

Commune de

# Tournon- sur-Rhône

## Plan Local d'Urbanisme 3a - Règlement



PLU approuvé le 28 mars 2018  
Modification n°1 approuvée le 7 avril 2022  
Modification n°2 approuvée le 7 avril 2022  
Vu pour être annexé à la délibération

Le Maire  
Frédéric SAUSSET



# Table des matières

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	5
Champ d'application territorial du Plan .....	5
Portée respective du règlement à l'égard des autres législations en vigueur .....	5
Adaptations mineures .....	5
Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre .....	5
Dispositions applicables à certaines occupations et utilisations du sol sur l'ensemble du territoire communal .....	6
Division du territoire en zones .....	7
Droit de préemption urbain : .....	7
Éléments de paysage identifiés au plan de zonage .....	7
Continuités écologiques .....	7
Zones de protection des captages .....	8
Destinations des Constructions .....	8
Application du Règlement National d'Urbanisme .....	8
Mouvements de terrain .....	9
Mesures constructives et de gestion du phénomène de retrait-gonflement des argiles .....	9
Règles applicables aux secteurs impactés par un risque d'inondation : .....	9
Définitions .....	39
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	45
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA .....	45
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB .....	55
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC .....	67
CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP .....	77
CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH .....	85
CHAPITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE.....	90
CHAPITRE 7 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI.....	95
CHAPITRE 8 : RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ut.....	102
CHAPITRE 9 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uv .....	107
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	110
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AUa .....	110
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AUi .....	117
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A URBANISER 1AU.....	124
CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A URBANISER 2AU.....	128

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE ..... 132

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE..... 138

ANNEXE 1 - Carte d'aléas ..... 143

ANNEXE 2 - Glossaire ..... 144

# **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la ville de Tournon-sur-Rhône tel que délimité sur le plan de règlement.

## **PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS EN VIGUEUR**

Les articles L.111-8, L.111-9, L.111-10, L.111-11, L.123-6, L.313-2 et L.424-1 du code de l'urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer, restent également applicables.

Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier du présent PLU s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

S'applique également la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et le décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte du patrimoine archéologique dans certaines procédures.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du préfet qui consulte le Directeur des Antiquités.

## **ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Cf. article L.152-3 du code de l'urbanisme). En outre, ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L.152-4, L.152-5 et L.152-6 du code de l'urbanisme.

## **RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR UN SINISTRE**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et que la reconstruction survient dans un délai inférieur à 10 ans après le sinistre.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS** **DU SOL SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL**

1. Les travaux de ravalement de façades, ainsi que l'édification de clôtures sont soumis à déclaration préalable de travaux.

2. La démolition d'un bâtiment est soumise au dépôt d'un permis de démolir.

3. En application de l'article R.421-23-g) du code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme) ou dans les boisements identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23, et figurant au plan, sauf s'ils sont prévus dans un document de gestion durable (articles L.124-1 à L.124-3 du code forestier).

4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.341-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

5. Éléments du paysage à protéger :

En référence à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application de l'article R.421-23-h) du Code de l'urbanisme qui impose une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément du paysage identifié.

Sur la commune de Tournon-sur-Rhône, des "espaces cultivés à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune et sont inconstructibles en dehors des équipements publics et des constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> permettant leur mise en valeur.

6. Présence du drain CNR :

Un recul de 4 m par rapport au drain CNR matérialisé au plan de zonage devra être respecté pour toutes les constructions.

7. Les travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble sont soumis à une autorisation préalable en zone UA.

## **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme, est subdivisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).

La zone U comprend une zone UA, une zone UB avec un secteur UBa, une zone UC, une zone UE, une zone Up, une zone Uh, une zone Ut et une zone Uv.

La zone AU comprend une zone AUa, une zone AUi, une zone 1AU et une zone 2AU.

La zone A comprend un secteur Aa et un secteur Am.

La zone N comprend des secteurs NI, Ne.

## **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

## **ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE**

Toute modification ou suppression des éléments identifiés au plan zonage au titre des « espaces paysagers à protéger » doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ne peut être autorisée que si elles ne mettent pas en péril l'intérêt paysager du site.

En cas d'abattages dûment motivés, il peut être exigé une compensation de plantations d'intérêt paysager et environnemental équivalents. Les travaux d'entretien ne sont cependant pas soumis à compensation si la sécurité publique en dépend.

## **CONTINUITES ECOLOGIQUES**

Sur les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés au plan de zonage au titre des corridors écologiques, sont autorisées sous conditions :

### **En zone A :**

Les constructions et installations nécessaires à l'activité de la zone de type hangar ou abris en bois pour animaux parqués (ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum), et sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

### **Dans l'ensemble des zones :**

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### Article 11 - Clôtures :

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Leur hauteur est limitée à 1,20 m et les murs bahuts sont interdits.

Les haies de clôture seront constituées par des essences locales et variées.

## **ZONES DE PROTECTION DES CAPTAGES**

- Dans les périmètres de protection immédiat (zone 1), les affouillements de sols sont interdits ;
- Dans les périmètres de protection éloigné et rapproché (zone 2), les affouillements excédant 2 m de profondeur sont interdits.

Dans les secteurs concernés toute construction générant des effluents doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Sont interdits : les dépôts, réservoirs et installations, d'hydrocarbures, produits chimiques, produits radioactifs, les rejets d'effluents de toute nature.

## **DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Les destinations des constructions auxquelles font référence sont celles de l'article R.151-27 et 28 du code de l'urbanisme, à savoir :

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

- **Pour la destination " exploitation agricole et forestière "** : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- **Pour la destination " habitation "** : logement, hébergement ;
- **Pour la destination " commerce et activités de service "** : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- **Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics "** : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- **Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire "** : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

## **APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME**



Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire sauf articles L.111-3 à L.111-5 et L.111-22 ainsi que les articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30.

## **MOUVEMENTS DE TERRAIN**

Dans les secteurs soumis au risque mouvement de terrain par effondrement ou par glissement figurant au plan de zonage, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre le risque de mouvement de terrain conformément aux dispositions en vigueur.

