

Département de la Drôme

ALLAN



**Plan Local d'Urbanisme**  
**Modification n°1**  
**III\_ REGLEMENT**



**CROUZET URBANISME**  
19 Grande rue - 26 130 Saint Paul Trois Châteaux  
Tél : 04 75 96 69 03  
e-mail : [crouzet-urbanisme@orange.fr](mailto:crouzet-urbanisme@orange.fr)

**APPROBATION**



# Sommaire

---

<b><i>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....</i></b>	<b><i>1</i></b>
<b><i>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</i></b>	<b><i>7</i></b>
<b><i>Zone Ua.....</i></b>	<b><i>8</i></b>
<b><i>Zone U.....</i></b>	<b><i>16</i></b>
<b><i>Zone Ui.....</i></b>	<b><i>23</i></b>
<b><i>ZONE US.....</i></b>	<b><i>28</i></b>
<b><i>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</i></b>	<b><i>32</i></b>
<b><i>Zone AUa.....</i></b>	<b><i>33</i></b>
<b><i>Zone AU et AUi.....</i></b>	<b><i>40</i></b>
<b><i>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</i></b>	<b><i>43</i></b>
<b><i>Zone A.....</i></b>	<b><i>44</i></b>
<b><i>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</i></b>	<b><i>51</i></b>
<b><i>Zone N.....</i></b>	<b><i>52</i></b>





# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

---

## **Article 1 – Champ d'Application Territorial du Plan Local d'Urbanisme**

---

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'Allan.

## **Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.**

---

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1.- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.

2.- Les articles R 111.2, R 111-3.2, R 111 4, R 111-14-2, R 111-15,R 111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après :

Article R 111-2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à leur salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-3.2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. (1)

(1) Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code pénal.(alerter M. le Directeur Régional des Affaires Culturelles 23, rue Roger Radison 69 322 LYON Tel. (7) 825 79 16.)

Article R 111-4 : Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé 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 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 l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R 111-14.2 : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n.76-628 du 10 JUILLET 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-15 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret et notamment "des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22".

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

3 - La loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et ses décrets d'application n° 95-20 et 95-21 relatifs au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation et autres dans les secteurs affectés par le bruit.

L'arrêté préfectoral du 22 mars 1999 a défini le classement des infrastructures routières et ferroviaires sur le territoire communal.

### **Article 3 – Division du territoire des zones :**

---

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones repérées sur le plan de zonage par les appellations suivantes :

#### Zones urbaines

#### **Les zones urbaines dites "zones U"**

Elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. On distingue :



- **le secteur Ua**, qui correspond aux parties du tissu urbain les plus anciennes, en grande partie construites et occupées par des bâtiments qui présentent pour la plupart un fort intérêt architectural et patrimonial.
- **les sous-secteurs U1 et Ua1** non desservis par le réseau public d'égout, à assainissement autonome. **Le sous secteur U1a**, en assainissement non collectif, ou l'aptitude médiocre des sols impose une densité faible des constructions.

La zone **Ui** correspond à une zone d'activités artisanales de faible emprise. On distingue également la zone **US**, qui correspond à l'aire de service de l'autoroute A7.

### **Les zones à urbaniser dites "zones AU"**

#### *Les zones AU*

Elles correspondent aux zones ayant une vocation d'urbanisation future à vocation principale d'habitat. Leurs conditions d'urbanisation seront donc définies par une étude spécifique qui fera l'objet d'une modification ou d'une révision simplifiée du P.L.U.

#### *Les zones AUa*

Zones à vocation principale d'habitat. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone (une opération d'aménagement d'ensemble par zone, pouvant être mise en œuvre séparément).

#### La zone AUi

Il s'agit d'une petite zone à vocation d'activités artisanales, insuffisamment équipée, urbanisable après modification du P.L.U.

#### Zones Agricoles :

#### **Les zones agricoles dites "zones A".**

Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, le changement de destination de certaines constructions existantes, sont seuls autorisés.

#### Zones Naturelles :

#### **Les zones naturelles dites "zones N"**

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les zones N regroupent aussi des espaces bâtis où les études ont montré que par leur situation et/ou leur niveau d'équipement, ils ne constituaient pas des secteurs pertinents pour y poursuivre un développement de l'urbanisation.

On distingue :

*Le secteur Nv* : il correspond au vieux village en ruines.



**Le Plan comporte aussi :**

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts,
- Les Espaces Boisés Classés à préserver (EBC), au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

**Article 4 – Adaptations mineures :**

---

Les dispositions des articles 1 à 13, sauf pour les interdictions, 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 5 – Bâtiments sinistrés :**

---

En toutes zones, par exception le cas échéant aux dispositions du règlement de la zone qui en interdiraient la réédification, la reconstruction des bâtiments sinistrés, dans le volume ancien et sans changement de destination, est autorisée.

**Article 6 – Définitions pour l'application des titres II et III du présent règlement**

---

**6.1 Annexes**

- Pour l'application des dispositions des titres II, III, IV et V du présent règlement, sont tenues pour des annexes les constructions dont la destination est du domaine fonctionnel de la construction déjà en place ou faisant partie du même projet.

**6.2 Clôtures et libre circulation des piétons admise par les usages locaux**

Une clôture est un ensemble d'ouvrages par lequel est ou peut être clos un héritage. L'article 647 du Code Civil disposant : "Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf exception portée en article 682", les clôtures ne sauraient être légalement interdites ou autorisées par un P.L.U. ou un règlement de lotissement.

Il convient cependant de préciser qu'en application du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L 441.3 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente en matière de permis de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux.

**6.3. Emprise au sol des constructions et implantation des constructions souterraines par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives ou sur une même propriété**

Les dispositions des articles 6, 7, 8 et 9 des différents règlements de zones ne sont pas applicables aux constructions et ouvrages en souterrain.

Le caractère souterrain s'apprécie par rapport au sol riverain immédiat des constructions ou ouvrages concernés une fois les travaux achevés.



## 6.5. Places de stationnement à réaliser à l'appui des programmes projetés

Extrait de l'article L421-3 du code de l'urbanisme

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, 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.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue aux articles 12 des différentes zones du Plan Local d'Urbanisme, le pétitionnaire 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. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Un Décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des quatrième et cinquième alinéa du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue au quatrième alinéa, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes.

Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

## **Article 7 – Risques naturels :**

---

Des parties du territoire communal sont soumises à trois types de risques :

- Le risque d'inondation (en zones Ua, U, A et N)
- Le risque d'inondation par accumulation d'eaux pluviales (en zones UA, U et A)
- Le risque de glissement de terrain (en zone N)

Dans ces parties du territoire, les occupations du sol sont soumises à des règles spécifiques, destinées à la prise en compte des risques naturels.

## TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES





## ZONE Ua

---

Il s'agit d'une zone très dense, où d'une manière générale les bâtiments sont construits en ordre continu. Il correspond au village et aux parties anciennes des hameaux. Le règlement marque la volonté de respecter ces unités morphologiques par l'institution de règles de gabarit et de règles architecturales appropriées.

On distingue le secteur Ua1, non desservis par le réseau public d'assainissement, où les occupations du sol devront disposer d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols et conforme aux dispositions du Schéma Général d'Assainissement.

En outre, ont été identifiés en zone Ua :

- des secteurs inondables (représentés sur les plans de zonage par une trame en vaguelettes).
- Des secteurs d'accumulation d'eaux pluviales (représentés sur les plans de zonage par une trame en zigzag cyan, avec un périmètre vert).

Dans ces secteurs, des prescriptions spécifiques ont été définies pour prendre en compte les risques.

### Rappels

---

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants,
- Les démolitions sont subordonnées à l'obtention du permis de démolir.

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

### Article Ua 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

---

**Sont interdits:**

- Les constructions à usage :
  - agricole,
  - industriel,
  - d'entrepôt commercial ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration ;
- les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R 442.2 du code de l'urbanisme et qui ne sont pas liés à des travaux de construction ;
- Le stationnement des caravanes isolées, à l'exception de celui prévu à l'article R443.13, 2° alinéa du Code de l'Urbanisme,
- Les terrains de camping ou de caravanage ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux solides ou liquides et les entreprises de cassage de voitures à l'air libre, ainsi que la transformation de matériaux de récupération.

## **Article Ua 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique,
- les constructions à usage artisanal, non nuisantes pour l'habitat,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs compatibles avec l'habitat.

### **Prise en compte du risque d'inondation :**

Nonobstant les règles définies dans les alinéas ci-dessus, Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, délimités par une trame sur les plans de zonage, les constructions nouvelles sont interdites. Seuls sont autorisés :

- les ouvrages, constructions et installations classées à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics, 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,
- l'aménagement, l'extension dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale des constructions existantes, sous réserve que le premier plancher habitable soit situé au-dessus du seuil des plus hautes eaux connues.

### **Prise en compte du risque d'inondation par accumulation d'eaux pluviales :**

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation par accumulation d'eaux pluviales, les constructions devront s'implanter au-dessus du seuil connu des plus hautes eaux.

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

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

---

### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme permettant le refus ou la subordination à condition de l'autorisation de construire.

### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères.

## **Article Ua 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.

### Assainissement :

#### – **Eaux pluviales :**

- Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, ou si l'infiltration sur place est de nature à altérer la stabilité des sols, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire).

#### – **Eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

- En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

### **Dans le secteur et Ua1, non desservis par le réseau public d'assainissement :**

- les eaux usées de toutes occupations et utilisations du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique des sols et conforme aux dispositions définies par le Schéma Général d'Assainissement.

### Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

## **Article Ua 5 – superficie minimale des terrains constructibles**

---

**Dans la zone Ua :** non réglementé.

**Dans le secteur Ua1,** non desservi par le réseau public d'eaux usées, la taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols et conforme aux prescriptions définies par le Schéma Général d'assainissement. La superficie minimale des terrains est de 1500 m<sup>2</sup>.



## Article Ua 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

Dans une bande de quinze mètres comptés à partir de l'alignement :

- soit, un mur au moins des constructions, (gouttereau ou pignon), est implanté à l'alignement. Si ce mur n'occupe pas toute la longueur de l'alignement, il doit être prolongé par un mur en pierres apparentes ou par un mur revêtu d'un enduit traditionnel (voir déf. à l'article U 11),
- soit les constructions s'implantent avec une marge de recul par rapport à l'alignement, si et seulement si le constructeur réalise à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre de la parcelle (exception faite des ouvertures de passage), un mur en pierres apparentes ou un mur enduit,

Au-delà de la bande de quinze mètres comptés à partir de l'alignement, les constructions pourront être édifiées à une distance fixée en fonction des besoins de la circulation.

### **Toutefois :**

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- le recul minimum des constructions par rapport au bord des voies propres aux opérations d'ensemble est ramené à 2 m,
- 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 entre l'alignement et le recul minimum imposé.
- l'aménagement, l'extension et la construction d'annexes présentant un recul par rapport à l'alignement n'est pas assujéti à la réalisation d'un mur de clôture

## Article Ua 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

Les constructions doivent s'implanter :

- soit d'une limite latérale à l'autre de leur terrain d'assiette,
- soit sur une limite séparative latérale au moins, si le constructeur réalise à l'alignement, (exception faite des ouvertures de passage), un mur qui relie le bâtiment à la limite séparative latérale sur laquelle il n'est pas implante. Ce mur sera en pierres apparentes ou mur enduit, d'une hauteur comprise entre 1,50 m et 1,80 m par rapport au niveau fini du trottoir (ou de la chaussée en l'absence de trottoir).

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur lequel le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

### **Toutefois :**

- 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 entre la limite séparative et le recul minimum imposé.
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- l'aménagement, l'extension et la construction d'annexes présentant un recul par rapport à l'alignement n'est pas assujéti à la réalisation d'un mur de clôture.



## Article Ua 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

## Article Ua 9 – emprise au sol des constructions

Non réglementé.

## Article Ua 10 – hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions devra respecter la moyenne des hauteurs des bâtiments existants implantés sur le même front de rue, à l'exception des constructions annexes, dont la hauteur pourra être inférieure.

## Article Ua 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles d'aspect extérieur définies dans les alinéas ci-après.

### **Adaptation au terrain**

Les constructions devront être intégrées à la pente.

### **Façades**

*Les façades maçonnées seront :*

- soit revêtues d'un enduit. Les couleurs vives sont interdites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
- soit en pierres apparentes,

Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.

Les compositions pierres, bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.



*Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.*

### *Pierres apparentes*

Dans le cas de l'aménagement ou de l'extension de constructions existantes, si l'appareil des pierres présente une certaine qualité : pierres montées en lits horizontaux, avec une relative homogénéité dans leurs dimensions et leurs formes sur l'ensemble de la façade, les extensions du bâti existant pourront être réalisées en pierres apparentes. A contrario, la mise en apparence des maçonneries de pierres tout venant est interdite.

Dans le cas d'un traitement en pierres apparentes (extension ou bâtiment neuf), l'appareil des pierres devra être horizontal. Les joints seront beurrés, c'est-à-dire avec un léger creux (environ 1 cm), entre la pierre nue et le niveau du joint.

