

# COMMUNE DE GRÂNE

Département de la Drôme

## Plan Local d'Urbanisme

Modification de droit commun n°4

**Pièce n°3a :**

**Règlement (pièce écrite)**

Dossier pour notification et enquête publique

Septembre 2018

Mairie de GRÂNE  
1 Grande Rue  
26 400 GRÂNE  
Tel. 04 75 62 61 21  
Fax. 04 75 62 73 26



Communauté de Communes du Val  
de Drôme en Biovallée  
Ecosite du Val de Drôme  
96 ronde des Alisiers  
26 400 EURRE  
Tel. 04 75 25 43 82





INTERSTICE SARL  
urbanisme et conseil en qualité environnementale

Valérie BERNARD  
Espace Saint-Germain – Bât. Orion  
30 av. du Général Leclerc  
38 200 VIENNE

TEL 04.74.29.95.60  
[contact@interstice-urba.com](mailto:contact@interstice-urba.com)

## **V. Point 1 : Création du sous-secteur UJp et révision du chapeau du règlement de la zone UJ**

**Objet** : Ajout du sous-secteur UJp, réservé au stationnement

**Pièces modifiées** : Règlement

### **Règlement avant révision :**

**La zone UJ est concernée par un secteur à risque d'inondation repéré par une trame au document graphique et soumise à des prescriptions particulières.**

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

### **Règlement après révision :**

**La zone UJ est concernée par un secteur à risque d'inondation repéré par une trame au document graphique et soumise à des prescriptions particulières.**

**Il comprend par ailleurs un sous-secteur UJp réservé au stationnement et où toute construction est interdite.**

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

### **Justifications de l'intérêt général :**

La création d'un sous-secteur UJp a pour but principal de créer à court terme une zone de stationnement pour les salariés d'une entreprise jouxtant le secteur. Aujourd'hui majoritairement non boisée ce secteur permettrait de veiller à la sécurité publique en permettant au personnel de se stationner dans un secteur sécurisé et en dehors du domaine public. Situé sur un axe localement majeur, il est indispensable de garantir cette sécurité à la fois pour les salariés mais aussi pour les véhicules en transit sur la RD 104.

### **Justifications et incidences sur l'environnement et le paysage :**

La création du sous-secteur UJp permet d'édicter des règles spécifiques pour ce secteur. En effet, du point de vue environnemental et notamment la gestion des eaux pluviales, la

topographie oblige à permettre le rejet après traitement sur les parcelles dans la Grenette (voir point révisé 5).

Du point de vue paysager, l'impact est différent pour un bâtiment ou du stationnement. La limitation des occupations du sol permet de cadrer les incidences potentielles sur le paysage. En effet, un stationnement sur un niveau a clairement moins d'incidences qu'un parking à étages.

## VI. Point 2 : Révision de la notice du règlement

### Règlement avant révision :

#### COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

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

- 1 Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UC, UCa, UE, UJ, UJp, UL, AU, AUa, AUe, A, N, Na, Ns, Nt).
- 2 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
  - UA pour UA
  - UC pour UC, UCa et UCax,
  - UE pour UE,
  - UJ pour UJ et UJp
  - UL pour UL,
  - AU pour AU,
  - AUa, pour AUa,
  - AUe pour AUe,
  - A pour A,
  - N pour N, Na, Ns et Nt.

### Règlement après révision :

#### COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

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

- 1 Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UC, UCa, UE, UJ, UJp, UL, AU, AUa, AUe, A, N, Na, Ns, Nt).
- 2 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
  - UA pour UA
  - UC pour UC, UCa et UCax,

- UE pour UE,
- UJ pour UJ et UJp
- UL pour UL,
- AU pour AU,
- AUa, pour AUa,
- AUe pour AUe,
- A pour A,
- N pour N, Na, Ns et Nt.

**Justifications de l'intérêt général :**

Mise en conformité de la notice avec l'évolution du règlement.

**Justifications et incidences sur l'environnement et le paysage :**

La mise en conformité de cette partie du document n'a aucune incidence sur l'environnement ou le paysage.

## VII. Point 3 : Révision de l'article UJ-1

**Objet :** Modification d'une règle en article UJ-1.

**Pièce modifiée :** Règlement

### Règlement avant révision :

**Sont interdites dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les constructions à usage :
  - agricole,
  - hôtelier.
- 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 carrières.
- d) Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public,
  - les aires de jeux et de sports,
  - les dépôts de véhicules,
  - les garages collectifs de caravanes.

**En outre, dans le secteur concerné par un risque d'inondation, sont interdits :**

- les sous-sols enterrés,
- les murs de clôture pouvant faire obstacle au libre écoulement des eaux.

### Règlement après révision :

**Sont interdites dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les constructions à usage :
  - agricole,
  - hôtelier.



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 carrières.

d) Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les aires de jeux et de sports,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes.

**En outre, dans le secteur concerné par un risque d'inondation, sont interdits :**

- les sous-sols enterrés,
- les murs de clôture pouvant faire obstacle au libre écoulement des eaux.

**Dans le secteur UJp, sont aussi interdites les constructions à usage :**

- d'habitation
- d'équipements publics
- d'artisanat
- d'industrie
- de bureau
- d'entrepôt
- de commerce
- d'hébergement hôtelier
- de constructions à usage agricole et/ou forestier

Les dépôts de tous genres

### **Justifications de l'intérêt général :**

Interdiction est faite de bâtir ou d'occuper le sous-secteur UJp à toutes autres fins que le stationnement. Ceci afin de respecter son cadre (relativement boisé et aéré), les visibilitées entre les voiries, la sécurité, et de s'assurer que le nombre de place de stationnement dans le secteur restera suffisant.



**Justifications et incidences sur l'environnement et le paysage :**

Le but de l'ouverture de la création de ce sous-secteur est purement lié au stationnement. La limitation de l'urbanisation à cette occupation du sol permet de maîtriser les incidences sur l'environnement et la paysage. En effet, les seules incidences à prévoir sont celles liées à la circulation et au stationnement de véhicules, ainsi qu'à l'imperméabilisation des sols et au passage d'êtres humains.

Ces incidences seront détaillées au point 4.

## VIII. Point 4 : Révision de l'article UJ-2

**Objet :** Modification d'une règle en article UJ-2.

**Pièce modifiée :** Règlement

### Règlement avant révision :

**Sont autorisées sous condition dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- a) Les constructions à usage d'habitation à condition :
  - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire et directement liée aux activités de la zone,
  - qu'elles soient intégrées ou accolées au bâtiment d'activité,
  - qu'elles n'excèdent pas 150 m<sup>2</sup> de SHON
  - et que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle du bâtiment à usage d'activité
- b) Les annexes des habitations autorisées dans la zone
- c) Les constructions à usage de commerce à condition d'être complémentaires à des activités autorisées
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, 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.

**En outre, dans le secteur concerné par un risque d'inondation :** le niveau du premier plancher habitable ou utilisable doit être situé à au moins 1mètre au-dessus du niveau de la RD 125 à son point le plus bas.

### Règlement après révision :

**Hors secteur UJp, sont autorisées sous condition dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol ci-après :**

a) Les constructions à usage d'habitation à condition :

- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire et directement liée aux activités de la zone,
- qu'elles soient intégrées ou accolées au bâtiment d'activité,
- qu'elles n'excèdent pas 150 m<sup>2</sup> de SHON
- et que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle du bâtiment à usage d'activité.

b) Les annexes des habitations autorisées dans la zone

c) Les constructions à usage de commerce à condition d'être complémentaires à des activités autorisées

d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, 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.

**En outre, dans le secteur concerné par un risque d'inondation :** le niveau du premier plancher habitable ou utilisable doit être situé à au moins 1mètre au-dessus du niveau de la RD 125 à son point le plus bas.

En secteur UJp, les parkings en rez-de-chaussée sont autorisés à condition de garantir la sécurité publique.

### **Justifications de l'intérêt général :**

Interdiction est faite de bâtir ou d'occuper ce sous-secteur à toutes autres fins que le stationnement. Ceci afin de respecter son cadre (relativement boisé et aéré), les visibilitées entre les voiries, la sécurité, et de s'assurer que le nombre de place de stationnement dans le secteur restera suffisant.

### **Justifications et incidences sur l'environnement et le paysage :**

La possibilité d'ouvrir le stationnement entraine les incidences suivantes :

- Paysagères : la zone étant initialement en zone naturelle, le stationnement de véhicule entraine une possible dégradation du paysage (voir point 7 et 8 : une analyse plus fine de la zone concernée est réalisée) ;



- Qualité de l'air et climat : l'augmentation du nombre de véhicules liée à la hausse de l'activité locale entraîne une augmentation des rejets de gaz polluants et de gaz à effets de serre liés à la circulation ;
- Milieux naturels : la création d'une aire de stationnement entraîne la réduction de zones non entretenues actuellement donc présentant un intérêt naturel potentiel (voir point 7 et 8 : une analyse plus fine de la zone concernée est réalisée) ;
- Sols, sous-sols, eaux souterraines : la création d'une aire de stationnement entraîne un traitement des sols pour permettre la circulation des véhicules. Une réduction de la perméabilité ou l'imperméabilisation totale du sol est à prévoir. En cas de perméabilité partielle, la circulation et le stationnement de véhicule est susceptible d'entraîner un transfert de pollution dans les sols, les sous-sols et les nappes phréatiques sous-jacentes, liés d'une part à la pollution ponctuelle des sols par des hydrocarbures en provenance des véhicules en dysfonctionnement, d'autre part à la pollution chronique et diffuse en particule issus de la circulation normale des véhicules.
- Eaux superficielles : la réduction de la perméabilité ou l'imperméabilisation totale des sols entraînent inévitablement une augmentation de la proportion des eaux de ruissellement en provenance des surfaces de stationnement. Le lessivage des sols imperméabilisés entraînant les polluants déposés en surfaces (particules, hydrocarbures...) dans les eaux de surface (voir point 5 : une analyse plus fine de la zone concernée est réalisée).
- Aggravation des dangers : inondations. En fonction du zonage, l'imperméabilisation augmente l'ampleur des inondations. De plus, le risque d'atteintes des biens est augmenté, ainsi que le risque de pollution des eaux superficielles par l'entraînement de déchets.
- Aggravation des dangers : accident de circulation : l'ouverture d'un stationnement augmente la probabilité d'accident sur la voirie, à l'entrée du stationnement par la création d'un point de ralentissement et l'augmentation de la circulation sur cette voirie.