## **MESURES CONSTRUCTIVES ET DE GESTION DU PHENOMENE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES**

Voir Annexe 3 du présent règlement

## **REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS IMPACTES PAR UN RISQUE D'INONDATION**

La commune de Tournon-sur-Rhône est concernée par des risques d'inondation du Rhône, du Doux et du ruisseau des Aurets.

Dans les secteurs situés dans l'emprise de la zone inondable identifiée sur le règlement graphique, il convient de se reporter à la carte des aléas figurant en annexe 1 du présent règlement pour connaître le niveau d'aléa, la cote de référence à retenir et les prescriptions applicables aux différents projets.

En tout état de cause, tous les projets impactés par un aléa devront respecter les prescriptions suivantes :

### **Article 1 : Prescriptions générales**

Dans l'ensemble de la zone inondable identifiée sous forme de trame par le présent PLU, les opérations autorisées devront intégrer dès leur conception toutes les mesures permettant de :

- **limiter l'aggravation des risques et de leurs effets et ne pas augmenter les risques en amont et en aval,**
- **éviter un accroissement disproportionné de la vulnérabilité\*,**

- **minimiser les obstacles à l'écoulement des eaux,**
- **limiter la réduction des champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.**

## **Article 2 : Prescriptions particulières**

Dans toutes les zones soumises aux risques d'inondation et pour tous travaux (constructions neuves, transformation, aménagement, réhabilitation de bâtiments...), s'appliquent les **prescriptions suivantes** :

- les parties accessibles (sous-sols, garages...) enterrées ou semi-enterrées des constructions sont interdites,
- les constructions neuves ne doivent pas être implantées à proximité des talwegs\*, ruisseaux et fossés,
- la démolition ou la modification des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues sans étude préalable de l'impact sur l'aléa est interdite.
- les dépôts et stockage de matériaux de toute nature ou matériels pouvant contribuer à la création d'embâcle sont interdits, lorsqu'ils ne sont pas liés à une habitation ou une activité permanente présente sur l'unité foncière.

## **Article 3 : Prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets**

Pour les projets pour lesquels l'article 3 est explicitement visé par le présent règlement, s'appliquent les **prescriptions suivantes** :

- les installations techniques sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferie...) seront réalisées au-dessus de la cote de référence\*, sauf contrainte technique liée à la hauteur d'eau\*, le tableau de distribution électrique sera conçu de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable sans la couper dans les niveaux supérieurs,
- les panneaux photovoltaïques ou les panneaux solaires thermiques seront installés au-dessus de la cote de référence\*. En outre, leurs installations sensibles à l'eau (électriques ou fluides) situées dans les parties inondables seront réalisées de façon à être étanches et/ou avec des matériaux résistants à l'eau,
- les différents réseaux (assainissement, adduction d'eau potable...) devront intégrer des mesures visant à réduire les dommages qu'ils sont susceptibles de causer ou de subir en cas de crue (clapets anti-retour...),
- les matériaux utilisés dans les parties inondables (pour les menuiseries, les portes, les fenêtres, les vantaux, les revêtements de sol et des murs, les protections phoniques et thermiques) seront insensibles à l'eau, et conçus de manière à résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements,
- les produits phytosanitaires ou potentiellement polluants seront stockés au-dessus de la cote de référence\* ou dans un local technique étanche.

## **Article 4 : Projets impactés par un aléa fort et moyen du Doux ou du ruisseau des Aurets ou aléa fort du Rhône**

Il s'agit de secteurs qui correspondent pour le Doux et le ruisseau des Aurets aux secteurs soumis à un aléa fort ou moyen, c'est-à-dire les secteurs susceptibles d'être submergés par des hauteurs d'eau supérieures à 0,50 mètre et/ou des vitesses supérieures à 0,20 m/s (mètre/seconde), et pour le Rhône aux secteurs soumis à un aléa fort, c'est-à-dire les secteurs susceptibles d'être submergés par des hauteurs d'eau supérieures à 1 mètre.

Eu égard aux caractéristiques du risque inondation dans ces secteurs, il est indispensable d'imposer aux constructions et aménagements, nouveaux ou non, des contraintes fortes.

Dès lors, pour l'ensemble de ces secteurs, les règles édictées par le présent règlement sont fondées sur le principe général suivant : **tout ce qui n'est pas expressément autorisé et réglementé est interdit.**

Cette zone comprend un secteur dédié aux équipements sportifs délimité sur la carte des aléas et dénommé « **secteur sportif** », dans lequel des prescriptions spécifiques s'appliquent (voir fin de l'article 4.2.1 ci-dessous).

#### **Article 4-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles ainsi que toutes les interventions sur les ouvrages, terrains et constructions existantes, autres que celles expressément mentionnées aux articles 4-2, 4-3 et 4-4.**

#### **Article 4-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

**(HORS ÉTABLISSEMENTS D'HÉBERGEMENT DE PLEIN AIR EXISTANTS)**

##### **4-2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NOUVELLES**

**Sous réserve du respect des prescriptions énoncées dans les articles 1, 2 et 3 sont seules admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les **infrastructures** publiques\* et les travaux nécessaires à leur réalisation. Les parcs de stationnement nouveaux sont toutefois interdits sauf dans le cas des transferts visés ci-dessous.
- Le **déplacement des parcs de stationnement existants** sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - le déplacement n'entraîne aucune augmentation de capacité du parc de stationnement,