### **Enduits**

Pour les bâtiments en pierres, les enduits de façade seront de type « traditionnel », c'est-à-dire réalisé avec des chaux naturelles NF 15 CL ou NHL. L'enduit devra correspondre aux teintes et à la texture des enduits anciens. Le blanc est proscrit. La texture de finition sera :

- soit frottassée,
- soit grattée et écrasée,

Les coloris de façade seront obtenus par l'application d'un badigeon par-dessus l'enduit à la chaux. Des décors peints pourront également être intégrés aux façades, ils reprendront des thèmes traditionnels (frises, cadrans solaires...)

Pour les constructions récentes qui n'ont pas été réalisées en pierres, les enduits de façades devront être frottassés fins.

Les enduits projetés à la tyrolienne sont interdits,

Les façades en pierre d'arrachement sont interdites,

Les pierres apparentes en chaînage d'angle sont autorisées.

### **Baies**

- Proportions : à l'exception des baies de passage et des petites ouvertures (inférieures à 60 cm), les baies devront être plus hautes que larges.
- Encadrement : les encadrements de pierres sont autorisés. Les encadrements autres qu'en pierre de taille seront badigeonnés.

### **Fenêtres de toit :**

Les fenêtres de toit de type vélux ou autres sont autorisées, seulement si elles génèrent une surépaisseur faible par rapport au niveau du matériau de couverture. Les chiens assis et jacobines sont proscrits.

### **Toitures**

- Les pentes de toit devront être comprises entre 27 % et 33 %,
- Les toits à un pan ne sont autorisés que dans les cas suivant :
  - pour les extensions des constructions existantes (accolement d'un abri à bois, ou d'un garage, par exemple), quand la pente de toit de l'extension présente le même pourcentage que la pente de toit du bâtiment principal.
  - pour les annexes implantées à l'alignement des voies publiques (quand l'annexe se trouve dans le prolongement de la clôture.
- Les passes de toiture seront de type génoises avec deux rangs de tuiles au minimum, passées sur chevrons bois chantournés, corniches pierres et analogues. les génoises préfabriquées sont proscrites.
- Les passes de toiture en pignon sont interdites, sauf en retour de génoises.

### **Couvertures de toitures**

Les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation, dans la tonalité des toitures voisines. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli. La pose des tuiles sur un matériau de type canalite est autorisée, dans la mesure où ce matériau est totalement invisible depuis l'extérieur, y compris en débord de toiture.

### **Clôture**

Les clôtures en pierres existantes doivent être conservées. Les démolitions partielles ne sont tolérées que pour répondre aux besoins techniques d'entrée et sortie des parcelles et aux besoins de circulation dans les rues.

Les clôtures nouvelles à l'alignement des voies et emprises publiques seront constituées par un mur en pierres apparentes ou par un mur revêtu d'un enduit traditionnel, d'une hauteur comprise entre 1,50 et 1,80 mètre, de manière à produire un front bâti continu le long de l'alignement.

En limites séparatives, les terrains pourront être clos,

- soit par un muret en pierre ou un mur enduit d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- soit par un grillage depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,50 m et l'ensemble mur+grillage ne pourra pas excéder 1,80 m. Le mur devra être enduit.
- Les clôtures pourront éventuellement doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées.

### **Eléments techniques divers posés en façade ou en pignon sur rue**

- Les caissons de climatisation posés en façade ou pignon sur rue sont interdits,
- les caissons des volets roulants posés en façade ou pignon sur rue devront être encastrés,
- les câbles et tuyauteries directement posés en façade ou pignon sur rue sont interdits. Ils devront être intégrés dans une ou plusieurs gaines techniques, soit internes au bâtiment, soit encastrées dans le mur sans surépaisseur par rapport au nu du mur. Seules les descentes d'eau pluviale de toiture peuvent être directement posées en façade ou en pignons sur rue, sous réserve qu'elles soient verticales et sensiblement à l'arrête entre façade et pignon,
- Les antennes en façade sont interdites.

## **Article Ua 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 dans des parkings de surface ou des garages.

## **Article Ua 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 bosquet seront réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variété locale, de hauteur et floraison diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

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 surfaces libres ou réservées aux extensions seront engazonnées et plantées.

### **SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article Ua 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

---

Non réglementé



## ZONE U

---

Il s'agit des zones urbaines de la commune, à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat, qui correspondent à des secteurs desservis par les équipements publics et immédiatement constructibles.

On distingue les secteurs U1 et U1a, non desservis par le réseau public d'assainissement, où les occupations du sol devront disposer d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols et conforme aux dispositions du Schéma Général d'Assainissement.

En outre, ont été identifiés en zone U :

- des secteurs inondables (représentés sur les plans de zonage par une trame en vaguelettes).
- Des secteurs d'accumulation d'eaux pluviales (représentés sur les plans de zonage par une trame en zigzag cyan, avec un périmètre vert).

Dans ces secteurs, des prescriptions spécifiques ont été définies pour prendre en compte les risques.

### Rappels

---

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants,

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

### Article U 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

---

**Sont interdits:**

- Les constructions à usage :
  - agricole,
  - industriel,
  - d'entrepôt commercial ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration ;
- les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R 442.2 du code de l'urbanisme et qui ne sont pas liés à des travaux de construction ;
- Le stationnement des caravanes isolées, à l'exception de celui prévu à l'article R443.13, 2° alinéa du Code de l'Urbanisme,
- Les terrains de camping ou de caravanage ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux solides ou liquides et les entreprises de cassage de voitures à l'air libre, ainsi que la transformation de matériaux de récupération.

## **Article U 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique,
- les constructions à usage artisanal, non nuisantes pour l'habitat,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs compatibles avec l'habitat.

### **Prise en compte du risque d'inondation :**

Nonobstant les règles définies dans les alinéas ci-dessus, Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, délimités par une trame sur les plans de zonage, les constructions nouvelles sont interdites. Seuls sont autorisés :

- les ouvrages, constructions et installations classées à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics, 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,
- l'aménagement, l'extension dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale des constructions existantes, sous réserve que le premier plancher habitable soit situé au-dessus du seuil des plus hautes eaux connues.

### **Prise en compte du risque d'inondation par accumulation d'eaux pluviales :**

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation par accumulation d'eaux pluviales, les constructions devront s'implanter au-dessus du seuil connu des plus hautes eaux.

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

### **Article U 3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

---

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme permettant le refus ou la subordination à condition de l'autorisation de construire.

#### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères.

## **Article U 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.

### Assainissement :

#### – **Eaux pluviales :**

- Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, ou si l'infiltration sur place est de nature à altérer la stabilité des sols, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire).

#### – **Eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

- En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

### **Dans les secteurs U1 et U1a, non desservis par le réseau public d'assainissement :**

- les eaux usées de toutes occupations et utilisations du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique des sols et conforme aux dispositions définies par le Schéma Général d'Assainissement.

### Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

## **Article U 5 – superficie minimale des terrains constructibles**

---

**Dans la zone U :** non réglementé.

**Dans le secteur U1,** non desservi par le réseau public d'eaux usées, la taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols et conforme aux prescriptions définies par le Schéma Général d'assainissement. La superficie minimale des terrains est de 1500 m<sup>2</sup>.



**Dans le secteur U1a**, où l'assainissement non collectif présente des difficultés particulières, repérés sur le plan de zonage, la surface minimale d'un terrain pour une habitation est de 2500 m<sup>2</sup>

## **Article U 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 m de l'axe des chemins communaux et à 4 m au moins de l'alignement.

### ***Toutefois :***

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- 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 entre l'alignement et le recul minimum imposé.

## **Article U 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

### ***Toutefois:***

- 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 entre la limite séparative et le recul minimum imposé.
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,

## **Article U 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

## **Article U 9 – emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.



## Article U 10 – hauteur maximale des constructions

La hauteur en tous points des constructions (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) est limitée à 8 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux. Toutefois, l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

## Article U 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles d'aspect extérieur définies dans les alinéas ci-après.

### **Adaptation au terrain**

Les constructions devront être intégrées à la pente.

### **Façades**

Les façades maçonnées seront :

- soit revêtues d'un enduit. Les couleurs vives sont interdites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
- soit en pierres apparentes,

Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.

Les compositions pierres, bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.



*Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont pros crits, car trop décalés avec l'architecture locale.*

### **Toitures**

- les toits à un pan ne sont autorisés que lorsqu'ils viennent s'appuyer contre une limite séparative ou contre un bâtiment principal possédant un toit à deux pans au moins (accolement d'un abri à bois, ou d'un garage à une habitation, par exemple),
- les pentes de toit devront être voisines de 30 % (sauf cas de réhabilitation de bâtiments présentant des pentes différentes),
- les génoises en gouttereau sont obligatoires (sauf pour les annexes détachées du volume principal).

### **Couvertures de toitures**

Les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation, dans les tons rouge-brun (marron exclu).

## **Clôtures**

### En limite des voies ou emprises publiques :

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

Les terrains pourront être clos :

- soit par un grillage à maille tressée de couleur vert sapin ou vert bouteille, ou un treillis soudé depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage à maille tressée, ou d'un treillis soudé. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,50 m et l'ensemble mur+grillage ne pourra pas excéder 1,80 m. Le mur devra être enduit s'il n'est pas en pierres.
- Les clôtures seront doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées.

### En limites séparatives :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m

## **Annexes**

Les annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes maçonnées devront être revêtues du même enduit que celui du bâtiment principal. Les annexes en bois sont autorisées.

## **Article U 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 dans des parkings de surface ou des garages et notamment :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement,
- Pour les autres occupations du sol générant de la surface de plancher : 1 place par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les logements individuels, parmi les places de stationnement créées, chaque terrain support d'une construction à usage d'habitation devra comporter un parking privatif non clos, d'une capacité minimum de 1 place de stationnement (recul du portail de 4 mètres par rapport à la clôture).

## **Article U 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 bosquet seront réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variété locale, de hauteur et floraison diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

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 surfaces libres ou réservées aux extensions seront engazonnées et plantées.

## SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

### Article U 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

---

#### **Zone U et secteur U1**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

#### **Secteur U1a**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,10.

## ZONE Ui

---

Zone à vocation d'activités artisanales.

### Rappels

---

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants,

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

#### Article Ui 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

---

##### Sont interdits:

- Les constructions à usage :
  - agricole,
  - les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R 442.2 du code de l'urbanisme et qui ne sont pas liés à des travaux de construction ;
- Le stationnement des caravanes isolées, à l'exception de celui prévu à l'article R443.13, 2° alinéa du Code de l'Urbanisme,
- Les terrains de camping ou de caravanage ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux solides ou liquides et les entreprises de cassage de voitures à l'air libre, ainsi que la transformation de matériaux de récupération.

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

---

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient nécessaires aux activités industrielles et artisanales (gardiennage...), accolées aux bâtiments à usage d'activités de la zone et qu'elles ne dépassent pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bâti existant+extension),
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, 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 Ui 3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

---

#### Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme permettant le refus ou la subordination à condition de l'autorisation de construire.

#### Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères.

### Article Ui 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.

#### Assainissement :

##### – Eaux pluviales :

– Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, ou si l'infiltration sur place est de nature à altérer la stabilité des sols, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire).

##### – Eaux usées :

– les eaux usées de toutes occupations et utilisations du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique des sols et conforme aux dispositions définies par le Schéma Général d'Assainissement.



Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

### **Article Ui 5 – superficie minimale des terrains constructibles**

---

La taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols et conforme aux prescriptions définies par le Schéma Général d'assainissement. La superficie minimale des terrains est de 1500 m<sup>2</sup>.

### **Article Ui 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 m de l'axe des chemins communaux et à 4 m au moins de l'alignement.

Toutefois :

- 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 entre l'alignement et le recul minimum imposé.

### **Article Ui 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, à l'exception des limites séparatives en bordure de zone.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures), sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Toutefois, 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 être implantés entre la limite séparative et le recul minimum imposé dans la zone. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si elles permettent une insertion harmonieuse de l'ouvrage dans l'environnement et si la sécurité des usagers est assurée,

### **Article Ui 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière

### **Article Ui 9 – emprise au sol des constructions**

---

L'emprise au sol maximale des constructions sur leur terrain d'assiette est fixée à 30 %.



## **Article Ui 10 – hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur en tous points des constructions (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) est limitée à 8 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.

## **Article Ui 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères**

---

### **Façades des bâtiments**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant » ...etc), devront être enduits.

Sont interdits

- Les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareil de pierres ou de briques etc),
- l'emploi de la tôle ondulée.

Pour les bâtiments d'activités seront préférés les bardages métalliques de couleurs permettant une meilleure intégration au paysage.

Les couleurs de bardages, bois ou métal et des enduits devront se rapprocher des teintes R.A.L. normalisées suivantes :

- brun clair 1011,
- beige 1001,
- beige vert 1000,
- sable clair 1015,
- vert amande 6019.

Seuls les menuiseries ou éléments de structure de faibles dimensions (fenêtres, entourages des portes, bandeaux, corniches), pourront utiliser des couleurs vives : vert, jaune.

### **Enseignes**

Les enseignes commerciales ou publicités seront intégrées dans le 1/3 supérieur du bâtiment sans dépasser l'acrotère. Leur hauteur est limitée à 1 m et leur largeur à 5 m.

### **Clôtures**

Les clôtures seront en grillage, d'une hauteur maximale de 2 mètres. La construction d'un mur bahut (comme support du grillage), d'une hauteur maximale de 0,45 mètre est autorisée.