Le parking est autorisé sous conditions ce qui permet de limiter d'emblée les incidences sur l'environnement, la sécurité routière et le paysage. Notamment, il ne peut pas monter sur plusieurs niveaux : le nombre de véhicules pouvant être contenu dans la zone est donc limité à la surface disponible pour en garer. Les incidences sur la qualité de l'air et le climat seront donc plafonnées au nombre de véhicules à garer.

La possibilité de couvrir le parking n'est pas interdite ce qui permettrait de récupérer les eaux de toiture non polluée avant le contact du sol du parking et ainsi éviter le lessivage des voiries.

## VIII. Point 5 : Révision de l'article UJ-4

**Objet :** Modification d'une règle en article UJ-4.

**Pièce modifiée :** Règlement

### Règlement avant révision :

#### **Eaux pluviales**

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : le constructeur devra prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables (Police de l'Eau).

### Règlement après révision :

#### **Eaux pluviales**

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public.

En dehors de la zone UJp, en l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : le constructeur devra prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables (Police de l'Eau).

### Justifications de l'intérêt général :

Les parcelles placées en zone UJp représentent une surface inférieure à 0,9 Ha. L'infiltration à la parcelle sur cette zone limiterait très fortement la possibilité de créer une zone de stationnement suffisante pour la société Bernard Royal Dauphiné. Il faudrait dans ce cas trouver une autre surface permettant d'accueillir ce stationnement ce qui entrainerait une consommation de surface supérieure.

### Justifications et incidences sur l'environnement et le paysage :

Du point de vue technique, l'eau de ruissellement s'écoule naturellement majoritairement dans la Grenette. En effet, les parcelles sont dans le bassin versant de la rivière. Or, la

parcelle contenant la Grenette, constituant le milieu récepteur des eaux de ruissellement, n'est pas concernée par la révision. L'exclusion du secteur UJp pour l'infiltration à la parcelle permet de renvoyer les eaux vers leur exutoire naturel.

Toutefois, il faut noter que les dispositions concernant les conditions de rejet au milieu récepteur sont maintenues. Cela permet de s'assurer de l'absence d'incidences notables qualitatives et quantitatives sur la Grenette. La taille du parking doit entraîner une consultation de la police de l'eau permettant d'assoir cette disposition.



## **IX. Point 6 : Révision de l'article UJ-12**

**Objet :** Modification d'une règle en article UJ-12.

**Pièce modifiée :** Règlement

### **Règlement avant révision :**

Il est exigé :

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

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

### **Règlement après révision :**

#### **ARTICLE UJ 12 - STATIONNEMENT**

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
  - 2 places par logement.
- Constructions à usage de bureaux ou services ou commerces :

- la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- Constructions à usage artisanal ou industriel :
  - 1 place pour 60m<sup>2</sup> hors œuvre nette du bâtiment.
- Constructions à usage d'entrepôt :
  - 1 place pour 120m<sup>2</sup> hors œuvre nette du bâtiment.

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

Dans le secteur UJp, les aires de stationnement devront éviter le lit majeur du cours d'eau la Grenette et ne pas entraîner de perturbations hydrauliques sur la rivière.

#### **Justifications de l'intérêt général :**

La révision de ce point permet d'assurer que les places de stationnements seront réalisées là où leur impact écologique sera le moins susceptible de générer des nuisances en termes d'environnement, de biodiversité et d'imperméabilisation des sols.

Inversement, le lit majeur est un champ d'expansion normal d'une rivière en cas de montée des eaux. Eviter le lit majeur est donc logique en vue de préserver les biens d'une mise en eau.

#### **Justifications et incidences sur l'environnement et le paysage :**

Une parcelle non cadastrée a été définie le long de la Grenette. Cette parcelle non exploitable économiquement permet de protéger la Grenette (eaux superficielles, berges, espaces naturels le long de celles-ci).

Le lit majeur de la rivière est plus large que l'emprise habituelle du cours d'eau (lit mineur). La définition de la parcelle dédiée à la Grenette n'a peut-être pas pris en compte l'intégralité du lit majeur de la rivière. Cette disposition est une assurance contre l'atteinte du lit majeur de la rivière et ses enjeux environnementaux.

# GRANE



## MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME OCTOBRE 2015

Mise en cohérence du Plan Local d'Urbanisme  
avec les dispositions de la Zone d'Aménagement  
Concerté de La Tourache, pour ses phases 1 et 2

III Traduction réglementaire  
(*règlement écrit et règlement graphique*)

# GRANE



## Plan Local d'Urbanisme

### 3a-REGLEMENT (pièce écrite)

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du P.L.U. & Modification simplifiée : 2014

*Novembre 2014*  
*Approbation*

# SOMMAIRE

|                                                                               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>NOTICE D'UTILISATION</b>                                                   | <b>2</b>  |
| <b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>                                       | <b>4</b>  |
| <b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>                 | <b>10</b> |
| <i>ZONE UA</i>                                                                | 11        |
| <i>ZONE UC</i>                                                                | 15        |
| <i>ZONE UE</i>                                                                | 21        |
| <i>ZONE UJ</i>                                                                | 25        |
| <i>ZONE UL</i>                                                                | 30        |
| <b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b>             | <b>34</b> |
| <i>ZONE AU</i>                                                                | 35        |
| <i>ZONE AUa</i>                                                               | 37        |
| <i>ZONE IAUz</i>                                                              | 42a       |
| <i>ZONE IIAUz</i>                                                             | 42o       |
| <i>ZONE AUe</i>                                                               | 43        |
| <b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>                | <b>48</b> |
| <i>ZONE A</i>                                                                 | 49        |
| <b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</b> | <b>54</b> |
| <i>ZONE N</i>                                                                 | 55        |
| <b>TITRE VI - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</b>                          | <b>61</b> |
| Article 11 commun à l'ensemble des zones                                      | 62        |
| <b>TITRE VII - DEFINITIONS</b>                                                | <b>64</b> |



## NOTICE D'UTILISATION

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

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

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

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

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

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

### COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

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

- 1 Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UC, UCa, UE, UJ, UL, AU, AUa, AUe, A, N, Na, Ns, Nt).
- 2 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
  - UA pour UA
  - UC pour UC, UCa et UCax,
  - UE pour UE,
  - UJ pour UJ,
  - UL pour UL,
  - AU pour AU,
  - AUa, pour AUa,
  - AUe pour AUe,
  - A pour A,
  - N pour N, Na, Ns et Nt.
- 3 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il **conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

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

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

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

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

L'article 11 est commun à l'ensemble des zones, il fait l'objet du titre VI.

- 4 **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe.
- 5 **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :
  - L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
  - Les annexes sanitaires "Assainissement et Eau potable" qui dressent un état de ces équipements.
  - Le document graphique (zonage) du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, etc... et indique l'existence éventuelle d'une Zone d'Aménagement Concerté, d'un P.A.E. ou d'un périmètre d'étude, ...
  - Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
  - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les Orientations d'aménagement pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché.

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

---

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L 123.1 et R 123.9 du code de l'urbanisme.

L'ensemble de ce règlement a valeur réglementaire y compris les dispositions générales (Titre I), les caractéristiques des zones situées en préambule du règlement de chaque zone et le titre VII relatif aux définitions.

## **1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

---

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

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

---

- 1 Les dispositions des articles R 111-2, 111-4, 111-15 et 111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

*Article R 111-2*      refus ou prescriptions spéciales pour les projets de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

*Article R 111-4*      refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

*Article R 111-15*      Refus ou prescriptions spéciales si le projet est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

*Article R 111-21*      refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 2 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 P.L.U.),
  - les installations classées pour la protection de l'environnement.

### 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

Le P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

- 1) Les zones urbaines dites “ **zones U** ” correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs dans lesquels les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- 2) Les zones à urbaniser dites “ **zones AU** ” dans lesquelles les équipements publics sont insuffisants.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 le règlement.

Lorsque les équipements publics existants 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

- 3) Les zones agricoles dites “ **zones A** ” à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- 4) Les zones de richesses naturelles et forestières dites “ **zones N** ” à protéger en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espace naturel.

### 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,
  - d'équipement collectif,
  - de commerce,
  - industriel,
  - artisanal,
  - de bureaux et de service,
  - d'entrepôt,
  - agricole,
  - de stationnement,
  - d'annexes,
  - de piscines,
  - de clôtures,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,



- les installations et travaux divers :
  - 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,
- 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 collectifs ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

## **5 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

---

L'aménagement, l'extension ou la reconstruction des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

L'alinéa "travaux concernant les constructions existantes" inséré dans chacun des articles 2 du règlement, vise quant à lui, à fournir certains droits à aménagement, extension ou reconstruction, pour des constructions existantes ne respectant pas le statut de la zone.