- le déplacement s'effectue vers un site moins exposé\*,
  - le parc de stationnement déplacé est supprimé,
  - l'inondabilité du secteur devra être affichée de façon claire et aisément accessible par les usagers,
  - un plan d'évacuation et de mise en sécurité des usagers devra être mis en place en lien avec le Plan Communal de Sauvegarde,
  - des mesures devront être prises afin de limiter la durée d'occupation du secteur et d'en interdire physiquement l'accès à tous les usagers en cas de risque de crue.
- Les **réseaux d'assainissement ou de distribution\*** étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue ainsi que les constructions **strictement nécessaires** à leur fonctionnement dans la limite de **30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\***.
  - Les **réseaux d'irrigation et de drainage**, et les constructions **strictement nécessaires** à leur fonctionnement dans la limite de **30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\***.
  - Les **captages d'eau potable** et les constructions **strictement nécessaires** à leur fonctionnement.
  - Les **micro-centrales hydro-électriques** et les constructions **strictement nécessaires** à leur fonctionnement.
  - Les **installations, ouvrages et travaux divers** destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.
  - Les **carrières ou gravières** sans installation ni stockage ou traitement des matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des eaux.
  - Les **constructions à usage agricole** suivantes :
    - si le projet est impacté par un **aléa fort et moyen du Doux** :
      - La construction sera destinée uniquement à du **stockage** et **strictement nécessaire** à l'activité agricole. La construction sera **ouverte** sur au moins trois côtés (la façade éventuellement fermée ne sera pas perpendiculaire au sens de l'écoulement).
      - les tunnels agricoles destinés uniquement à la culture strictement nécessaires à l'exploitation agricole sont admis dans la mesure où ils sont munis de panneaux « fusibles » (à ouverture automatique en cas de crue) et implantés dans le sens de l'écoulement,
    - si le projet est impacté **uniquement** par un **aléa fort du Rhône** :
      - la construction doit être strictement liée et nécessaire à une activité existante,
      - l'exploitation ne dispose pas de foncier hors de la zone inondable,
      - la construction est réalisée sur la partie la moins exposée\* de l'exploitation,
      - la construction ne doit pas avoir pour objet l'accueil d'animaux,
    - Le projet devra respecter l'**article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets »**.

- Les **annexes\* (hors piscines)** d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à **30 m<sup>2</sup>** et à raison d'une seule annexe\* par construction, dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles ne comportent aucune pièce de vie telles que : chambre, bureau, salon, séjour, salle à manger, cuisine, atelier... à l'exception des cuisines d'été ouvertes,
  - qu'elles respectent **l'article 3 des dispositions générales**.

NOTA : postérieurement à la date d'approbation du PLU, une seule annexe\* par construction existante avec emprise au sol\* inférieure ou égale à **30 m<sup>2</sup>** est autorisée.

- Les **abris ouverts liés à une construction existante** et totalement transparents\* à l'écoulement de l'eau pour toutes les façades créées dans le cadre de la demande, sans limitation d'emprise au sol\*, sous réserve du respect de **l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets »**.
- Les **abris de jardin\*** lorsqu'ils ne constituent pas une annexe à une construction existante, dans la limite de **10 m<sup>2</sup>**.
- Les **piscines enterrées**, non couvertes ou munies d'une couverture télescopique ainsi que leur local technique d'une emprise maximum de **10 m<sup>2</sup>**, sous réserve :
  - qu'elles soient liées à une habitation ou un hôtel existante,
  - qu'elles soient situées sur le même tènement foncier que le bâtiment existant,
  - que leur emprise soit matérialisée par un dispositif perméable à l'eau d'une hauteur minimum de 1,10 mètre afin d'être visible en cas de submersion.
- Les **piscines hors sol** dans la limite de **30 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol\* ainsi que leur local technique d'une emprise maximum de **10 m<sup>2</sup>**, si elles sont liées à une habitation ou un hôtel existant.
- La **reconstruction après sinistre** lorsque la destruction n'est pas liée à une inondation ou à un risque naturel\* de nature à mettre en danger la sécurité des occupants, dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
  - la reconstruction s'effectuera dans la limite de la surface de plancher\* et de l'emprise au sol\* existante avant le sinistre, et ne devra pas augmenter la vulnérabilité du bâtiment.
  - en cas de reconstruction de plancher habitable\*, celui-ci devra se situer au-dessus de la cote de référence\*, sauf contrainte technique liée la hauteur d'eau\* auquel cas un niveau habitable refuge\* devra être créé.
  - le projet devra respecter **l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets »**.
- Les **clôtures** perméables à l'eau (exemple : grillage, barrière bois ou PVC...).
- Les **citernes, les systèmes d'assainissement et les cuves à fuel** liées et nécessaires à une construction existante à condition :
  - que les orifices non étanches soient situés au-dessus de la cote de référence\* ,
  - d'être lestées et ancrées au sol.
- Les **exhaussements et/ou affouillements de sol** strictement nécessaires aux constructions autorisées et à leur accès.

- Les **aménagements de terrains** de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol liés à un aménagement public (sans construction ni stationnement). L'ensemble des éléments accessoires (bancs, tables, portiques...) seront ancrés au sol.

De plus, dans le secteur sportif, sont autorisés :

- Les **abris ouverts** sur les 4 cotés sous réserve de rester ouverts. S'ils comportent des équipements sensibles à l'eau (électriques...), ceux-ci devront être positionnés au-dessus de la cote de la crue de référence.

#### **4-2.2. OUVRAGES ET CONSTRUCTIONS EXISTANTS\* RÉGULIÈREMENT AUTORISÉS**

**Sous réserve du respect des prescriptions énoncées dans les articles 1, 2 et 3, sont autorisés :**

- L'entretien et la mise aux normes des **infrastructures publiques** existantes.
- L'entretien et la mise aux normes des **réseaux d'assainissement ou de distribution\*** et **l'extension\*** des constructions **strictement nécessaires** à leur fonctionnement dans la limite de **30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol** (existant + extension\*).
- L'entretien et la mise aux normes des **réseaux d'irrigation et de drainage**, et **l'extension\*** des constructions **strictement nécessaires** à leur fonctionnement dans la limite de **30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol** (existant + extension\*).
- L'entretien et la mise aux normes des **captages d'eau potable** et **l'extension\*** des constructions **strictement nécessaires** à leur fonctionnement.
- L'entretien, la mise aux normes et l'extension mesurée des **constructions et installations nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydrauliques et hydroélectriques**.
- **L'extension\* des constructions à usage agricole** dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
  - si le projet est impacté par un **aléa fort et moyen du Doux** :
    - l'extension ne devra pas entraîner une augmentation de la vulnérabilité (nouvel accueil d'animaux notamment),
    - l'extension\* devra être **strictement nécessaire** à l'activité agricole,
    - si l'extension\* correspond à un abri ouvert, elle devra être **totaleme nt transparente** à l'eau, **dans le cas contraire**, son emprise sera limitée à **30 % de l'emprise au sol existante**,
  - si le projet est impacté **uniquement** par un **aléa fort du Rhône** :

- la construction doit être strictement liée et nécessaire à une exploitation existante,
- l'extension pourra se réaliser **sans limitation de surface si** l'exploitation ne dispose pas de foncier hors de la zone inondable et dans ce cas l'extension\* devra alors être réalisée sur la partie la moins exposée\* de l'exploitation, **sinon** l'emprise de l'extension\* devra être **inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol existante**,
- Le projet devra respecter l'**article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets »**.

