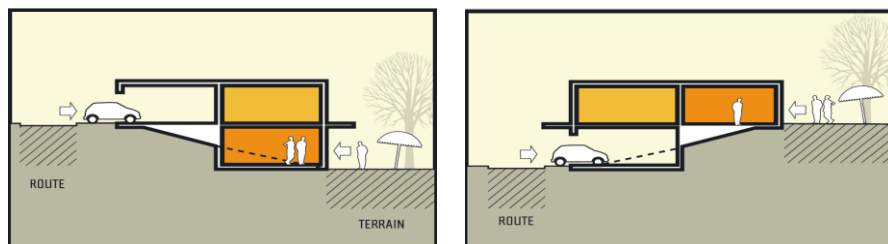
- **Dans les secteurs concernés par des risques moyens de glissement de terrains**, repérés par des hachures oranges sur le document graphique, les pentes maximum des talus de déblais et remblais seront de 3 horizontal pour 2 Vertical (3H/2V) dans les terrains meubles et de 1 horizontal pour 1 vertical (1H/1V) dans le rocher sain à peu fracturé. Pour les pentes supérieures, un procédé de renforcement des terrains devra être prévu.

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

**La pente des talus** seront végétalisés.

Les murs de soutènement et les enrochements végétalisés sont autorisés. Leur hauteur ne dépassera pas **2,00 m**. De façon générale les soutènements devront être réalisés sous forme de terrasses successives en essayant de limiter l'impact visuel par une végétalisation.

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



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

## Clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

- soit d'un grillage simple d'une hauteur maximale **de 1,80 m**,
- soit d'une **haie vive mixte éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale **de 1,80 m**,
- **soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m** surmonté **d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie** de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m. Dans le cas où le sol du terrain concerné est à plus de 0,60 m en contre-haut de la voie, la hauteur du mur bahut pourra être supérieure sans toutefois excéder 1 m.
- **Dans les zones UA et UB**, les clôtures **sur rue et espace public** pourront être constituées **d'un mur d'une hauteur n'excédant pas 1,80m**, réalisé en maçonnerie enduite et recouverte d'une couvertine. Dans le cas d'un raccordement avec un mur plus haut la hauteur est limitée à 2 m.

Dans toutes les zones du PLU, la structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc.). Dans les secteurs Aco et Nco, la structure des clôtures devra en plus permettre, autant que possible, la libre circulation de la faune sauvage.

## Aspect des constructions

### Volumétrie :

Les constructions doivent présenter une **simplicité de volume** tout en témoignant d'une **recherche architecturale**. Leurs **gabarits doivent être adaptés** à l'échelle générale des constructions avoisinantes. Pour la réhabilitation des bâtiments existants (grange, etc.), la volumétrie initiale du bâtiment sera conservée.

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

### Toitures :

#### Constructions à usage d'habitation

Les toitures terrasses sont autorisées dans toutes les zones à condition que leur intégration dans l'environnement paysager soit démontrée.

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

- **Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume avec une pente comprise entre 30% et 40%** dans le sens convexe, et un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- **Les toitures à une pente** sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante et pour les annexes.



Les vérandas pourront avoir une pente moindre et un autre type de couverture

### **Constructions à usage d'activité économique**

- Des pentes inférieures à 30% sont autorisées. Les toitures pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance.

### **Toutes constructions**

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

### **Façades :**

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

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

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

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

### **Dispositions particulières applicables aux restaurations de bâtiments repérés au titre des articles L151-19 et L151-11**

En plus des dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments, les travaux sur les constructions éligibles au titre des articles L151-19 et L151-11 du Code de l'Urbanisme et identifiées **au plan de zonage** doivent respecter les dispositions suivantes :

Les travaux sur bâtiments anciens respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux, ... Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur)

Les extensions, adjonctions devront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux de même tonalité que le bâti existant et les constructions environnantes. Les teintes seront conformes au nuancier déposé en mairie.

Pour le percement de nouvelles ouvertures, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes aspects que les encadrements des baies existantes du même bâtiment. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.

Les pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faîtage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faîtage sera obligatoirement réalisé à une altitude inférieure de 1 mètre par rapport au faîtage du bâtiment existant.