## **6 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

---

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1 du code de l'urbanisme).

## **7 - ISOLATION PHONIQUE**

---

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.05.1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

La commune de GRÂNE est traversée par une infrastructure classée au titre des voies bruyantes :

- La RD 104 depuis l'entrée est de la commune jusqu'au rond-point avec le route d'Allex.

## 8 – RISQUES INONDATION

---

- La commune est concernée par des risques d'inondation liés à la Drôme :  
Ils font l'objet d'une carte des aléas reportés sur le document graphique du PLU et dans lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :
  - en secteur d'aléa fort : toute construction nouvelle est interdite ;
  - en secteur d'aléa moyen : les extensions autorisées doivent rester limitées et conduire à l'amélioration de la sécurité des personnes. La population exposée au risque ne doit pas être augmentée.
  - en secteur d'aléa faible : les constructions autorisées doivent respecter la condition suivante : le niveau des planchers utiles doit être surélevé de 0,70 m au dessus du terrain naturel. En outre, la création d'établissements recevant du public de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégorie ou de bâtiments nécessaires à la gestion de crise est interdite.

En outre, dans une bande de 50 m à l'arrière des digues, toute construction est interdite.

- La commune est également concernée par d'autres risques d'inondation liés à la Grenette, et la Beaunette:  
Ces secteurs de risques sont repérés au document graphique du PLU et font l'objet de prescriptions particulières inscrites au règlement des zones concernées.  
Cependant, en l'absence de données topographiques permettant de déterminer des classes d'aléas et donc d'adapter la réglementation en fonction de l'intensité de la crue, les demandes d'autorisation d'urbanisme dans ces secteurs seront étudiées au cas par cas. L'article R 111-2 du code de l'urbanisme pourra être appliqué pour justifier l'application de prescriptions destinées à réduire les effets d'une inondation, ou même un refus si le projet est incompatible avec le risque inondation.

## 9- STATIONNEMENT

---

- Le règlement de chaque zone (**article 12**), impose la réalisation d'un certain nombre de places de stationnement en fonction de la destination de la construction projetée.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré **en dehors des voies publiques**, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 250 m de ce dernier.
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le règlement (voir article 12 de chaque zone), il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- A défaut de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements exigé par l'article 12, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

## 10 - RAPPELS

---

1. L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non<sup>1</sup> d'une caravane est soumis à l'autorisation prévue à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme. Cette autorisation n'est toutefois pas exigée si le stationnement a lieu :
  - sur un terrain aménagé pour l'accueil des caravanes,
  - dans les bâtiments, les remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
6. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir sauf pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

---

<sup>1</sup> A ne mentionner que si le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés est autorisé.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **ZONE UA**

|                                    |
|------------------------------------|
| <b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b> |
|------------------------------------|

**Zone centrale dense à vocation d'habitat et de commerces et services.**

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

**La zone UA est concernée par un secteur à risque d'inondation, lié à la Grenette, repéré par une trame au document graphique du P.L.U. et soumis à des prescriptions particulières.**

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 interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les constructions à usage :
  - agricole,
  - industriel,
  - d'entrepôt,
  - de stationnement.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UA2.
- c) Le camping et le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- d) Les carrières.
- e) Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules,
  - les garages collectifs de caravanes

**En outre, dans le secteur concerné par un risque d'inondation, sont interdits :**

- les sous-sols enterrés,
- les murs de clôtures pouvant faire obstacle au libre écoulement des eaux.

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

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

- a) Les constructions à usage d'artisanat à condition de ne pas générer de nuisances, notamment sonores, pour le voisinage.
- b) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.
- d) L'aménagement des installations classées existantes.

**En outre, dans le secteur concerné par un risque d'inondation, le niveau du premier plancher habitable doit être supérieur à la côte NGF 155**

## **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

### **EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

### **Eaux usées**

- a) Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- b) Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.



- c) Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

### **Eaux pluviales**

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : le constructeur devra prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables (Police de l'Eau).

### **ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :**

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

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

Non réglementé.

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

Dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Cette disposition n'est pas exigée :

- pour une construction dont la largeur de façade sur rue serait supérieure à 14 mètres, celle-ci peut être édifiée, pour une faible partie, en retrait de l'alignement.
- pour les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement ; celles-ci peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments ;
- pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles ;
- pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait des voies.

### **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement, toute construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Cette disposition n'est pas exigée :

- si cela impose la construction d'une façade de plus de 14 mètres de longueur, le bâtiment peut n'être implanté que sur l'une des limites latérales,
- pour l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas cette règle.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle elle n'est pas implantée doit être au moins égale à sa demi - hauteur avec un minimum de 3 mètres.

**ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT**

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 comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Cette disposition n'est pas exigée pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas les surélever.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies ne peut excéder 2 mètres.

**ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au titre VI.

**ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
  - Pour les constructions inférieures à 80 m<sup>2</sup> de SHON : 1 place par logement.
  - Pour les constructions comprises entre 80 m<sup>2</sup> et 180 m<sup>2</sup> de SHON : 2 places par logement.
  - Pour les constructions supérieures à 180 m<sup>2</sup> de SHON : 3 places par logement.

**ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## **ZONE UC**

|                                    |
|------------------------------------|
| <b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b> |
|------------------------------------|

**Zone de moyenne densité multifonctionnelle à vocation principale d'habitat et de services.**

La zone comporte un **secteur particulier UCa** où l'assainissement des constructions est assuré par des dispositifs autonomes et un **sous-secteur UCax**, urbanisé, mais où les constructions nouvelles sont interdites, les sols étant inaptes à l'assainissement autonome.

**La zone UC est concernée par des secteurs à risque d'inondation, liés à la Grenette et à la Beaunette, repérés par une trame au document graphique du P.L.U. et soumis à des prescriptions particulières.**

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

---

### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- a) Les constructions à usage :
  - agricole,
  - industriel,
  - d'entrepôt,
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- c) Le camping et le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- d) Les carrières.
- e) Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules,
  - les garages collectifs de caravanes

**En outre, dans le secteur concerné par un risque d'inondation, sont interdits :**

- les sous-sols enterrés,
- les murs de clôtures pouvant faire obstacle au libre écoulement des eaux.

**Dans le sous-secteur UCax**, sont interdites toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article UC2.

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

**Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UCax, sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- a) Les constructions à usage d'artisanat à condition de ne pas générer de nuisances, notamment sonores, pour le voisinage.
- b) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

**Dans le sous-secteur UCax, sont autorisées :**

- a) L'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition que l'extension présente des façades d'aspect similaire à la construction d'origine. Cette extension ne peut dépasser 100% de la SHON du bâtiment d'origine à la date d'approbation du PLU, ni aboutir à une construction supérieure à 300 m<sup>2</sup> de SHON au total après travaux.
- b) Le changement de destination des constructions existantes pour un usage d'habitation sous réserve qu'il s'agisse :
  - de bâtiments en pierres apparentes et clos sur 3 côtés au moins, ou de bâtiments enduits et clos sur toutes leurs façades (toute construction à ossature légère est exclue),
  - et de bâtiments d'au moins 50 m<sup>2</sup> de SHOB avant travaux.Le changement de destination, à usage de bureaux et services, ne peut excéder 100m<sup>2</sup> de SHON et doit concerner un bâtiment en partie consacrée à l'habitat.
- c) Les constructions à usage d'annexes et de piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante et sont implantées à proximité immédiate.
- d) 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.
- e) Les ouvrages techniques, y compris les installations classées soumises à déclaration, nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone

**En outre : - Dans le secteur concerné par un risque d'inondation lié à la Grenette, le niveau du premier plancher habitable doit être supérieur à la côte NGF 155**

**- Dans le secteur concerné par un risque d'inondation lié à la Beaunette, le niveau du premier plancher habitable doit être supérieur au niveau du chemin des Buis (V.C. n°10).**

## **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès aux constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle doivent être aménagés de manière à dégager un espace, en dehors des emprises publiques, permettant le stationnement de 2 véhicules devant le portail côté extérieur.

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

### **EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### **Eaux usées**

- a) Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- b) Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.
- c) Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Toutefois, **en secteurs UCa et UCax**, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les dispositifs d'assainissement individuels sont autorisés à condition qu'ils soient adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conforme aux normes en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : le constructeur devra prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables (Police de l'Eau).

### **ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :**

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

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

**En secteur UCax**, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

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

Sauf indication contraire portée sur les documents graphiques, toute construction peut être implantée à l'alignement actuel ou futur des ouvertures à la circulation publique.

Ces dispositions écrites ou graphiques ne sont pas exigées :

- pour les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles,
- pour l'aménagement et l'extension de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire le recul existant,

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie : Ces ouvrages peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies.

## **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle elle n'est pas implantée doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les constructions mitoyennes, à condition de ne pas dépasser la hauteur sur limite du bâtiment existant,
- pour les bâtiments de hauteur inférieure ou égale à 3,5 mètres sur la limite,
- pour l'aménagement et l'extension de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire le recul existant,
- pour les piscines non couvertes.

En outre, toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de 20 m de l'axe de la Beaunette et de 30 m de l'axe de la Grenette.

## **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.

Cette disposition n'est pas exigée pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas les surélever.