## **Article Ui 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 dans des parkings de surface ou des garages.

Si le constructeur n'est pas en mesure de créer sur place les places de stationnement requises, il sera fait application de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme : versement à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. (voir article 6.4, page 7, des dispositions générales du présent règlement).

## **Article Ui 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

---

Les espaces libres seront aménagés et plantés. Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, des écrans végétaux devront être réalisés le long des façades. Ces écrans végétaux devront être composés d'essences locales mélangées.

### **SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

## **Article Ui 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

---

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20

---

## ZONE US

---

Cette zone correspond à l'emprise de l'autoroute A7 et des aires de services qui en dépendent. Elle est destinée à recevoir les constructions et installations concourant au fonctionnement du service public de l'autoroute.

### Rappels

---

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants.

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

#### Article Us 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

---

A l'exception des occupations du sol définies à l'article Us2, les occupations et utilisations du sol sont interdites.

#### Article Us 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

- Les constructions ou installations classées ou non, sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et qu'elles ne dénaturent pas le caractère des lieux,
- Les affouillements et exhaussements du sol, les aires de stationnement sous réserve qu'ils soient liés à l'exploitation de l'autoroute,
- Les constructions liées et nécessaires au fonctionnement de l'autoroute et de l'aire de service « Montélimar », y compris les constructions à usage de commerces et de services.

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

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

---

Toute construction le nécessitant doit être reliée directement à une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

## **Article Us 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.

### Assainissement :

#### – **Eaux pluviales :**

– Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. Les eaux de voirie devront être déshuilées avant tout rejet. En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, ou si l'infiltration sur place est de nature à altérer la stabilité des sols, les eaux pluviales seront rejetées dans les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, (sous réserve de l'accord du gestionnaire).

#### – **Eaux usées :**

– Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, ou si le réseau est insuffisant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

## **Article Us 5 – superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé.

## **Article Us 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Sauf indications contraires portées au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées.

Toutefois :

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- 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 entre l'alignement et le recul minimum imposé.

## **Article Us 7 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions, autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation de l'autoroute, doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, 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 être implantés entre la limite séparative et le recul minimum imposé dans la zone. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si elles permettent une insertion harmonieuse de l'ouvrage dans l'environnement et si la sécurité des usagers est assurée,

## **Article Us 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

## **Article Us 9 – emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

## **Article Us 10 – hauteur maximale des constructions**

---

Non réglementé

## **Article Us 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères**

---

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

## **Article Us 12 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères**

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol.

### **Article Us 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

---

Non réglementé.

## **SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Us 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

---

Non réglementé.

## TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



---

# ZONE AUa

---

Zones A Urbaniser à vocation principale d'habitat. Les constructions y sont autorisées :

- dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur tout une zone). On entend par « opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone » une opération portant sur l'ensemble **d'une** des zones AUa, chacune d'entre elles pouvant s'urbaniser séparément et à des échelles de temps différentes, indépendamment les unes des autres.
- 
- sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation sous le régime de la compatibilité.

Par ailleurs, dans un objectif de mixité sociale :

- Dans les zones AUa, les programmes de logements devront comporter au moins 20 % de logements locatifs aidés et au moins 10% de logements en accession sociale à la propriété.

**On distingue les zones AUa : de Rouny, de Grâne et de Monaco.**

---

## 1. Rappels

---

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

---

### 2. Article AUa 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

---

- les constructions à usage agricole ou forestier,
- les constructions à usage industriel ou artisanal,
- les constructions à usage hôtelier,
- les entrepôts,
- 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.

### 3. Article AUa 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Par zone, les constructions sont autorisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone, compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et sous réserve que le programme de logements comporte au moins 20 % de logements locatifs aidés et au moins 10% de logements en accession sociale à la propriété.

Par ailleurs, sont également autorisés hors conditions définies aux alinéas ci-dessus, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les annexes des constructions existantes, y compris les piscines,
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, 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

### 4. Article AUa 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 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.

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

**Les modalités d'accès et de dessertes des zones AUa devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.**

## 5. Article AUa 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 pluviales :**

Les eaux pluviales en provenance des secteurs imperméabilisés seront collectées dans un réseau interne à l'opération d'aménagement d'ensemble puis conduits vers des ouvrages de rétention / infiltration avant rejet en milieu naturel (noues, fossés, bassins de rétention). Préalablement au rejet dans ce réseau et en fonction des possibilités des terrains d'assiette des bâtiments, on infiltrera sur ces terrains d'assiette un maximum des eaux pluviales par des dispositifs autonomes d'infiltration et/ou de stockage (puits filtrants, dispositifs de récupération des eaux pluviales...).

#### – **Eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

### Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

## 6. Article AUa 5 – superficie minimale des terrains constructibles

---

Non réglementé.

## 7. Article AUa 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles ou projetées (notamment celles inscrites en emplacement réservé dans le règlement graphique).

Les bâtiments les plus proches des R.D.126a et R.D.56, implantés de part et d'autre de ces voies (premier rideau de constructions) devront être implantés parallèlement ou orthogonalement à l'axe de ces routes (pas d'implantations « en biais »).

### **Toutefois :**

- 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 librement par rapport aux voies et emprises publiques.



## 8. Article AUa 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

### Toutefois :

- 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 entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (distances comptées à partir des limites du bassin).

## 9. Article AUa 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Non réglementé.

## 10. Article AUa 9 – emprise au sol des constructions

---

Non réglementé.

## 11. Article AUa 10 – hauteur maximale des constructions

---

### Définition :

La hauteur est mesurée entre :

- le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- le point le plus haut de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

### Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 8 mètres, à l'exception des secteurs des zones AUa de Grâne et de Monaco reportés au règlement graphique, où la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

## 12. Article AUa 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

---

### Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles d'aspect extérieur définies dans les alinéas ci-après.

### **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.

### **Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal)**

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (parpaings agglomérés etc.)

Les façades maçonnées seront :

- Soit revêtues d'un enduit. Les couleurs vives sont interdites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
- Soit en pierres apparentes ou d'aspect similaire à la pierre,
- Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.

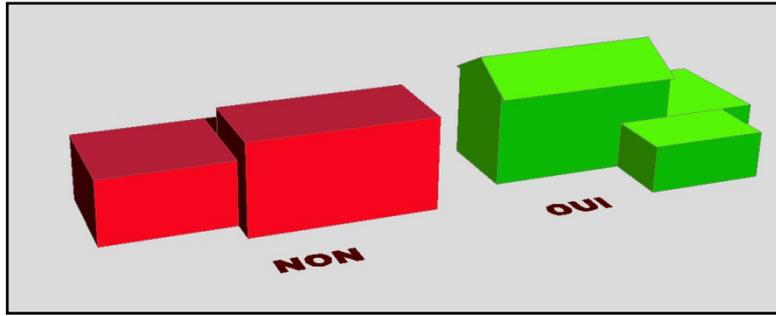


*Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.*

- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.