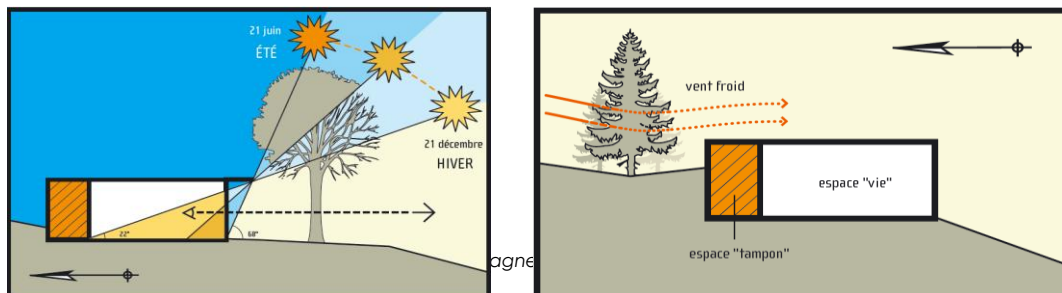
## Energies renouvelables

### Orientation :

Suivant la pente, l'orientation des vents dominants et l'environnement bâti, **la construction sera implantée préférentiellement parallèlement aux courbes de niveau.**

L'**orientation des constructions** doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'il soit trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

> **Illustration de la règle :** Optimiser les apports solaires en hiver et limiter leur impact en été



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

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

L'**implantation de panneaux solaires** devra faire l'objet d'un soin particulier:

Ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation la moins perceptible depuis l'espace public.

## Dispositions particulières applicables dans le périmètre des monuments historiques

En plus des dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments, les travaux sur les constructions situées dans le périmètre de protection des monuments historiques représenté sur le **plan de zonage** doivent respecter les dispositions suivantes :

### Constructions et aménagements :

Les enrochements seront limités et utiliseront des éléments de petite taille (pas de murs de type cyclopéen\*).

Les murs de soutènement devront avoir l'aspect des murs anciens présents sur la commune (type moellons de pierre).

### Toitures :

Pour les changements de toiture dont l'existant présente des tuiles creuses ou canal (tuiles "rondes" non mécaniques) les nouvelles tuiles seront identiques (avec possibilité de réemploi des tuiles anciennes en chapeau\* et neuves en courant\*). La teinte des tuiles sera rouge naturel.

Un châssis de dimensions 55 x 78 cm maximum sera toléré par pan de toiture, à traiter comme les tabatières anciennes (recoupé verticalement et avec le même type de profil).

#### Façades :

Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulière) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé.

En cas d'enduit, celui-ci et la couche de finition devront être compatibles avec la maçonnerie d'origine de la construction et devront conserver l'aspect des enduits d'origine.

Les menuiseries présenteront des caractéristiques semblables à celles des menuiseries du bâti ancien (dessin et composition, profilé, couleur). Les proportions et les modénatures des baies existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur (rapport de 1/3 pour la largeur et 2/3 pour la hauteur). Les baies plus larges sont admises au rez-de-chaussée sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au caractère patrimonial du bâti ou leurs dispositions d'origine.

Pour les percement de nouvelles ouvertures, les encadrements de celles-ci seront réalisés en conservant le même aspect que les encadrements des baies existantes du même bâtiment.

L'emploi de volets roulants sera toléré et les caissons devront être intégrés dans l'épaisseur des murs et intégrés à la façade.

#### Energies renouvelables :

L'ensemble des équipements liés aux énergies renouvelables ne devront pas être visible depuis le domaine public.

## **Titre 7. Définitions**

---



## Accès

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder à la construction. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par l'emprise de cette servitude et son débouché sur la voie.

## Adaptation

Voir aménagement.

## Affouillements et exhaussements de sol

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis, les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 100 m<sup>2</sup> (R.421-23 (f) du code de l'urbanisme), ou à permis d'aménager si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 2 hectares (R.421-19(k) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les affouillements et exhaussements de sol d'une hauteur au moins égale à 2 mètres et d'une surface au moins égale à 100 m<sup>2</sup> sont soumis à permis d'aménager quel que soit leur importance (R 421-20 du code de l'urbanisme).

## Aires de stationnement ouvertes au public

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de 10 à 49 emplacements (R421-23 (e) du code de l'urbanisme), ou à permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 emplacements (R.421-19 (j) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance (R421-20 du code de l'urbanisme).

## Aires de jeux et de sports ouvertes au public

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager si leur superficie est supérieure à 2 hectares (R.421-19(h) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance (R.421-20 du code de l'urbanisme).

## Alignement

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

## Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de changer la destination de la construction ou/et de modifier le volume existant.

## Annexe

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, pool-house ...).

## Baie

Ouverture dans un mur ou une charpente.