### **– Murs et clôtures**

La hauteur maximum des clôtures à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique est fixée à 2 mètres au total comprenant un muret d'une hauteur de 0,5 mètre au maximum surmonté d'un grillage.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent entraîner de gêne pour la visibilité sur les voies de circulation.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au titre VI.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT**

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
  - Pour les constructions inférieures à 80 m<sup>2</sup> de SHON : 1 place par logement.
  - Pour les constructions comprises entre 80 m<sup>2</sup> et 180 m<sup>2</sup> de SHON : 2 places par logement.
  - Pour les constructions supérieures à 180 m<sup>2</sup> de SHON : 3 places par logement.
- Constructions à usage de bureaux ou services ou commerces :
  - la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- Constructions à usage d'artisanat :
  - 1 place pour 80m<sup>2</sup> hors œuvre nette du bâtiment.
- Constructions à usage d'hôtel et restaurant :
  - 1 place par chambre
  - 1 place pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

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



**ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

- au minimum 10% de la surface du terrain support d'une opération d'ensemble comportant plus de 10 logements doivent être aménagée en espaces communs plantés (peuvent être compris dans cette surface les ouvrages de rétention des eaux pluviales accessibles sans danger et végétalisés),
- les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

**ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,5.

## **ZONE UE**

|                                    |
|------------------------------------|
| <b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b> |
|------------------------------------|

**Zone réservée à des activités médicales, éducatives ou sociales.**

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

---

### **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les constructions à usage :
  - de commerce
  - hôtelier
  - industriel.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- c) 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.
- d) Les carrières.
- e) Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules,
  - les garages collectifs de caravanes.

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

**Sont autorisées sous condition dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- a) Les constructions et installations suivantes à condition d'être liées à des activités médicales, éducatives ou sociales :
  - Les constructions à usage d'habitation, de bureaux et services, artisanal, d'entrepôt, agricole, d'équipement collectif, de stationnement et d'annexe,
  - Les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement.
- b) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- c) 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 UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### **EAU POTABLE**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Toutefois les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les dispositifs d'assainissement individuels sont autorisés à condition qu'ils soient adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conforme aux normes en vigueur.

##### **Eaux pluviales**

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : le constructeur devra prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables (Police de l'Eau).

#### **ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :**

Le raccordement à ces réseaux doit être réalisé en souterrain jusqu'au lieu de branchement fixé par le concessionnaire.

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie : Ces ouvrages peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies.

**ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres. (la hauteur à considérer étant la hauteur totale du bâtiment.).

En outre, toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de 20 m de l'axe des ruisseaux ou talwegs.

**ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Cette disposition n'est pas exigée pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas les surélever.

**ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au titre VI.

**ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques

**ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les aires de stationnement de plus de 200m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement

**ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## **ZONE UJ**

|                                    |
|------------------------------------|
| <b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b> |
|------------------------------------|

**Zone urbaine à vocation d'activités économiques.**

**La zone UJ est concernée par un secteur à risque d'inondation repéré par une trame au document graphique et soumise à des prescriptions particulières.**

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

---

### **ARTICLE UJ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les constructions à usage :
  - agricole,
  - hôtelier.
- 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 carrières.
- d) Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public,
  - les aires de jeux et de sports,
  - les dépôts de véhicules,
  - les garages collectifs de caravanes.

**En outre, dans le secteur concerné par un risque d'inondation, sont interdits :**

- les sous-sols enterrés,
- les murs de clôture pouvant faire obstacle au libre écoulement des eaux.

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

**Sont autorisées sous condition dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- a) Les constructions à usage d'habitation à condition :
  - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire et directement liée aux activités de la zone,
  - qu'elles soient intégrées ou accolées au bâtiment d'activité,
  - qu'elles n'excèdent pas 150 m<sup>2</sup> de SHON
  - et que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle du bâtiment à usage d'activité.

- b) Les annexes des habitations autorisées dans la zone
- c) Les constructions à usage de commerce à condition d'être complémentaires à des activités autorisées
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, 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.

**En outre, dans le secteur concerné par un risque d'inondation :** le niveau du premier plancher habitable ou utilisable doit être situé à au moins 1mètre au-dessus du niveau de la RD 125 à son point le plus bas.

### **ARTICLE UJ 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès aux constructions nouvelles doivent être aménagés de manière à dégager un espace, en dehors des emprises publiques, permettant le stationnement de 2 véhicules devant le portail côté extérieur.

Les accès carrossables directs sont interdits sur la RD 104.

La voie de desserte principale doit avoir un caractère urbain : éclairage, trottoirs et stationnement linéaire, arbres de haute tige.

Les voies de desserte secondaires doivent avoir un gabarit raisonnable (6m de largeur environ) et être accompagnées d'arbres.

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

#### **EAU POTABLE**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Toutefois les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

- a) Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

- b) Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.
- c) Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

### **Eaux pluviales**

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : le constructeur devra prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables (Police de l'Eau).

### **ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :**

Le raccordement à ces réseaux doit être réalisé en souterrain jusqu'au lieu de branchement fixé par le concessionnaire.

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

Non réglementé.

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de :

- 40 m de l'axe de la RD 104,
- 15 m de l'axe de la RD 125
- 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

Les zones de dépôts devront être situées à l'arrière des bâtiments par rapport à la RD104.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie : Ces ouvrages peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies.

### **ARTICLE UJ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sauf implantation en limite séparative autorisée aux règlements graphiques, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres. (la hauteur à considérer étant la hauteur totale du bâtiment.), sauf pour les bâtiments implantés le long de la RD104 où l'implantation sur limite est obligatoire.

En cas de présence d'un bâtiment voisin sur au moins une limite séparative, la construction devra obligatoirement être mitoyenne à ce bâtiment existant.



## **ARTICLE UJ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT**

Non réglementé.

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

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % du terrain support.

## **ARTICLE UJ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage, sauf contrainte technique dûment justifiée.

## **ARTICLE UJ 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au titre VI.

### **En outre :**

- les clôtures devront présenter une unité d'aspect. Elles seront réalisées en treillis soudé selon une maille rectangulaire. Les murs pleins seront autorisés dans la limite de 2 mètres de haut pour des motifs de sécurité uniquement et seront interdits en façade de la RD 104.
- Elles peuvent être accompagnées, sauf en façade de la RD104 d'une haie vive arbustive d'essences locales variées.

## **ARTICLE UJ 12 - STATIONNEMENT**

Il est exigé :

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

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

**ARTICLE UJ 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché.

Les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

L'espace de recul entre la RD104 et les bâtiments doit, sur une bande d'au minimum 10 mètres de profondeur à partir de l'alignement de la voie, être engazonné et éventuellement planté d'essences arbustives.

La voie principale sera bordée d'arbres de haute tige. Les voies secondaires seront accompagnées d'arbres pour ombrager les stationnements.

**ARTICLE UJ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## **ZONE UL**

|                                    |
|------------------------------------|
| <b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b> |
|------------------------------------|

**Zone urbaine à vocation de loisirs et d'accueil touristique, correspondant au camping.**

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

---

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

**Sont interdites dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les constructions à usage :
  - de bureau et services
  - hôtelier
  - artisanal
  - d'entrepôt
  - industriel,
  - agricole,
  - de stationnement
  - d'équipement collectif.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement
- c) Les carrières.
- d) Les installations et travaux divers suivants :
  - les dépôts de véhicules,
  - les garages collectifs de caravanes.

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

**Sont autorisées sous condition dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- a) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et parc résidentiel de loisirs.
- b) Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de SHON.
- c) Les annexes des habitations autorisées dans la zone.
- d) Les constructions à usage de commerce à condition d'être liées à l'activité du camping.

- e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, 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 UL 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### **EAU POTABLE**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Toutefois les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

- a) Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- b) Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.
- c) Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

##### **Eaux pluviales**

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : le constructeur devra prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables (Police de l'Eau).

**ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :**

Le raccordement à ces réseaux doit être réalisé en souterrain jusqu'au lieu de branchement fixé par le concessionnaire.

**ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indication contraire portée sur les documents graphiques, toute construction doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour l'aménagement et l'extension de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire le recul existant,

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie : Ces ouvrages peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies.

**ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Cette disposition n'est pas exigée pour l'aménagement de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

**ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage.

**ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au titre VI.

**ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques

**ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Les arbres de haute tige existants et en bonne santé sont maintenus.

**ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

## **ZONE AU**

|                                    |
|------------------------------------|
| <b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b> |
|------------------------------------|

**Zone non équipée, réservée pour une urbanisation future.**

**La zone est donc inconstructible et sa mise en œuvre n'est possible qu'à la seule initiative publique, après modification ou révision du P.L.U.**

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**

**Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles prévues à l'article AU 2.**

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

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :**

Sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone, sont admis les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs\*.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.



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

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

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie : Ces ouvrages peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies.

**ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en recul des limites séparatives.

**ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

**ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## **ZONE AUa**

|                                    |
|------------------------------------|
| <b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b> |
|------------------------------------|

**Zone urbanisable à court ou moyen terme et ayant une vocation principale d'habitat.**

**La zone AUa est réservée à une urbanisation future destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.**

**Elle est divisée en 4 secteurs dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation diffèrent :**

- **1AUa** (quartier Rossignol)
- **2AUa** (quartier des Auches)
- **3 AUa** (quartier La Tourache)
- **4 AUa** (quartier La Croix)

**Un sous secteur 3AUah est distingué où les hauteurs admises sont inférieures.**

**L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités d'aménagement et d'équipement définies par le règlement (Cf. article AUa 2) et les orientations d'aménagement.**

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

---

### **ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- a) Les constructions à usage :
  - agricole,
  - d'entrepôt,
  - industriel.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- c) 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.
- d) Les carrières.
- e) Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules,
  - les garages collectifs de caravanes.