### **Toitures**

- les pentes de toit devront être comprises entre 30% et 35% sauf :
  - dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes.
  - pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal ou les volumes secondaires d'un bâtiment,
  - dans le cas de toits plats (qui sont autorisés sous conditions à l'alinéa ci-dessous).
- les toits à un pan et les toits plats sont uniquement autorisés :
  - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins, (les toits plats et les toits à un pan devant présenter par ailleurs une hauteur inférieure au toit à pans le plus haut).
  - pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal.



### Couvertures de toitures

- les toitures (sauf toiture-terrasse) seront couvertes de tuiles canal ou de tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli, dans les tons dominants des toitures du village. La réfection d'une toiture existante dans le matériau d'origine est toutefois autorisée.

### 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.

### Clôtures

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore.

#### En limite des voies ou emprises publiques :

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

Les terrains pourront être clos :

- soit par un grillage à maille tressée de couleur vert sapin ou vert bouteille, ou un treillis soudé depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage à maille tressée, ou d'un treillis soudé. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,50 m et l'ensemble mur+grillage ne pourra pas excéder 1,80 m.

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

#### En limites séparatives :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m

#### **En limite séparative comme à l'alignement des voies et emprises publiques :**

- en cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur ses deux faces.
- les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain). Si les plantations font plus de 2 m de haut, elles devront être situées à 2 m au moins des limites du terrain).

### 13. Article AUa 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.

**Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :**

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>,
- 1 place + 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m<sup>2</sup> (par exemple, 2 places pour les logements de 51 m<sup>2</sup> à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher; 3 places pour les logements de 151 m<sup>2</sup> à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher ...),

**Pour les constructions à usage de commerce :**

- 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**

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

Une place supplémentaire de stationnement par tranche de 5 logements est exigée dans les espaces communs de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Nonobstant les règles de stationnement définies aux alinéas ci-dessus, il n'est demandé qu'une place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.

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

### 14. Article AUa 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 déconseillées.

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.

## SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

### 15. Article AUa 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

---

Le COS est fixé à 0,40. Toutefois, dans les secteurs de Grâne et de Monaco reportés au règlement graphique, où la hauteur maximale autorisée est fixée à 12 m, le C.O.S. est porté à 0,80.

En outre, le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



---

## ZONE AU ET AUi

---

Les zones AU et AUi ont une vocation d'urbanisation future, ses conditions d'urbanisation seront donc définies par une étude spécifique qui fera l'objet d'une modification ou d'une révision simplifiée du P.L.U.

### Rappels

---

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants,

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

#### Article AU/AUi 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

---

Les occupations et utilisations du sol non définies à l'article AU 2 sont interdites

#### Article AU/AUi 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

Seuls sont autorisés :

- les ouvrages techniques et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics, 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 AU/AUi 3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

---

Non réglementé.

#### Article AU/AUi 4 – desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

---

Non réglementé.

#### Article AU/AUi 5 – superficie minimale des terrains constructibles

---

Non réglementé.



## **Article AU/AUi 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions devront s'implanter :

- à 10 mètres au moins de l'axe des voies communales.

Toutefois :

- 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 entre l'alignement et le recul minimum imposé.

## **Article AU/AUi 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, à l'exception des limites séparatives en bordure de zone.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures), sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Toutefois, 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 être implantés entre la limite séparative et le recul minimum imposé dans la zone. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si elles permettent une insertion harmonieuse de l'ouvrage dans l'environnement et si la sécurité des usagers est assurée.

## **Article AU/AUi 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé

## **Article AU/AUi 9 – emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé

## **Article AU/AUi 10 – hauteur maximale des constructions**

---

Non réglementé

**Article AU/AUi 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères**

---

Non réglementé.

**Article AU/AUi 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

---

Non réglementé.

**Article AU/AUi 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

---

Non réglementé.

**SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

**Article AU/AUi 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

---

Non réglementé.

## TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



---

## ZONE A

---

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. En zone A, on autorise principalement les bâtiments nouveaux liés et nécessaires à l'activité agricole et les extensions et aménagements des constructions à usage agricole, y compris les logements de fonction des agriculteurs. Le changement de destination de certains bâtiments y est autorisé.

En outre, ont été identifiés en zone agricole :

- des secteurs inondables (représentés sur les plans de zonage par une trame en vaguelettes).
- Des secteurs d'accumulation d'eaux pluviales (représentés sur les plans de zonage par une trame en zigzag cyan, avec un périmètre vert).

Dans ces secteurs, des prescriptions spécifiques ont été définies pour prendre en compte les risques.

---

### Rappels

---

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, dans les conditions fixées à l'article L441-2 du code de l'urbanisme.
- les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants.

---

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

---

### Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

---

**Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol définies à l'article A2.**

### Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

**Sont autorisés :**

- les ouvrages, constructions et installations (y compris installations classées), liées et nécessaires à l'exploitation agricole<sup>1</sup>,
- les ouvrages, constructions et installations classées à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics, 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,
- l'aménagement et le changement de destination sans extension des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial, désignés sur les plans de zonage par des étoiles à 4 branches,

---

<sup>1</sup> On entend par exploitation agricole : une unité économique d'une surface supérieure ou égale à la demi-surface d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural.

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole, qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation (sauf en cas d'installation d'une nouvelle exploitation) et que la surface de plancher de l'habitation soit inférieure ou égale à 250 m<sup>2</sup>. Toutefois, les gîtes ruraux ne sont autorisés que sous réserve qu'ils soient réalisés dans d'anciens bâtiments d'exploitation et soient situés à proximité immédiate du siège d'exploitation,
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bâti initial+extension). Toutefois, lorsqu'une construction agricole existante (grange, ou habitation avec ses dépendances, par exemple), affiche une surface hors œuvre brute initiale supérieure à 250 m<sup>2</sup>, sa transformation sans extension en construction à usage d'habitation (sous réserve qu'elle soit liée et nécessaire à l'activité agricole), est autorisé.

#### **Prise en compte du risque d'inondation :**

Nonobstant les règles définies dans les alinéas ci-dessus, Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, délimités par une trame sur les plans de zonage, les constructions nouvelles sont interdites. Seuls sont autorisés :

- les ouvrages, constructions et installations classées à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics, 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,
- l'aménagement, l'extension dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale des constructions existantes, sous réserve que le premier plancher habitable soit situé au-dessus du seuil des plus hautes eaux connues.