NOTA : postérieurement à la date d'approbation du PLU, une seule extension par construction existante est autorisée.

➤ **L'extension\* des bâtiments à usage d'activité\*** dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

- l'extension\* doit être **strictement** liée et nécessaire à l'activité existante,
- le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible,
- en tout état de cause, l'extension\* proposée devra permettre une réduction de la vulnérabilité\* de l'ensemble du bâtiment,
- les conditions d'écoulements de l'eau ne devront pas être aggravées de manière significative à l'amont ou à l'aval de l'opération\*,
- l'emprise de l'extension\* devra être **inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol existante**,
- le 1<sup>er</sup> plancher\* sera réalisé au-dessus de la cote de référence\* sauf contrainte technique liée la hauteur d'eau\* auquel cas un niveau habitable refuge\* dimensionné pour l'ensemble de l'établissement (s'il n'existe pas) devra être créé au-dessus de la cote de référence\*,
- l'extension\* devra respecter les prescriptions de l'**article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets »**.

NOTA : postérieurement à la date d'approbation du PLU, une seule extension par construction existante est autorisée.

➤ **L'extension\* des établissements ou équipements recevant du public\*** dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

- l'extension\* ne devra pas conduire à une augmentation de capacité d'accueil de l'établissement (création de lits supplémentaires, nouveau logement...), ou à une augmentation du risque (embâcles...),
- l'emprise de l'extension\* devra être **inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol\*** existante,
- le 1<sup>er</sup> plancher\* sera réalisé au-dessus de la cote de référence\*,
- un niveau habitable refuge\* (s'il n'existe pas) sera créé au-dessus de la cote de référence\* dimensionné pour l'ensemble de l'établissement,

- le projet devra respecter l'article 3 « **prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets** ».

NOTA : postérieurement à la date d'approbation du PLU, une seule extension par construction existante est autorisée.

- L'**extension\*** des **équipements publics ne recevant pas de public** (station d'épuration, local technique...) à l'exception des établissements de gestion de crise\* dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
  - l'emprise de l'extension\* devra être **inférieure ou égale à 30 %** de l'emprise au sol\* existante,
  - en cas d'extension d'un bâtiment lié au fonctionnement de l'équipement et accueillant du personnel, le 1<sup>er</sup> plancher habitable\* devra être implanté au-dessus de la cote de référence\*,
  - l'extension\* devra respecter l'article 3 « **prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets** ».
- Les **extensions\* limitées** des bâtiments existants pour le respect des réglementations en vigueur.
- L'**extension\*** des bâtiments à usage d'**habitation** (sans création de logement) dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
  - le 1<sup>er</sup> plancher habitable\* sera réalisé au-dessus de la cote de référence\*,
  - l'extension\* sera au maximum de **20 m<sup>2</sup>** de surface de plancher\* et de **30 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol\*, à raison d'une seule extension\* par habitation,
  - si la construction ne dispose pas d'un niveau habitable refuge\* implanté au-dessus de la cote de référence\*, l'extension devra tenir lieu de niveau refuge,
  - l'extension\* devra respecter l'article 3 « **prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets** ».

NOTA : postérieurement à la date d'approbation du PLU, une seule extension par construction existante est autorisée.

- Le **changement de destination\*** dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
  - le changement de destination ne doit pas conduire à une augmentation de la vulnérabilité\*,
  - le changement de destination\* ne doit pas conduire à **la suppression** du niveau refuge\* d'un logement ou d'une activité existante ;
  - des mesures de réduction de la vulnérabilité\* doivent être mises en œuvre.
- L'**aménagement intérieur** (réhabilitation, rénovation, transformation d'un garage en surface de plancher\*...) des bâtiments dans le respect des conditions cumulatives suivantes :



- l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation de la vulnérabilité\* ;
  - l'aménagement ne doit pas conduire à **la suppression** du niveau refuge\* d'un logement ou d'une activité existante ;
  - le 1<sup>er</sup> plancher habitable\* créé sera réalisé au-dessus de la cote de référence\*,
  - un niveau habitable refuge\* (s'il n'en existe pas) pour tout projet impliquant une occupation humaine sera créé au-dessus de la cote de référence\*,
  - le projet devra respecter l'**article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets »**.
- Les **travaux d'entretien et de gestion courante** des bâtiments : traitements et modifications de façades, réfection de toitures (y compris pose de panneaux photovoltaïques)... dans le respect de l'**article 3 des dispositions générales**.

### 4-3 : OPÉRATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN\*

**Sous réserve du respect des prescriptions énoncées dans les articles 1, 2 et 3, sont autorisées les opérations de renouvellement urbain\* dans les conditions cumulatives suivantes :**

- l'opération doit permettre une réduction de la vulnérabilité globale\* sur le périmètre de renouvellement urbain désigné,
- les conditions d'écoulements de l'eau ne doivent être aggravées ni à l'amont ni à l'aval de l'opération,
- si l'opération entraîne une **modification significative de l'emprise au sol\* bâtie** sur le secteur de renouvellement urbain, une analyse sera produite afin d'en connaître les conséquences sur le fonctionnement hydraulique du périmètre,
- l'opération ne doit pas conduire à la **création** d'un établissement de gestion de crise\* ou recevant du public sensible\* ou proposant un accueil de nuit\*,
- si le projet implique la réalisation de **constructions neuves, de démolitions-reconstructions** ou de **changements de destination\*** :
  - pour les surfaces à usage **d'habitation ou proposant un accueil de nuit** : le 1<sup>er</sup> plancher habitable\* devra se situer au-dessus de la cote de référence\*,
  - pour les **autres activités** : le 1<sup>er</sup> plancher habitable\* sera réalisé au-dessus de la cote de référence\* sauf dans le cas d'une contrainte technique liée la hauteur d'eau\*, auquel cas un niveau habitable refuge\* sera réalisé au-dessus de cette cote de référence,
- si le projet implique des opérations de **réhabilitation** ou **rénovation** :
  - un niveau habitable refuge\* sera réalisé au-dessus de la cote de référence\*,
- le projet devra respecter les prescriptions de l'**article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets »**.