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

**Dans l'ensemble de la zone :**

### **1) Opérations ne nécessitant pas une organisation d'ensemble :**

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- a) Les constructions à usage :
  - d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
  - d'annexes à des habitations existantes.
- b) L'aménagement et l'extension des constructions existantes.
- c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

### **2) Opérations nécessitant une organisation d'ensemble :**

**21) Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 22 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :**

- **Dans le secteur 1AUa :** les constructions seront admises après réalisation des équipements publics nécessaires à savoir : une voie de desserte interne reliant la VC4 et la VC5 et un chenal de dérivation du Rossignol (ces 2 aménagements faisant l'objet d'un emplacement réservé). En outre, dans la partie de la zone située à l'ouest de la future voie, les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement. Les constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur.
- **Dans le secteur 2AUa :** les constructions seront admises après réalisation des équipements publics nécessaires à savoir : une voie reliant la VC4 et la VC5, un chenal de dérivation du Rossignol et l'élargissement de la VC4 au droit de la zone (ces aménagements faisant l'objet d'un emplacement réservé). En outre, dans la partie de la zone située au sud de la VC4, les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement. Les constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur.
- **Dans le secteur 3AUa :** les constructions seront admises au fur et à mesure de la réalisation de la voie de desserte principale, y compris l'élargissement de la partie est de la voie existante (ces aménagements faisant l'objet d'emplacements réservés). En outre, les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement portant sur une superficie minimale de 0,5 ha. Les constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur.
- **Dans le secteur 4AUa :** les constructions devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Le projet d'aménagement devra impérativement prévoir la gestion et l'évacuation des eaux pluviales.

22) Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 21 ci-avant, sont admis :

- Les constructions à usage :
  - d'habitation et leurs annexes,
  - d'artisanat à condition de ne pas générer de nuisances, notamment sonores, pour le voisinage,
  - de commerces,
  - de bureaux et services,
  - hôtelier
  - de stationnement.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.

**ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès aux constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle doivent être aménagés de manière à dégager un espace, en dehors des emprises publiques, permettant le stationnement de 2 véhicules devant le portail côté extérieur.

Dans les secteurs 3AUa et 4AUa, les accès carrossables directs sur les RD113 et 437 sont interdits (sauf pour la voie principale d'accès à réaliser par la commune).

L'accès à la zone 4AUa se fera depuis la voie communale n°10.

**ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**EAU POTABLE**

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

**ASSAINISSEMENT**

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

**Eaux usées**

- a) Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

- b) Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.
- c) Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

### **Eaux pluviales**

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : le constructeur devra prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables (Police de l'Eau).

### **ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :**

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

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

Non réglementé.

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

Sauf indication contraire portée sur les documents graphiques, toute construction doit être implantée à l'alignement actuel ou futur des ouvertures à la circulation publique.

Ces dispositions écrites ou graphiques ne sont pas exigées :

- pour les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles,
- pour l'aménagement et l'extension de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire le recul existant,
- pour les ouvrages techniques de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage, qui peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait des voies.

### **ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle elle n'est pas implantée doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les constructions mitoyennes,
- pour les bâtiments de hauteur inférieure ou égale à 3,5 mètres sur la limite,
- pour l'aménagement et l'extension de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire le recul existant,
- pour les piscines non couvertes.

En outre, toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de 20 m de l'axe de la Beaunette.

#### **ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage sauf dans le sous-secteur 3AUah où la hauteur est limitée à 8 mètres au faîtage.

Cette disposition n'est pas exigée pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas les surélever.

##### **– Murs et clôtures**

La hauteur maximum des clôtures à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique est fixée à 2 mètres au total comprenant un muret d'une hauteur de 0,5 mètre au maximum surmonté d'un grillage.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent entraîner de gêne pour la visibilité sur les voies de circulation.

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

Se reporter au titre VI.

**ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT**

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
  - Pour les constructions inférieures à 80 m<sup>2</sup> de SHON : 1 place par logement.
  - Pour les constructions comprises entre 80 m<sup>2</sup> et 180 m<sup>2</sup> de SHON : 2 places par logement.
  - Pour les constructions supérieures à 180 m<sup>2</sup> de SHON : 3 places par logement.
- Constructions à usage de bureaux ou services ou commerces :
  - la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- Constructions à usage d'artisanat :
  - 1 place pour 80m<sup>2</sup> hors œuvre nette du bâtiment.
- Constructions à usage d'hôtel et restaurant :
  - 1 place par chambre
  - 1 place pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

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

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

- au minimum 10% de la surface du terrain support d'une opération d'ensemble comportant plus de 10 logements doivent être aménagée en espaces communs plantés (peuvent être compris dans cette surface les ouvrages de rétention des eaux pluviales accessibles sans danger et végétalisés),
- les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

**ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,5.

## ZONE IAUz

---

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat, située dans le secteur de la Tourache.

La zone IAUz est constructible au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « Zone à urbaniser Est », sous réserve du respect de ces orientations dans un rapport de compatibilité.

### Rappel

---

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

---

### Article IAUz 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

---

- Les constructions à usage :
  - Agricole
  - Forestier
  - Hôtelier
  - Artisanal, à l'exception de celles admises sous conditions en article IAUz 2
  - Commercial
  - Industriel
  - D'entrepôt
- Les installations classées soumises à autorisation et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures
- Le camping et le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs

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

---

**Les constructions sont autorisées sous réserve du respect des orientations prévues par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Zone à urbaniser Est », dans un rapport de compatibilité. Pour chaque îlot identifié sur le schéma ci-après, les constructions sont uniquement admises dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'îlot (hors exceptions ci-après).**

Pour les constructions à usage artisanal, elles sont admises à condition de ne pas générer de nuisances, notamment sonores, pour le voisinage (au sens de l'article R.1336-4 et suivants du Code de la santé publique). Elles ne doivent pas relever de la catégorie des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation. Elles sont limitées à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol.





Sont uniquement autorisés hors opération d'aménagement d'ensemble, sous réserve d'être compatibles avec les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Zone à urbaniser Est » :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes
- Les annexes à l'habitation des constructions existantes :
  - Les piscines
  - Les annexes accolées à l'habitation
- Les annexes non accolées à l'habitation. Pour les maisons individuelles, elles sont limitées à une seule unité par habitation et à 10 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (hors piscines)
- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

#### Accès et voirie

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division, chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

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

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

**Les modalités d'accès et de desserte de la zone devront être compatibles avec les principes définis dans l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation du secteur « Zone à urbaniser Est ».**

Aucun nouvel accès routier aux routes départementales n'est autorisé.

#### Article IAUz 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

---

##### **Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

##### **Assainissement**

###### Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

###### Eaux pluviales :

Les eaux non infiltrées devront être collectées et raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales

##### **Electricité - Téléphone - Réseaux câblés**

Les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

#### Article IAUz 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

---

Non réglementé

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

---

##### ▪ **CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer. L'alignement est la limite entre le domaine privé et le domaine public routier
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Pour les bâtiments, elles s'appliquent au nu des façades ; les débords de toitures, dans la limite de 0,40 m de débordement, ne sont pas pris en compte. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

▪ **DISPOSITIONS GENERALES**

L'implantation des constructions doit respecter les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « Zone à urbaniser Est ».

**Implantation par rapport à l'allée des Tilleuls :**

- **Côté Nord** : les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8 m de l'alignement de la voie
- **Côté Sud** : les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2,50 m de l'alignement de la voie

**Implantation par rapport au chemin de Boisset :**

- **Côté Nord uniquement** : les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement de la voie. En cas d'emprise publique aménagée en stationnement le long de la voie, le recul s'applique à compter du bord extérieur de la voie et non de la limite entre emprise publique et emprise privée

**Implantation par rapport au chemin de la Beaunette :**

- **Côté Nord** : dans une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement, les bâtiments doivent s'implanter à 5 m de l'alignement. Toutefois :
  - **Pour les ilots 1 et 13 uniquement** : au-delà de la bande de 15 m, d'autres constructions peuvent être admises selon une implantation libre
  - **Pour l'îlot 18 uniquement** : pour les constructions de type garage, accolées à l'habitation, un recul de 1 m est imposé
- **Côté Sud** : dans une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement, les bâtiments doivent s'implanter à 3,50 m de l'alignement. Toutefois, des reculs ponctuels plus importants peuvent être mis en œuvre sur des éléments de faible volume.  
Au delà de la bande de 15 m, une implantation libre est admise.

**Implantation par rapport au cheminement de la Tourache :**

Les bâtiments doivent respecter un recul de 3 m minimum de l'alignement du cheminement.

▪ **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

- Les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter à l'alignement ou suivant un recul libre
- Pour les annexes à l'habitation (non accolées à l'habitation et hors piscines), une implantation libre est admise
- Pour les piscines, un recul de 2 m minimum des emprises publiques doit être respecté
- Pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à date d'approbation du PLU en vigueur qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être admise

---

**Article IAUz 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

▪ **CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Pour les bâtiments, elles s'appliquent au nu des façades.

Les débords de toiture ne sont admis qu'à l'intérieur des limites séparatives du tènement sur lequel porte la construction. En cas de retrait de la construction par rapport aux limites séparatives, ils ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,40 m de dépassement en plan horizontal.