#### **Prise en compte du risque d'inondation par accumulation d'eaux pluviales :**

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation par accumulation d'eaux pluviales, les constructions devront s'implanter au-dessus du seuil connu des plus hautes eaux.

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

### **Article A 3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme permettant le refus ou la subordination à condition de l'autorisation de construire.

#### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères.



## **Article A 4 – desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

---

### Eau potable :

Les constructions à usage d'habitation doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable.

Pour les occupations et utilisations du sol autres que l'habitat et non desservies par le réseau public d'adduction d'eau potable, l'utilisation d'un captage d'eau potable privé doit respecter les dispositions du Décret 2001-1220 relatif aux eaux de consommation humaine.

### Assainissement :

#### – **Eaux pluviales :**

– Toute construction ou installation susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, ou si l'infiltration sur place est de nature à altérer la stabilité des sols, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire).

#### – **Eaux usées :**

– Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, ou si le réseau est insuffisant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme aux prescriptions établies dans le schéma général d'assainissement.

## **Article A 5 – superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé.

## **Article A 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions devront respecter les marges de reculs définies au plan. En-dehors des marges de reculs définies au plan, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'A 7, à l'exception des constructions et installations suivantes indiquées ci-dessous, pour lesquelles ce recul minimum est réduit à 35 mètres de l'axe :



- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
  - constructions liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
  - bâtiments d'exploitation agricole
  - réseaux d'intérêt public
  - extension des constructions existantes.
- à 10 m de l'axe des chemins communaux,
  - à 12,5 m de l'axe des routes départementales,

Toutefois :

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- 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 entre l'alignement et le recul minimum imposé.

### **Article A 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Toutefois :

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- Toutefois, 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 être implantés entre la limite séparative et le recul minimum imposé dans la zone. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si elles permettent une insertion harmonieuse de l'ouvrage dans l'environnement et si la sécurité des usagers est assurée.

### **Article A 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

### **Article A 9 – emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

### **Article A 10 – hauteur maximale des constructions**

---

**Pour les constructions à usage agricole (habitations et annexes des habitations exclues) :**

Non réglementé.

**Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :**



La hauteur en tous points des constructions (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) est limitée à 8 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux. Toutefois, l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

## **Article A 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères**

### **Constructions à usage d'habitation**

#### **Volumes**

Les constructions devront présenter des volumes orthogonaux entre eux.

#### **Adaptation au terrain**

Les constructions devront être intégrées à la pente.

#### **Façades**

Les façades maçonnées seront :

- soit revêtues d'un enduit. Les couleurs vives sont interdites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
- soit en pierres apparentes,

Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.

Les compositions pierres, bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.



*Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.*

#### **Toitures**

- les toits à un pan ne sont autorisés que lorsqu'ils viennent s'appuyer contre une limite séparative ou contre un bâtiment principal possédant un toit à deux pans au moins (accolement d'un abri à bois, ou d'un garage à une habitation, par exemple),
- les toitures terrasses ou les toits à un pan ne sont autorisés que dans le cas de volumes secondaires accolés au volume principal du bâtiment,
- les pentes de toit devront être voisines de 30 %.
- les génoises en gouttereau sont obligatoires (sauf pour les annexes détachées du volume principal).

#### **Couvertures de toitures**

Les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation, dans les tons rouge-brun (marron exclu).

#### **Clôtures**

En limite des voies ou emprises publiques, la hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

Les terrains pourront être clos :

- soit par un grillage à maille tressée de couleur vert sapin ou vert bouteille, ou un treillis soudé depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage à maille tressée, ou d'un treillis soudé. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,50 m et l'ensemble mur+grillage ne pourra pas excéder 1,80 m. Le mur devra être enduit.

### **Annexes**

Les annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes maçonnées devront être revêtues du même enduit que celui du bâtiment principal. Les annexes en bois sont autorisées.

### **Remises, bâtiments agricoles d'architecture ancienne locale repérés sur les plans de zonage**

Pour l'aménagement des constructions existantes en pierres, le traitement des façades et de la toiture devra être identique à l'initial :

- façades traitées en pierres apparentes ou revêtues d'un enduit réalisé avec des chaux naturelles NF 15 CL ou NHL. Il devra correspondre à la texture des enduits anciens,
- les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. La pose des tuiles sur un matériau de type canalite est autorisée, dans la mesure où ce matériau est totalement invisible depuis l'extérieur, y compris en débord de toiture. L'extension ou la réfection de la toiture dans le matériau déjà présent est tolérée,
- les proportions des baies devront être préservées. Les baies nouvelles devront présenter des proportions similaires aux baies anciennes existantes.

### **Bâtiments agricoles (hors bâtiments anciens d'architecture locale repérés sur le plan de zonage)**

- Les bâtiments devront s'adapter au sol et notamment à la pente,
- les façades et les matériaux de couverture devront être mat, le blanc est proscrit,
- la toiture devra arborer une couleur non réfléchissante, dans un ton voisin de celui des toits anciens du village,
- à l'instar des bâtiments agricoles anciens, il est conseillé de fractionner les volumes (notamment pour l'intégration à la pente).

### **Article A 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Chaque terrain support d'une construction à usage d'habitation devra comporter un parking privatif non clos, d'une capacité minimum de 1 place de stationnement (voir principe en fin de document).

## **Article A 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

---

Les plantations sur les parcelles supports des constructions, devront être composées d'arbres d'essence locale (cerisiers, tilleuls, micocouliers...), conformément à la tradition locale. Les essences d'ornement, de type thuyas, forsythia...devront être évitées.

En doublement des clôtures, les haies vives sont tolérées, dans la mesure où elles ne sont pas taillées au cordeau. Elles devront de préférence être constituées d'essences mélangées à feuilles caduques.

Les bâtiments d'élevage et les hangars agricoles devront être accompagnés de haies végétales mélangées d'essences locales parallèles aux façades du bâtiment (en gouttereau au moins).

### **SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

## **Article A 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

---

Non réglementé



## TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



---

## ZONE N

---

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière qui correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit à des espaces bâtis insuffisamment équipés et/ou situés dans des secteurs à large dominante naturelle ou agricole.

On distingue le secteur Nv, qui correspond au vieux village et pour lequel des prescriptions spéciales ont été définies, en vue de préserver sa valeur patrimoniale.

En outre, ont été identifiés en zone naturelle des secteurs inondables (représentés sur les plans de zonage par une trame en vaguelettes). Dans ces secteurs, des prescriptions spécifiques ont été définies pour prendre en compte les risques.

Il a aussi identifié un secteur de la zone naturelle soumis à un risque de glissement de terrain. Ce risque a été identifié sur les plans de zonage par une trame rouge.