#### 4-4 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES LIÉES AUX ÉTABLISSEMENTS D'HÉBERGEMENT DE PLEIN AIR EXISTANTS

Sous réserve du respect des prescriptions énoncées dans les articles 1, 2 et 3 sont autorisés :

➤ La **modification de l'emprise de l'établissement** si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :

- la capacité d'accueil de l'établissement n'est pas augmentée ;
- il y a une réduction de la vulnérabilité, avec le transfert des emplacements les plus exposés\* ;

Les nouveaux emplacements seront situés dans un secteur moins vulnérable\*, c'est-à-dire soumis à une crue d'occurrence supérieure ou dans un secteur où la hauteur d'eau pour la crue de référence est inférieure d'un mètre par rapport à la situation initiale ;

- l'extension se situe dans un secteur moins vulnérable\* que celui correspondant à la surface autorisée au campement qui est déplacée;
- l'augmentation de l'emprise est autorisée dans la proportion maximale de 2 fois la surface autorisée au campement déplacée (les surfaces non autorisées au campement n'occasionnent pas de transfert et d'augmentation de surface),
- l'emprise de l'établissement après modification ne doit pas être supérieure à la surface autorisée au campement à la date d'approbation du PLU augmentée de 30 %;
- les emplacements et voies créés devront s'adapter à la topographie des lieux afin de limiter au maximum les exhaussements et/ou affouillements de sol.
- l'emprise de l'établissement sera ajustée en supprimant effectivement :
  - la surface autorisée au campement déplacée ;
  - les zones existantes interdites au campement.

➤ Les **constructions nouvelles** suivantes, dans l'emprise autorisée de l'établissement :

- les **piscines** et leur local technique si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :
  - la piscine sera non couverte, ou couverte par une structure légère de type abri télescopique (côtés et toiture) ;
  - la piscine devra s'adapter à la topographie des lieux afin de limiter au maximum les exhaussements et/ou affouillements de sol.;
  - leur emprise sera matérialisée par un dispositif perméable à l'eau d'une hauteur minimum de 1,10 mètre afin d'être visible en cas de submersion.
  - les toboggans aquatiques auront une hauteur limitée à 5 mètres en tout point par rapport au niveau de la plage de la piscine, et seront ancrés au sol.
- les **terrasses** en extension d'un bâtiment existant, couvertes ou non, à condition qu'elles soient et demeurent ouvertes.

- les **sanitaires** si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :
  - la construction devra correspondre aux besoins de l'établissement : soit pour une mise aux normes de sécurité ou d'accessibilité, soit pour son classement ;
  - le 1<sup>er</sup> plancher habitable\* devra se situer au-dessus de la cote de référence\* sauf dans le cas d'une contrainte technique liée la hauteur d'eau\* ;
  - le projet devra respecter l'**article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets »**.
  - Tout sanitaire désaffecté à l'occasion d'une nouvelle construction devra être démoli.
  
- le **logement du gardien** si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :
  - il n'existe pas de logement de gardien dans l'emprise de l'établissement à la date d'approbation du PLU ;
  - la construction sera implantée dans le secteur le moins exposé de l'établissement permettant son édification ;
  - la construction devra disposer d'un 1<sup>er</sup> plancher habitable\* situé au-dessus de la cote de référence\* sauf dans le cas d'une contrainte technique liée à la hauteur d'eau\* auquel cas la construction devra impérativement comprendre un étage sur rez-de-chaussée ;
  - le projet devra respecter l'**article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets »**.
  
- la **reconstruction après sinistre** des bâtiments **autres qu'habitation** légalement autorisés si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :
  - la destination du bâtiment est inchangé ;
  - la reconstruction s'effectuera dans la limite de la surface de plancher\* et de l'emprise au sol\* existante avant sinistre;
  - la reconstruction devra permettre une réduction de la vulnérabilité\*, et être impérativement reconstruite dans un secteur moins vulnérable\* en cas de destruction liée à une inondation ;
  - le projet devra respecter l'**article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets »**.
  
- la **reconstruction après sinistre** des bâtiments d'**habitation** légalement autorisés si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :
  - en cas de reconstruction de plancher habitable\*, celui-ci devra se situer au-dessus de la cote de référence\* sauf dans le cas d'une contrainte technique liée à la hauteur d'eau\* auquel cas la construction devra impérativement comprendre un étage sur rez-de-chaussée ;
  - en cas de démolition totale du bâtiment, la construction sera implantée dans le secteur le moins exposé de l'établissement permettant son édification ;
  - le projet devra respecter l'**article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets »**.
  
- la **démolition et reconstruction** des bâtiments existants légalement autorisés si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :
  - la destination du bâtiment est inchangé ;
  - la reconstruction s'effectuera dans la limite de la surface de plancher\* et de l'emprise au sol\* existante ;

- la reconstruction devra permettre une réduction significative de la vulnérabilité\*, qui pourra consister à implanter le bâtiment dans un secteur moins vulnérable\* ;
  - le projet devra respecter l'**article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets »**.
- les **abris ouverts** et totalement transparents\* à l'écoulement de l'eau pour toutes les façades créées dans le cadre de la demande.
- L'**extension\* des constructions** suivantes, dans l'emprise autorisée de l'établissement :
- l'**extension\* de sanitaires** si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :
    - l'extension correspond aux besoins de l'établissement : soit pour une mise aux normes de sécurité ou d'accessibilité, soit pour son classement ;
    - le 1<sup>er</sup> plancher habitable\* devra se situer au-dessus de la cote de référence\* sauf dans le cas d'une impossibilité technique liée aux normes d'accessibilité ;
    - le projet devra respecter l'**article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets »**.
  - l'**extension\* du logement du gardien** si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :
    - l'extension devra être **inférieure ou égale** à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ;
    - le 1<sup>er</sup> plancher habitable\* créé devra se situer au-dessus de la cote de référence\* sauf dans le cas d'une contrainte technique liée à la hauteur d'eau\* auquel cas l'extension devra impérativement se faire par surélévation du bâtiment existant ;
    - l'extension\* ne doit pas conduire à créer un logement supplémentaire ;
    - le projet devra respecter l'**article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets »**.
    - postérieurement à la date d'approbation du PLU, une seule extension par bâtiment existant\* est autorisée.
  - l'**extension\* des bâtiments existants** (autres que sanitaires et d'habitation) légalement autorisés si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :
    - l'extension\* devra être **inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol\* existante**, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ;
    - le 1<sup>er</sup> plancher habitable\* devra se situer au-dessus de la cote de référence\* sauf dans le cas d'une impossibilité technique liée aux normes d'accessibilité ;
    - le projet devra respecter l'**article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets »**;
    - postérieurement à la date d'approbation du PLU, une seule extension\* par bâtiment existant\* sera autorisée.
- Les **travaux d'entretien et de gestion courante** des bâtiments : traitements et modifications de façades, réfection de toitures (y compris pose de panneaux photovoltaïques)... dans le respect de l'**article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets »**.