▪ **DISPOSITIONS GENERALES**

- Les bâtiments peuvent s'implanter **sur une ou plusieurs limites séparatives latérales internes à la zone (hors limite de fond de parcelle)**. En cas d'accolement entre deux bâtiments, les toitures devront présenter des pentes à 30%
- **Pour l'îlot 18 uniquement** : les constructions doivent être implantées sur une limite séparative latérale au moins (hors limite de fond de parcelle)
- **Pour les annexes à l'habitation (non accolées à l'habitation et hors piscines)** : l'implantation doit se faire sur une des limites séparatives latérales, en respectant un recul de 1 m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle

▪ **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

- Pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à date d'approbation du PLU en vigueur qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être admise
- Les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé
- Pour les piscines, un recul de 1 m minimum de toutes limites séparatives doit être respecté

---

**Article IAUz 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé

---

**Article IAUz 9 - Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé

---

**Article IAUz 10 - Hauteur maximale des constructions**

---

**Définition :**

*La hauteur est mesurée verticalement de l'égout de toit (ou l'acrotère en cas de toiture terrasse) au terrain naturel avant aménagement. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale. Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.*

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 m. Pour les annexes non accolées à l'habitation, la hauteur est limitée à 2,50 m.

Toutefois, la hauteur des constructions doit répondre aux principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « Zone à urbaniser Est » :

- Les logements individuels desservis par l'Allée des Tilleuls devront être de plain-pied (R)
- Les logements individuels, accolés ou non, desservis par une autre voie que l'Allée des Tilleuls sont limités à du R+1 ou R+1+combles
- Les logements intermédiaires ou collectifs sont limités à du R+2

## Article IAUz 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

**L'aspect extérieur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

### Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

### Volumétries

La volumétrie des constructions sera simple. L'imbrication de volumes disparates est proscrite.

### Façades

- Les façades peuvent être maçonnées enduites, en bois ou d'aspect bois
- Pour les volumes secondaires ou de faible importance, les façades peuvent être à ossature légère, à claire-voie. S'ils sont maçonnés, les dispositions à mettre en œuvre sont identiques au traitement des façades du volume principal. Les matériaux d'aspect métallique sont interdits pour les abris de jardin
- Les colonnes, arcades et balustres sont proscrites
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être
- Les façades maçonnées devront être revêtues d'un enduit de grain fin, gratté ou taloché : enduit traditionnel à la chaux et sable jaune ou enduit monocouche de type tradition avec adjonction de chaux
- Les façades des bâtiments recevront des couleurs aux tonalités claires. Les couleurs vives ne sont autorisées que sur des surfaces réduites. Les matériaux présentant de forts effets réfléchissants (en dehors du verre ou autre matériau transparent) sont proscrits
- Les encadrements des baies peuvent être de teinte contrastée par rapport à la façade, sur une largeur d'environ 20 cm ou peuvent être d'aspect différent. Exemple : encadrement gratté sur un enduit frotté ou inversement
- Les bardages bois peuvent être peints. Les teintes des lasure autorisées sont : grise - incolore - huile incolore (pas de lasure de teinte chêne, noyer...ou autres essences)

### Toitures

- Les toitures des maisons individuelles doivent être composées de 2 pans. Pour les logements intermédiaires ou collectifs, les toitures doivent être composées de 2 pans ou être réalisées sous la forme de toiture terrasse
- Les toitures à 3 ou 4 pans et les croupes sont interdites
- En cas de toiture terrasse, un habillage des dispositifs techniques installés en terrasse est exigé afin que les installations techniques ne restent pas apparentes
- Des dispositions spécifiques sont définies pour les annexes non accolées à l'habitation, d'une superficie inférieure à 10 m<sup>2</sup> (de type abris de jardin) : les toitures doivent être plates ou avec des pans de très faible pente (1 ou 2 pans)
- Les toitures à 1 pan ou terrasses sont également admises pour les éléments de jonction entre 2 constructions
- Pour les toitures à pan(s) – hors annexes non accolées à l'habitation :
  - Les pentes de toit seront comprises entre 27 et 35%. Une pente inférieure à 10% peut être admise pour 30 % au plus de la surface de la toiture
  - Sauf pour les toits dont la pente est inférieure à 10 %, les toitures seront :
    - Soit couvertes de tuiles canal, d'aspect vieilli, dans les tons terre cuite panachée ou flammé

- Soit de type métallique à joint debout, ton zinc non réfléchissant
- Les bas de pente des toitures présenteront une génoise bâtie en saillie ou une passée de toit de 40 cm en rampant composée de voliges et de chevrons. Les passées de toiture d'aspect plastique sont proscrites
- Les plaques sous tuiles d'apparences flammées sont autorisées uniquement sous réserve d'être recouvertes de tuiles
  - Les descentes et chenaux présenteront un aspect zinc
  - Les toitures pourront être végétalisées

### Panneaux solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires intégrés à la toiture (et non posés sur la toiture) est autorisée. Pour les maisons individuelles, leur superficie est limitée à 4 m<sup>2</sup> par logement.

### Ouvertures et menuiseries extérieures

Les ouvertures doivent être de géométries simples, non cintrées.

- Pour les maisons individuelles :
  - La règle de verticalité est telle que la hauteur doit être égale à la largeur + 1/3 à 1/4 de la largeur. Ces ouvertures ne peuvent être équipées de volets roulants
  - Par dérogation à la règle de verticalité, les baies de plus de 1,40 m de large sont admises
  - Les baies de plus de 1,40 m de large et les portes-fenêtres peuvent recevoir des volets roulants, sous réserve que les coffres n'apparaissent pas en saillie des façades
  - En dehors des cas où les volets roulants sont admis, les volets seront de type ouvrant à la française, d'aspect bois
- Pour les logements intermédiaires ou collectifs, les volets seront :
  - soit roulants, sous réserve que les coffres n'apparaissent pas en saillie des façades. Ils seront d'aspect aluminium (aspect plastique interdit)
  - soit coulissants
- Pour les maisons individuelles et les logements intermédiaires ou collectifs :
  - Les volets d'aspect bois seront peints. Ils seront à lames verticales ou horizontales sans Z
  - Toutes les parties d'aspect métallique seront peintes de la même couleur que les volets
  - Les portes d'entrée seront d'aspect bois, en respectant la même teinte que les volets

### Clôtures et portails

- **D'une manière générale**, les clôtures seront formées par un grillage de hauteur 1,60 m maximum, doublé ou non d'une haie végétale en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Le grillage pourra reposer sur un mur bahut de 40 cm de hauteur au maximum ; dans ce cas, l'arase du muret suivra la pente du terrain et la hauteur de grillage est limitée à 1,20 m.
- **Dispositions particulières pour les clôtures sur voirie :**
  - **Le long du chemin de la Beaunette, coté Nord (îlots n°1, 13, 16, 17 et 18) :** la clôture sera obligatoirement doublée d'une haie végétale en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses
  - **Le long du chemin de la Beaunette, coté Sud (îlots n°6, 9, 10, 11 et 12) :** la clôture sera de composante minérale. Elle sera composée de murets bas, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire-voie. Sur l'îlot 9-10, des murs d'une hauteur maximale de 1,60 m peuvent être ponctuellement admis
  - **Le long du chemin de Boisset, côté Nord :**
    - **Pour l'îlot 7 uniquement :** des murs reliant chacune des constructions entre elles peuvent être admis. Ils seront de même aspect que la façade des

constructions. Leur hauteur est limitée à 2 m

- **Pour l'îlot 9-10 uniquement** : des murs d'une hauteur maximale de 1,60 m peuvent être ponctuellement admis

Pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Les portails d'accès aux terrains d'assiette des constructions devront être de forme simple et peints. Les portails seront d'aspect fer ou d'aspect bois, dans la même teinte que celle des volets de l'habitation.

## Article IAUz 12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Il est exigé au minimum :

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

- 1 place par logement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 60 m<sup>2</sup> et 2 places par logement pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 60 m<sup>2</sup>
- Pour les logements locatifs sociaux, il n'est demandé qu'une place par logement

### **Pour les constructions à usage de bureaux :**

- 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### **Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif :**

- Le nombre de place de stationnement doit être suffisant pour répondre aux besoins des usagers, des visiteurs, du personnel et des éventuels services de livraison

### **Stationnement des vélos :**

Pour toutes les constructions recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les opérations de construction à usage d'habitation comprenant des logements intermédiaires et/ou collectifs, doivent être prévues des aires pour le stationnement des vélos. L'espace dédié doit être conforme aux dispositions minimales prévues par le Code de la Construction et de l'Habitation (arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation ou ultérieur).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

## Article IAUz 13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les plantations seront réalisées en fonction de la qualité des terrains.

Les plantations de haies et bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont interdites.

|                                                    |
|----------------------------------------------------|
| <b>SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL</b> |
|----------------------------------------------------|

Article IAUz 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé

|                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

Non réglementé

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

Non réglementé



## ZONE IIAUz

---

Il s'agit d'une zone à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif, située dans le secteur de la Tourache.

Les constructions y sont autorisées sous réserve du respect des principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « Zone à urbaniser Est », dans un rapport de compatibilité.

### Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

### Article IIAUz 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

---

- Les constructions à usage :
  - D'habitation, à l'exception de celles liées et nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif admis dans la zone
  - Agricole
  - Forestier
  - Hôtelier
  - Artisanal
  - Commercial
  - Industriel
  - D'entrepôt
- Les installations classées soumises à autorisation et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures
- Le camping et le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs

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

---

**Les constructions sont autorisées sous réserve des principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « Zone à urbaniser Est », dans un rapport de compatibilité.**

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

---

#### Accès et voirie

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès et

voiries présentent des caractéristiques insuffisantes pour répondre à l'importance du projet en terme de circulation, de sécurité,...