---

### Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

---

Seules les occupations et utilisations du sol définies à l'article N2 sont autorisées

---

### Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

#### Sont autorisés dans la zone N

- les ouvrages techniques et installations classées nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt collectif (et les réseaux d'intérêt collectif) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique,
- les annexes aux constructions existantes sur le même îlot de propriété, y compris les piscines. La surface cumulée de plancher des annexes détachées du bâtiment principal devra être inférieure à 30 m<sup>2</sup> (la surface des piscines n'est pas comptabilisée dans ces 30 m<sup>2</sup>).
- Sous réserve de l'application de l'article L 111-4 du code de l'urbanisme (c'est-à-dire sous réserve que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet) et sous réserve, en l'absence de réseau d'assainissement, que soit mis en place un système d'assainissement non collectif adapté au projet et à la nature des sols, sont autorisés :

➤ **Bâtiments existants, sauf annexes détachées du volume du bâtiment principal :**

Le changement de destination, l'aménagement et l'extension dans la limite de 30 % de la surface de plancher initiale. Toutefois, quelle que soit la surface initiale de la construction, la somme de la surface de l'extension et de la surface initiale du bâtiment devra rester inférieure ou égale à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.



➤ **Annexes détachées du volume du bâtiment principal :**

Le changement de destination des annexes détachées du volume du bâtiment principal est autorisé, sous réserve que la surface de plancher initiale de l'annexe sujette au changement de destination soit supérieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>.

**Prise en compte du risque d'inondation :**

Nonobstant les règles définies dans les alinéas ci-dessus, Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, délimités par une trame sur les plans de zonage, les constructions nouvelles sont interdites. Seuls sont autorisés :

- les ouvrages, constructions et installations classées à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics, 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,
- l'aménagement, l'extension dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale des constructions existantes, sous réserve que le premier plancher habitable soit situé au-dessus du seuil des plus hautes eaux connues.

**Prise en compte du risque de glissement de terrain :**

Dans les secteurs soumis à un risque de glissement de terrain, délimités par une trame sur les plans de zonage, les constructions nouvelles sont interdites.

**Seuls sont autorisés en secteur Nv**

- les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique,
- L'aménagement sans extension et sans changement de destination des constructions existantes,
- La restauration des constructions existantes, sous réserve de l'application de l'article L 421-5 du code de l'urbanisme (présence des réseaux),

**Seuls sont autorisés en secteur N soumis à un risque de glissement de terrain :**

- les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique,

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

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

**Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme permettant le refus ou la subordination à condition de l'autorisation de construire.



## **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage.

## **Article N 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.

Pour les autres occupations du sol autorisées autres que l'habitat, lorsque l'alimentation en eau potable ne peut s'effectuer via le réseau public, l'alimentation en eau peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers. Dans ces cas de figure, les installations devront être conformes au Règlement Sanitaire Départemental.

### Assainissement :

#### – **Eaux pluviales :**

– Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet sous réserve de l'accord du gestionnaire).

#### – **Eaux usées :**

– Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, ou si le réseau est insuffisant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme aux prescriptions établies dans le schéma général d'assainissement.

## **Article N 5 – superficie minimale des terrains constructibles**

---

Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'eaux usées, la taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols.



## **Article N 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions devront respecter les marges de reculs définies au plan.

En-dehors des marges de reculs définies au plan, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'A 7, à l'exception des constructions et installations suivantes indiquées ci-dessous, pour lesquelles ce recul minimum est réduit à 35 mètres de l'axe :
  - constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
  - constructions liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
  - bâtiments d'exploitation agricole
  - réseaux d'intérêt public
  - extension des constructions existantes.
- à 10 m de l'axe des chemins communaux,
- à 12,5 m de l'axe des routes départementales,

Toutefois :

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- 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 entre l'alignement et le recul minimum imposé.

## **Article N 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois :

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- Toutefois, 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 être implantés entre la limite séparative et le recul minimum imposé dans la zone. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si elles permettent une insertion harmonieuse de l'ouvrage dans l'environnement et si la sécurité des usagers est assurée.

## **Article N 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article N 9 – emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **Article N 10 – hauteur maximale des constructions**

La hauteur en tous points des constructions (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) est limitée à 8 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux. Toutefois, l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

## **Article N 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères**

### **Constructions à usage d'habitation**

#### **Volumes**

Les constructions devront présenter des volumes orthogonaux entre eux.

#### **Adaptation au terrain**

Les constructions devront être intégrées à la pente.

#### **Façades**

Les façades maçonnées seront :

- soit revêtues d'un enduit. Les couleurs vives sont interdites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
- soit en pierres apparentes,

Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.

Les compositions pierres, bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.



*Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.*

## **Toitures**

- les toits à un pan ne sont autorisés que lorsqu'ils viennent s'appuyer contre une limite séparative ou contre un bâtiment principal possédant un toit à deux pans au moins (accolement d'un abri à bois, ou d'un garage à une habitation, par exemple),
- les toitures terrasses ou les toits à un pan ne sont autorisés que dans le cas de volumes secondaires accolés au volume principal du bâtiment,
- les pentes de toit devront être voisines de 30 %.
- les génoises en gouttereau sont obligatoires (sauf pour les annexes détachées du volume principal).

## **Couvertures de toitures**

Les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation, dans les tons rouge-brun (marron exclu).

## **Clôtures**

### En limite des voies ou emprises publiques :

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

Les terrains pourront être clos :

- soit par un grillage à maille tressée de couleur vert sapin ou vert bouteille, ou un treillis soudé depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage à maille tressée, ou d'un treillis soudé. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,50 m et l'ensemble mur+grillage ne pourra pas excéder 1,80 m. Le mur devra être enduit s'il n'est pas en pierres.
- Les clôtures seront doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées.

### En limites séparatives :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m

## **Annexes**

Les annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes maçonnées devront être revêtues du même enduit que celui du bâtiment principal. Les annexes en bois sont autorisées.

## **Remises, bâtiments agricoles d'architecture ancienne locale**

Pour l'aménagement des constructions existantes en pierres, le traitement des façades et de la toiture devra être identique à l'initial :

- façades traitées en pierres apparentes ou revêtues d'un enduit réalisé avec des chaux naturelles NF 15 CL ou NHL. Il devra correspondre à la texture des enduits anciens,
- les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. La pose des tuiles sur un matériau de type canalite est autorisée, dans la mesure où ce matériau est totalement invisible depuis l'extérieur, y compris en débord de toiture. L'extension ou la réfection de la toiture dans le matériau déjà présent est tolérée,
- les proportions des baies devront être préservées. Les baies nouvelles devront présenter des proportions similaires aux baies anciennes existantes.

## **Article N 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.



**Article N 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

---

Non réglementé

**SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

**Article N 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

---

Non réglementé