- Les **exhaussements et/ou affouillements de sol** strictement nécessaires aux constructions autorisées et à leur accès.
- Les **clôtures** perméables aux eaux de crue. (exemple : grillage, barrière bois ou PVC...).
- Les **réseaux d'assainissement ou de distribution\*** étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue, ainsi que les constructions strictement nécessaires à leur fonctionnement dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les **installations, ouvrages et travaux divers** destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.
- Les **citernes, les fosses septiques et les cuves à fuel** liées et nécessaires à une construction existante à condition :
  - que les orifices non étanches soient situés au-dessus de la cote de référence\*,
  - d'être lestées et ancrées au sol.

## **Article 5 : Projets impactés par un sur-aléa**

Il s'agit de secteurs susceptibles d'être impactés par un sur-aléa liés à des sur-vitesses dû au risque de rupture d'un ouvrage longitudinal, nommés zone de sur-aléa sur la carte.

Eu égard aux caractéristiques du risque inondation dans ces secteurs, il est indispensable d'imposer aux constructions et aménagements, nouveaux ou non, des contraintes très fortes.

Dès lors, pour l'ensemble de ces secteurs, les règles édictées par le présent règlement sont fondées sur le principe général suivant : **tout ce qui n'est pas expressément autorisé et réglementé est interdit.**

Cette zone comprend un secteur dédié aux équipements sportifs délimité sur la carte des aléas et dénommé « **secteur sportif** », dans lequel des prescriptions spécifiques s'appliquent (voir fin de l'article 4.2.1 ci-dessous).

### **Article 5-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles ainsi que toutes les interventions sur les ouvrages, terrains et constructions existantes, autres que celles expressément mentionnées aux articles 5-2 et 5-3.**

### **Article 5-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

## 5-2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NOUVELLES

**Sous réserve du respect des prescriptions énoncées dans les articles 1, 2 et 3 sont seules admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les **infrastructures** publiques\* et les travaux nécessaires à leur réalisation. Les parcs de stationnement nouveaux sont toutefois interdits sauf dans le cas des transferts visés ci-dessous.
- Le **déplacement des parcs de stationnement existants** sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - le déplacement n'entraîne aucune augmentation de capacité du parc de stationnement,
  - le déplacement s'effectue vers un site moins exposé\*,
  - le parc de stationnement déplacé est supprimé,
  - l'inondabilité du secteur devra être affichée de façon claire et aisément accessible par les usagers,
  - un plan d'évacuation et de mise en sécurité des usagers devra être mis en place en lien avec le Plan Communal de Sauvegarde,
  - des mesures devront être prises afin de limiter la durée d'occupation du secteur et d'en interdire physiquement l'accès à tous les usagers en cas de risque de crue.
- Les **réseaux d'assainissement ou de distribution\*** étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue ainsi que les constructions **strictement nécessaires** à leur fonctionnement dans la limite de **30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\***.
- Les **réseaux d'irrigation et de drainage**, et les constructions **strictement nécessaires** à leur fonctionnement dans la limite de **30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\***.
- Les **captages d'eau potable** et les constructions **strictement nécessaires** à leur fonctionnement.
- Les **installations, ouvrages et travaux divers** destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.
- Les **annexes\* (hors piscines)** d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à **30 m<sup>2</sup>** et à raison d'une seule annexe\* par construction, dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles ne comportent aucune pièce de vie telles que : chambre, bureau, salon, séjour, salle à manger, cuisine, atelier... à l'exception des cuisines d'été ouvertes,
  - qu'elles respectent **l'article 3 des dispositions générales**.

NOTA : postérieurement à la date d'approbation du PLU, une seule annexe\* par construction existante avec emprise au sol\* inférieure ou égale à **30 m<sup>2</sup>** est autorisée.

- Les **piscines enterrées**, non couvertes ou munies d'une couverture télescopique ainsi que leur local technique d'une emprise maximum de **10 m<sup>2</sup>**, sous réserve :
  - qu'elles soient liées à une habitation ou un hôtel existante,
  - qu'elles soient situées sur le même tènement foncier que le bâtiment existant,
  - que leur emprise soit matérialisée par un dispositif perméable à l'eau d'une hauteur minimum de 1,10 mètre afin d'être visible en cas de submersion.
- Les **piscines hors sol** dans la limite de **30 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol\* ainsi que leur local technique d'une emprise maximum de **10 m<sup>2</sup>**, si elles sont liées à une habitation ou un hôtel existant.
- La **reconstruction après sinistre** lorsque la destruction n'est pas liée à une inondation ou à un risque naturel\* de nature à mettre en danger la sécurité des occupants, dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
  - la reconstruction s'effectuera dans la limite de la surface de plancher\* et de l'emprise au sol\* existante avant le sinistre, et ne devra pas augmenter la vulnérabilité du bâtiment.
  - en cas de reconstruction de plancher habitable\*, celui-ci devra se situer au-dessus de la cote de référence\*, sauf contrainte technique liée la hauteur d'eau\* auquel cas un niveau habitable refuge\* devra être créé.
  - le projet devra respecter l'article 3 « **prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets** ».
- Les **clôtures** perméables à l'eau (exemple : grillage, barrière bois ou PVC...).
- Les **citernes, les systèmes d'assainissement et les cuves à fuel** liées et nécessaires à une construction existante à condition :
  - que les orifices non étanches soient situés au-dessus de la cote de référence\* ,
  - d'être lestées et ancrées au sol.
- Les **exhaussements et/ou affouillements de sol** strictement nécessaires aux constructions autorisées et à leur accès.
- Les **aménagements de terrains** de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol liés à un aménagement public (sans construction ni stationnement). L'ensemble des éléments accessoires (bancs, tables, portiques...) seront ancrés au sol.