**Les modalités d'accès et de desserte de la zone devront être compatibles avec les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « Zone à urbaniser Est ».**

#### Article IIAUz 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

---

##### **Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

##### **Assainissement**

###### Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

###### Eaux pluviales :

Les eaux non infiltrées devront être collectées et raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

##### **Electricité - Téléphone - Réseaux câblés**

Les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

#### Article IIAUz 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

---

Non réglementé

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

---

##### ■ **CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer. L'alignement est la limite entre le domaine privé et le domaine public routier
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Pour les bâtiments, elles s'appliquent au nu des façades ; les débords de toitures, dans la limite de 0,40 m de débordement, ne sont pas pris en compte. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

##### ■ **DISPOSITIONS GENERALES**

###### **Implantation par rapport au chemin de la Beaunette :**

- Dans une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement, les bâtiments doivent s'implanter à 5 m de l'alignement. Toutefois, des éléments techniques peuvent être admis dans la bande de 0 à 5 m, sous réserve qu'ils soient intégrés à l'architecture générale de la construction
- Au-delà de la bande de 15 m, une implantation libre est admise.

### **Implantation par rapport au cheminement de la Tourache :**

Les bâtiments doivent respecter un recul de 3 m minimum de l'alignement du cheminement.

#### ▪ **DISPOSITION PARTICULIERE**

Les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter à l'alignement ou suivant un recul libre.

### Article IIAUz 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

### Article IIAUz 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

### Article IIAUz 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

### Article IIAUz 10 - Hauteur maximale des constructions

#### **Définition :**

*La hauteur est mesurée verticalement de l'égout de toit (ou l'acrotère en cas de toiture terrasse) au terrain naturel avant aménagement. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale. Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.*

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 12 m.

### Article IIAUz 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

#### **Implantation dans l'environnement**

Toute construction et tout aménagement doivent être conçus et implantés de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage.

#### **Volumétries**

La volumétrie des constructions sera simple. L'imbrication de volumes disparates est proscrite.

#### **Façades**

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être. L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction
- Les façades des bâtiments recevront des couleurs aux tonalités claires. Les couleurs vives ne sont autorisées que sur des surfaces réduites. Les matériaux présentant de forts effets réfléchissants (en dehors du verre ou autre matériau transparent) sont proscrits

### **Toitures**

La teinte des matériaux de couverture doit être non réfléchissante (hors installation solaire).

### **Panneaux solaires**

L'implantation de panneaux solaires est conditionnée à leur bonne intégration architecturale avec la construction. Leur pose au sol est interdite. En toiture ou façade, ils devront être positionnés sur les parties les moins visibles depuis le domaine public et regroupés.

### **Clôtures**

Les clôtures seront formées par un grillage de hauteur 1,60 m maximum, doublé d'une haie végétale en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Le grillage pourra reposer sur un mur bahut de 40 cm de hauteur au maximum ; dans ce cas, l'arase du muret suivra la pente du terrain et la hauteur de grillage sera limitée à 1,20 m.

Des dispositions autres peuvent être admises en cas de contraintes techniques ou de sécurité spécifique à l'équipement autorisé.

## **Article IIAUz 12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

---

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

### **Stationnement des véhicules motorisés**

Le nombre de place de stationnement doit être a minima de 1 place par tranche de 2 logements et 1 place par tranche de 3 chambres.

### **Stationnement des vélos**

Pour toutes les constructions recevant du public ou des emplois, doivent être prévues des aires pour le stationnement des vélos. L'espace dédié doit être conforme aux dispositions minimales prévues par le Code de la Construction et de l'Habitation (arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation ou ultérieur).

## **Article IIAUz 13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

---

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont interdites.

Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages.

Les espaces de parking doivent être plantés à raison d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement.

|                                                    |
|----------------------------------------------------|
| <b>SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL</b> |
|----------------------------------------------------|

[Article IIAUz 14 - Coefficient d'Occupation du Sol \(C.O.S.\)](#)

Non réglementé

|                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

[Article IIAUz 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales](#)

Non réglementé

[Article IIAUz 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques](#)

Non réglementé

## **ZONE AUe**

|                                    |
|------------------------------------|
| <b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b> |
|------------------------------------|

**Zone urbanisable à court ou moyen terme en fonction de la réalisation des équipements publics de la zone et ayant une vocation principale d'équipements collectifs sportifs, culturels, de loisirs et techniques.**

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

---

### **ARTICLE AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- a) les constructions à usage :
  - hôtelier,
  - de bureaux et services,
  - artisanal,
  - industriel,
  - d'entrepôt,
  - agricole,
  - de stationnement
- b) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- c) les installations et travaux divers suivants :
  - parcs d'attractions ouverts au public,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes.
- d) Les carrières.
- e) 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.,

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

**Dans l'ensemble de la zone sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, après réalisation des aménagements et équipements nécessaires à savoir une voie de desserte interne reliant la zone d'activités économiques voisine et la VC1 à l'est et dans le respect des orientations d'aménagement définies pour la zone :**

- Les constructions à usage d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient liés à une activité de sport, de culture, de loisirs ou technique.
- Les constructions à usage de commerce à condition qu'elles soient liées à un équipement collectif autorisé.
- les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient liées à un équipement collectif autorisé.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elle soit destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de SHON.
- Les annexes aux habitations autorisées dans la zone.

En outre, sont autorisés dans l'ensemble de la zone :

- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions ou installations autorisées dans la zone et notamment pour réaliser des ouvrages de rétention des eaux,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

## **ARTICLE AUe 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès carrossables directs sur la RD104 sont interdits.

La voie de desserte principale doit avoir un caractère urbain : éclairage, trottoirs et stationnement linéaire, arbres de haute tige.

Les voies de desserte secondaire doivent avoir un gabarit raisonnable (6m de largeur environ) et être accompagnées d'arbres.

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

### **EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Toutefois les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière.

## **ASSAINISSEMENT**

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

### **Eaux usées**

- a) Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- b) Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.
- c) Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

### **Eaux pluviales**

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur.

## **ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :**

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

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

Non réglementé.

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de :

- 40 m de l'axe de la RD 104,
- 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie : Ces ouvrages peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies.

## **ARTICLE AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**



Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres. (la hauteur à considérer étant la hauteur totale du bâtiment.).

#### **ARTICLE AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT**

Non réglementé.

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

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % du terrain support.

#### **ARTICLE AUe 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage, sauf contrainte technique dûment justifiée.

#### **ARTICLE AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au titre VI.

**En outre :**

- les clôtures devront présenter une unité d'aspect. Elles seront réalisées en treillis soudé selon une maille rectangulaire. Les murs pleins seront autorisés dans la limite de 2 mètres de haut pour des motifs de sécurité uniquement et seront interdits en façade de la RD 104.
- Elles peuvent être accompagnées, sauf en façade de la RD104 d'une haie vive arbustive d'essences locales variées.

#### **ARTICLE AUe 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol, doit être assuré en dehors des voies publiques

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

**ARTICLE AUe 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

L'espace entre les futures installations et la RD104 devra être traité sur une largeur d'au moins 10 m par un engazonnement accompagné d'arbres fruitiers pour un aspect verger. (les végétaux de l'espèce PRUNUS sont interdits, à l'exception du cerisier)

Le cône de vue vers la plaine de la Drôme figurant aux orientations d'aménagement ne devra pas être planté d'essence arbustive ou de haute tige.

La voie de desserte principale doit être plantée d'arbres de haute tige.

Les voies de desserte secondaire doivent avoir un gabarit raisonnable (6m de largeur environ) et être accompagnées d'arbres.

**ARTICLE AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## **ZONE A**

|                                    |
|------------------------------------|
| <b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b> |
|------------------------------------|

**Zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres agricoles.**

**La zone A est concernée par des secteurs à risque d'inondation, repérés par des trames aux documents graphiques du PLU : dans ces secteurs se reporter au paragraphe 8 des dispositions générales (titre I) du présent règlement, qui s'applique en plus des dispositions propres à la zone.**

**En outre, les secteurs à risque d'inondation liés à la Grenette et la Beaunette, et les secteurs à risques de mouvement de terrain, repérés par des trames au document graphique du P.L.U. sont soumis à des prescriptions particulières indiquées ci-après.**

**Enfin, une bande inconstructible de 50 m s'applique à l'arrière des digues : se reporter au paragraphe 8 des dispositions générales (titre I) du présent règlement, qui s'applique en plus des dispositions propres à la zone.**

**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 toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.**

**En outre,**

- **dans le secteur concerné par un risque d'inondation, sont interdits :**
  - les sous-sols enterrés,
  - les murs de clôtures pouvant faire obstacle au libre écoulement des eaux,  
**sauf dans le secteur à risque lié à la Grenette et situé en amont du village et dans le secteur à risque lié au Riosset où toutes constructions et installations sont interdites.**
- **dans le secteur concerné par un risque de mouvement de terrain, sont interdits :**
  - les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes,

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

**Sont autorisées sous condition, et en dehors du secteur soumis à risque de mouvement de terrain, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

**Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées. L'exploitation agricole étant définie comme une unité économique d'une superficie au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée l'activité agricole définie par l'article L 311-1 du code rural.**

**Les habitations et leurs annexes nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON et à condition d'être implantées à proximité de l'exploitation. Les annexes doivent en outre être implantées à proximité immédiate du bâtiment principal.**

**Sont autorisées sous condition dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol ci-après :** Les constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

**En outre dans le secteur concerné par un risque d'inondation de la Grenette et de la Beaunette, à l'exception du secteur de risque lié à la Grenette et situé en amont du village :** le niveau du premier plancher doit être situé à au moins un mètre au-dessus du niveau de la RD125 à son point le plus bas.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### **EAU POTABLE**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Toutefois les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ou à défaut, être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- a) Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire. Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.
- b) En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conforme aux normes en vigueur.
- c) Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

##### **Eaux pluviales**

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : le constructeur devra prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables (Police de l'Eau).