## Caravane

Tout véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

## Carrière

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

## Changement de destination

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

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

## Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

## Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

## Constructions à usage d'activité économique

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureau,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts
- de stationnement,
- agricole,

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## Constructions à usage artisanal

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

## Constructions a usage de bureau

Sont considérés comme locaux à usage de bureaux :

Tous les locaux et leurs annexes tels que couloirs, dégagements salles de réunion, d'exposition, d'archives, salles d'attente et de réception, où sont exercées des activités de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion ;

## Constructions a usage de commerce

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes affectés à la vente de produits accessibles à la clientèle. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Pour être rattachés à cette destination, les locaux commerciaux attachés à une autre destination (ex : artisanale ou industrielle) doivent dépasser un tiers de la surface de plancher totale

## Constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc.) ainsi que des constructions privées de même nature qui sont d'intérêt général.

## Constructions a usage de stationnement

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

## Dépôts de véhicules

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est de 9 à 49 unités, ils sont soumis à déclaration préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est de plus de 50 unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

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

## Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

- les balcons en saillie et oriel dès lors que leurs profondeurs sont supérieures à 0,40 m et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers
- les constructions annexes.

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions les clôtures les saillies traditionnels, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètres, les piscines.



## Exploitation agricole

L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum d'installation x nombre d'associés.

Sont réputés agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (...). Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

## Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

## Garages collectifs de caravanes

Voir dépôts de véhicules.

## Habitations légères de loisirs

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R111-38 du Code de l'Urbanisme.

## Hauteur

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

En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

## Impasse

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

## Mur de type cyclopéen

Mur de soutènement constitué de blocs de pierre plus ou moins gros, équarris ou non, agencés ou simplement entassés suivant une pente raide et non liaisonnés entre eux par un liant.

## Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

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

## Parcs d'attractions

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

Ces installations sont soumises au permis d'aménager lorsque leur superficie dépasse les 2 hectares (art. R\*442-2).

## Piscine

Une piscine est un bassin artificiel, étanche, rempli d'eau et dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement. Le bassin peut être réalisé en matériaux de construction (ex : maçonnerie) ou de type naturel.

## Réfection

Action de remettre en état, de réparer, de remettre à neuf.

## Stationnement de caravanes

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par les articles R111-48 et R111-49 du Code de l'Urbanisme.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement, sur un terrain\*, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale (R421-5).

Au delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain\* aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains\* où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

## Surface de plancher

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## Surface minimum d'installation

La définition de la surface minimum d'installation (SMI) dans le département du Rhône est fixée par l'arrêté ministériel n°2000-5092 du 10/11/2000.

La surface minimum d'installation en polyculture élevage est fixée par l'arrêté n°2000-5092 du 10 Novembre concernant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Rhône :

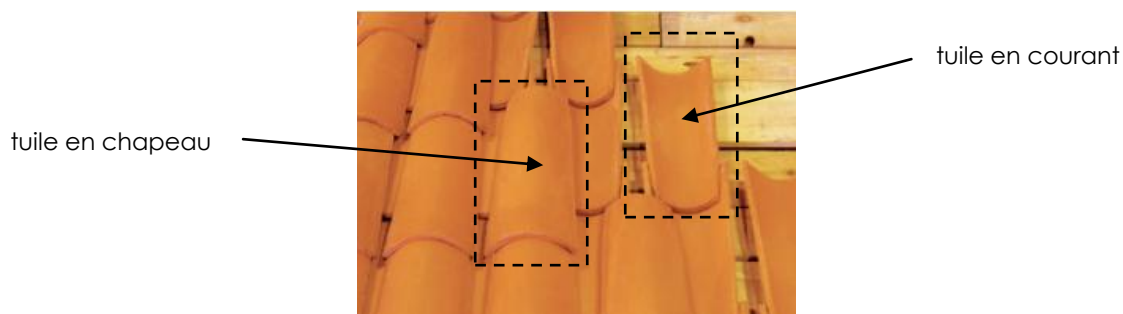
- 16 ha pour les communes ou parties de communes classées en zone de montagne dans les cantons de l'Arbresle, Mornant, Saint Laurent de Chamousset, Saint Symphorien-sur-Coise, Vaugneray (secteurs des Monts du Lyonnais),
- 18 ha pour le reste du département.

## Tènement

Unité foncière d'un seul tenant, quelqu'en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

## Tuile en chapeau et en courant

Principe de pose traditionnel des tuiles canal dit "en butée". La toiture se compose alors de 2 couches de tuiles : une posée "à l'envers" sur les liteaux, en courant ; l'autre posée "à l'endroit" et qui recouvre la première couche en la chevauchant, en chapeau (cf photo ci-dessous).



## Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé - (article R 443-7 du code de l'urbanisme).

## Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

## Volume

Un volume simple se définit par trois dimensions : la longueur, la largeur et la hauteur. On considère comme un volume différent, le changement d'au moins deux dimensions dont la hauteur.