De plus, dans le secteur sportif, sont autorisés :

- Les **abris ouverts** sur les 4 côtés sous réserve de rester ouverts. S'ils comportent des équipements sensibles à l'eau (électriques...), ceux-ci devront être positionnés au-dessus de la cote de la crue de référence.

## **5-2.2. : OUVRAGES ET CONSTRUCTIONS EXISTANTS\* RÉGULIÈREMENT AUTORISÉS**

**Sous réserve du respect des prescriptions énoncées dans les articles 1, 2 et 3, sont autorisés :**

- L'entretien et la mise aux normes des **infrastructures publiques** existantes.
- L'entretien et la mise aux normes des **réseaux d'assainissement ou de distribution\*** et **l'extension\*** des constructions **strictement nécessaires** à leur fonctionnement dans la limite de **30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol** (existant + extension\*).
- L'entretien et la mise aux normes des **réseaux d'irrigation et de drainage**, et **l'extension\*** des constructions **strictement nécessaires** à leur fonctionnement dans la limite de **30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol** (existant + extension\*).
- L'entretien et la mise aux normes des **captages d'eau potable** et **l'extension\*** des constructions **strictement nécessaires** à leur fonctionnement.
- L'entretien, la mise aux normes et l'extension mesurée des **constructions et installations nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydrauliques et hydroélectriques**.
- **L'extension\* des constructions à usage agricole** dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
  - l'extension ne devra pas entraîner une augmentation de la vulnérabilité (nouvel accueil d'animaux notamment),
  - l'extension\* devra être **strictement nécessaire** à l'activité agricole,
  - si l'extension\* correspond à un abri ouvert, elle devra être **totaleme nt transparente à l'eau**, dans le cas contraire, elle sera limitée à **30 % de l'emprise au sol existante**,
  - Le projet devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».

NOTA : postérieurement à la date d'approbation du PLU, une seule extension par construction existante est autorisée.

- **L'extension\* des bâtiments à usage d'activité\* et des établissements recevant du public** dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
  - l'extension\* doit être **strictement** liée et nécessaire à l'activité existante,
  - le personnel et le public accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible,
  - en tout état de cause, l'extension\* proposée devra permettre une réduction de la vulnérabilité\* de l'ensemble de l'établissement,
  - les conditions d'écoulements de l'eau ne devront pas être aggravées de manière significative à l'amont ou à l'aval de l'opération\*,
  - l'emprise au sol de l'extension\* devra être **inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol existante située dans le secteur impacté par le sur-aléa**,
  - le 1<sup>er</sup> plancher\* sera réalisé au-dessus de la cote de référence\* sauf contrainte technique liée la hauteur d'eau\* auquel cas un niveau habitable refuge\* dimensionné pour l'ensemble de l'établissement (s'il n'existe pas) devra être créé au-dessus de la cote de référence\*.



- l'extension\* devra respecter les prescriptions de l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».

NOTA : postérieurement à la date d'approbation du PLU, une seule extension par construction existante est autorisée.

- L'extension\* des équipements publics ne recevant pas de public (station d'épuration, local technique...) à l'exception des établissements de gestion de crise\* dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
  - l'emprise au sol de l'extension\* devra être inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol\* existante,
  - en cas d'extension d'un bâtiment lié au fonctionnement de l'équipement et accueillant du personnel, le 1<sup>er</sup> plancher habitable\* devra être implanté au-dessus de la cote de référence\*,
  - l'extension\* devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
- Les extensions\* limitées des bâtiments existants pour le respect des réglementations en vigueur.
- L'extension\* des bâtiments à usage d'habitation (sans création de logement) dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
  - le 1<sup>er</sup> plancher habitable\* sera réalisé au-dessus de la cote de référence\*,
  - l'extension\* sera au maximum de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*, à raison d'une seule extension\* par habitation,
  - si la construction ne dispose pas d'un niveau habitable refuge\* implanté au-dessus de la cote de référence\*, l'extension devra tenir lieu de niveau refuge,
  - l'extension\* devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».

NOTA : postérieurement à la date d'approbation du PLU, une seule extension par construction existante est autorisée.

- Le changement de destination\* dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
  - le changement de destination ne doit pas conduire à une augmentation de la vulnérabilité\*,
  - le changement de destination\* ne doit pas conduire à la suppression du niveau refuge\* d'un logement ou d'une activité existante ;
  - des mesures de réduction de la vulnérabilité\* doivent être mises en œuvre.
- L'aménagement intérieur (réhabilitation, rénovation, transformation d'un garage en surface de plancher\*...) des bâtiments dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
  - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation de la vulnérabilité\* ;
  - l'aménagement ne doit pas conduire à la suppression du niveau refuge\* d'un logement

ou d'une activité existante ;

- le 1<sup>er</sup> plancher habitable\* créé sera réalisé au-dessus de la cote de référence\*,
  - un niveau habitable refuge\* (s'il n'en existe pas) pour tout projet impliquant une occupation humaine sera créé au-dessus de la cote de référence\*,
  - le projet devra respecter l'article 3 « **prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets** ».
- Les **travaux d'entretien et de gestion courante** des bâtiments : traitements et modifications de façades, réfection de toitures (y compris pose de panneaux photovoltaïques...) dans le respect de l'**article 3 des dispositions générales**.