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

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

Sauf indication contraire portée sur les documents graphiques, toute construction doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation automobile.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles,
- pour l'aménagement et l'extension de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire le recul existant,
- pour les ouvrages techniques de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage, qui peuvent être implanté à l'alignement ou en retrait des voies.

#### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative sur laquelle elle n'est pas implantée, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour l'aménagement de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles.

En outre, toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de 20 m de l'axe de la Beaunette et de 30 m de l'axe de la Grenette.

**ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

La hauteur des constructions agricoles est limitée à 10 mètres au faîtage.

La hauteur des habitations est limitée à 8 mètres au faîtage.

Cette disposition n'est pas exigée :

- pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas les surélever.
- Pour les Installations à caractère technique dont la hauteur n'est pas limitée.

**ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au titre VI.

**ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

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

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

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Des rideaux de végétation, à base d'essences locales, pourront être imposés afin d'atténuer l'impact visuel des installations ou constructions agricoles, selon le croquis ci-dessous :

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.



## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

## **ZONE N**

|                                    |
|------------------------------------|
| <b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b> |
|------------------------------------|

Zone protégée en raison de son caractère naturel, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique.

La zone comprend 3 secteurs particuliers :

- Na où les installations et constructions nécessaires à l'activité existante sont admises;
- Ns à vocation de sports
- Nt à vocation de loisirs

La zone N est concernée par des secteurs à risque d'inondation, repérés par des trames aux documents graphiques du PLU : dans ces secteurs se reporter au paragraphe 8 des dispositions générales (titre I) du présent règlement, qui s'applique en plus des dispositions propres à la zone.

En outre, les secteurs à risque d'inondation liés à la Grenette et à la Beaunette, et les secteurs de mouvement de terrain, repérés par des trames au document graphique du P.L.U. sont soumis à des prescriptions particulières indiquées ci-après.

Enfin, une bande inconstructible de 50 m s'applique à l'arrière des digues : se reporter au paragraphe 8 des dispositions générales (titre I) du présent règlement, qui s'applique en plus des dispositions propres à la zone.

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

---

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

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

- a) Les constructions à usage :
  - agricole,
  - de bureaux et de service,
  - d'entrepôt,
  - artisanal et industriel.
  - d'habitation,
  - de stationnement,
  - d'équipement collectif, **sauf en secteur Ns**
  - hôtelier,
  - de commerce.
- b) le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés et l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.

- c) Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article N 2.
- d) Les carrières.
- e) Les installations et travaux divers suivants :
  - les dépôts de véhicules,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les parcs d'attractions ouverts au public,
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public, **sauf en secteurs Ns et Nt**
  - les aires de stationnement ouvertes au public, **sauf en secteurs Ns et Nt**.

**En outre,**

**dans le secteur concerné par un risque d'inondation, sont interdits :**

- les sous-sols enterrés,
- les murs de clôtures pouvant faire obstacle au libre écoulement des eaux.

**dans le secteur concerné par un risque de mouvement de terrain, sont interdits :**

- les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes,

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

**Dans l'ensemble de la zone, sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- f) L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination sauf dans les conditions fixées au c).
- g) En dehors des secteurs à risque de mouvement de terrain, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à condition que l'extension présente des façades d'aspect similaire à la construction d'origine. Cette extension ne peut dépasser 100% de la SHON du bâtiment d'origine à la date d'approbation du PLU, ni aboutir à une construction supérieure à 300 m<sup>2</sup> de SHON au total après travaux.
- h) En dehors des secteurs, à risque de mouvement de terrain, le changement de destination des constructions existantes pour un usage d'habitation ou de bureaux et services sous réserve qu'il s'agisse :
  - de bâtiments en pierres apparentes et clos sur 3 côtés au moins, ou de bâtiments enduits et clos sur toutes leurs façades (toute construction à ossature légère est exclue),
  - et de bâtiments d'au moins 50 m<sup>2</sup> de SHOB avant travaux.

Le changement de destination, à usage de bureaux et services, ne peut excéder 100m<sup>2</sup> de SHON et doit concerner un bâtiment en partie consacrée à l'habitat.
- i) En dehors des secteurs à risque de mouvement de terrain, les constructions à usage d'annexes et de piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante et sont implantées à proximité immédiate.
- j) En dehors des secteurs à risque de mouvement de terrain, l'extension des constructions à usage d'activités économiques existantes à condition de ne pas aggraver les nuisances pour le voisinage et l'environnement. Cette extension ne peut aboutir à une construction supérieure à 300 m<sup>2</sup> de SHON au total après travaux.
- k) 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.

- l) Les ouvrages techniques, y compris les installations classées soumises à déclaration, nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone

**En outre :**

- **dans le secteur Ns, sous réserve d'être nécessaires** aux installations sportives autorisées, sont admis les équipements collectifs et les aires de stationnement, ainsi que les aires de jeux et de sport
- **dans le secteur Nt** sont admises les aires de stationnement et les aires de jeux et de sports.
- **dans le secteur Na**, sont admis les installations et constructions nécessaires à l'activité existante.

**En outre, dans le secteur concerné par un risque d'inondation de la Grenette et de la Beaunette**, le niveau du premier plancher doit être situé à au moins un mètre au-dessus du niveau de la RD125 à son point le plus bas,

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### **EAU POTABLE**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Toutefois les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ou à défaut, être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- a) Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire. Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

- b) En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conforme aux normes en vigueur.
- c) Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

### **Eaux pluviales**

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : le constructeur devra prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables (Police de l'Eau).

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique, le dispositif d'assainissement pourra être implanté que une parcelle située à proximité immédiate.

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

Sauf indication contraire portée sur les documents graphiques, toute construction doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation automobile.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles,
- pour l'aménagement et l'extension de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire le recul existant,
- pour les ouvrages techniques de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage, qui peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait des voies.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative sur laquelle elle n'est pas implantée, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour l'aménagement de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles.

En outre, toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de 20 m de l'axe de la Beaunette et de 30 m de l'axe de la Grenette.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

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

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % du tènement support.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage.

Cette disposition n'est pas exigée pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas les surélever.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au titre VI.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour les constructions inférieures à 80 m<sup>2</sup> de SHON : 1 place par logement.
- Pour les constructions comprises entre 80 m<sup>2</sup> et 180 m<sup>2</sup> de SHON : 2 places par logement.
- Pour les constructions supérieures à 180 m<sup>2</sup> de SHON : 3 places par logement.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé.

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE VI - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**



## Article 11 commun à l'ensemble des zones

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'utilisation de matériaux et de techniques répondant aux exigences de la Haute Qualité Environnementale sera acceptée.

### 1 – Implantation et Volumétrie

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

En particulier :

- a) L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine existante (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...).
- b) La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage,
- c) Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

### 2 - Aspect général

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être. Les coloris utilisés doivent être en harmonie avec l'existant (en cas de rénovation ou d'agrandissement) ou les coloris des bâtiments voisins.

L'aménagement, l'extension, la rénovation des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...

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

### **3 - Toitures**

Les toits doivent être recouverts de matériaux d'aspect similaire à la tuile creuse de couleur rouge ou flammée. Les plaques sous tuiles d'apparences flammées sont autorisées à condition d'être recouvertes de tuiles.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, ...).

En cas de rénovation ou d'extension, des ouvertures similaires à celles de la construction d'origine sont permises.

### **4 - Annexes**

Elles devront être réalisées dans des matériaux de même nature et de même teinte que la construction principale, tant pour les façades que pour les couvertures.

## **TITRE VII - DEFINITIONS**

## **AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL**

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers - (article R 442-2 du code de l'urbanisme) sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (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 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

## **AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC**

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 unités, ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme) sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

## **AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC**

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles,... Ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme), sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

## **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.

## **AMENAGEMENT**

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet 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, ...). Une annexe ne peut avoir une fonction d'habitation.

## **CARAVANE**

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

## **CARRIERE**

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 D'AFFECTATION**

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

## **CLOTURE**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

## **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

## **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

## **CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL**

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

## **CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF**

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

## **CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT**

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de SHON, 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.

## **DEPOTS DE VEHICULES**

Ce sont par exemple :

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

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme) 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**

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

## **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 LEGERES DE LOISIRS**

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.

## **HAUTEUR**

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. 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. Une voie est considérée comme une impasse à partir de 60 mètres de longueur.

## **INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)**

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1<sup>er</sup> et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

## **INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS Art. R 442-2 du Code de l'Urbanisme**

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et la dénivellation supérieure à 2 m.

## **OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS**

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 Art. R 442 du Code de l'Urbanisme**

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 à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme).

## **RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME**

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre. Cette reconstruction est autorisée par l'article L. 111-3 du C.U. sauf si le PLU en dispose autrement.

## **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 l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme et pour les motifs définis par l'article R 443-10.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

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

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

## **SURFACE HORS ŒUVRE NETTE**

C'est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (calculées à partir du nu extérieur des murs de façade, au niveau supérieur du plancher) sur laquelle, conformément à l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, on opère un certain nombre de déductions concernant notamment des surfaces considérées comme non utilisables pour l'habitation ou pour des activités.

Cette surface sert de base à la fois au calcul du coefficient d'occupation des sols et à la taxe locale d'équipement.

## **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).