### 5-3 : OPÉRATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN\*

**Sous réserve du respect des prescriptions énoncées dans les articles 1, 2 et 3, sont autorisées les opérations de renouvellement urbain\* dans les conditions cumulatives suivantes :**

- l'opération doit permettre une réduction de la vulnérabilité globale\* sur le périmètre de renouvellement urbain désigné,
- les conditions d'écoulements de l'eau ne doivent être aggravées ni à l'amont ni à l'aval de l'opération,
- si l'opération entraîne une **modification significative de l'emprise au sol\* bâtie** sur le secteur de renouvellement urbain, une analyse sera produite afin d'en connaître les conséquences sur le fonctionnement hydraulique du périmètre,
- l'opération ne doit pas conduire à la **création** d'un établissement de gestion de crise\* ou recevant du public sensible\* ou proposant un accueil de nuit\*,
- si le projet implique la réalisation de **constructions neuves**, de **démolitions-reconstructions** ou de **changements de destination\*** :
  - pour les surfaces à usage **d'habitation ou proposant un accueil de nuit** : le 1<sup>er</sup> plancher habitable\* devra se situer au-dessus de la cote de référence\*,
  - pour les **autres activités** : le 1<sup>er</sup> plancher habitable\* sera réalisé au-dessus de la cote de référence\* sauf dans le cas d'une contrainte technique liée la hauteur d'eau\*, auquel cas un niveau habitable refuge\* sera réalisé au-dessus de cette cote de référence,
- si le projet implique des opérations de **réhabilitation** ou **rénovation** :
  - un niveau habitable refuge\* sera réalisé au-dessus de la cote de référence\*,
- le projet devra respecter les prescriptions de l'**article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets**

## **Article 6 : Projets impactés par un aléa faible du Doux, du ruisseau des Aurets ou modéré du Rhône**

Il s'agit de secteurs modérément exposés en zone urbanisée. Elle correspond pour le Doux et le ruisseau des Aurets à des secteurs susceptibles d'être submergés par des hauteurs d'eau inférieures à 0,50 m et à des vitesses inférieures à 0.20 m/s (mètre/seconde) situés à l'intérieur de zones actuellement urbanisées, et pour le Rhône au secteur du quai Farconnet et à l'arrière de la Promenade Roche de France et susceptibles d'être submergés par des hauteurs d'eau inférieures à 1,00 mètre (identifiés par un cadre bleu sur la carte d'aléa).

Eu égard aux caractéristiques du risque inondation dans ces secteurs, il est possible d'imposer aux constructions et aménagements, nouveaux ou non, des contraintes modérées.

Dès lors, pour l'ensemble de cette zone, les règles édictées par le présent règlement sont fondées sur le principe général suivant : **tout ce qui n'est pas expressément interdit ou réglementé est autorisé sans condition.**

### **6-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- La création de **camping**,
- Les établissements de **gestion de crise\***,
- La création d'**établissements recevant du public sensible\*** proposant un accueil de nuit (maison de retraite, hôpital...),
- La **reconstruction** en cas de sinistre, si ce dernier est dû à une inondation ou à un risque naturel\* de nature à mettre en danger la sécurité des occupants,
- **Les affouillements et exhaussements de sols** non mentionnés à l'article 6-2.

### **6-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

#### **6-2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NOUVELLES**

**Sous réserve du respect des prescriptions énoncées dans les articles 1, 2 et 3 sont autorisés :**

- Les **réseaux d'assainissement et de distribution\*** sous réserve qu'ils soient étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue et qu'ils respectent l'**article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets »**.
- La **reconstruction après sinistre** lorsque la destruction n'est pas liée à une inondation ou à un risque naturel\* de nature à mettre en danger la sécurité des occupants, **soit à l'identique**, soit dans les conditions suivantes :
  - en cas de reconstruction de plancher habitable\*, celui-ci sera réalisé au-dessus de la cote de référence\*,
  - le projet devra respecter l'**article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets »**.
- La **reconstruction après démolition** dans les conditions suivantes :
  - le 1<sup>er</sup> plancher habitable\* sera réalisé au-dessus de la cote de référence\*,
  - le projet devra respecter l'**article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets »**.
- Les **constructions à usage agricole et les annexes\* qui y sont liées** sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - si elles sont destinées à recevoir des animaux, le 1<sup>er</sup> plancher\* sera réalisé au-dessus de la cote de référence\*,
  - le projet devra respecter l'**article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets »**.
- Les **constructions à usage d'activités\* et les annexes\* qui y sont liées** sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - le 1<sup>er</sup> plancher\* sera réalisé au-dessus de la cote de référence\*,
  - le projet devra respecter l'**article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets »**.
- Les **établissements ou équipements recevant du public non sensible\* et les annexes\* qui y sont liées** sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - le 1<sup>er</sup> plancher\* sera réalisé au-dessus de la cote de référence\*,
  - le projet devra respecter l'**article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets »**.
- Les **établissements recevant du public sensible\* sans accueil de nuit et les annexes\* qui y sont liées** sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - le 1<sup>er</sup> plancher\* sera réalisé au-dessus de la cote de référence\*,
  - un dispositif garantissant la sécurité du public reçu (évacuation ou mise en sécurité et interdiction d'accès) devra être mis en place,
  - le projet devra respecter l'**article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets »**.

- Les **équipements publics ne recevant pas du public** (station d'épuration, local technique...) à l'exception des établissements de gestion de crise\* sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - le 1<sup>er</sup> plancher\* sera réalisé au-dessus de la cote de référence\*,
  - le projet devra respecter **l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».**
- Les **constructions à usage d'habitation et les annexes\* qui y sont liées (hors piscines)** sous réserve des conditions suivantes :
  - le 1<sup>er</sup> plancher habitable\* sera réalisé au-dessus de la cote de référence\*,
  - le projet devra respecter **l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».**
- Les **piscines enterrées**, sous réserve :
  - qu'elles soient liées à une construction existante,
  - que leur emprise soit matérialisée par un dispositif perméable à l'eau d'une hauteur minimum de 1,10 mètre afin d'être visible en cas de submersion.
- Les **clôtures** perméables à l'eau. Les murs pleins s'ils sont munis d'orifices de décharge en pied.
- Les **citernes, les fosses septiques et les cuves à fuel** liées et nécessaires à une construction existante à condition :
  - que les orifices non étanches soient situés au-dessus de la cote de référence\*,
  - d'être lestées et ancrées au sol.
- Les **exhaussements et/ou affouillements de sol** strictement nécessaires aux constructions autorisées et à leur accès.
- Les **ouvrages de productions d'énergies renouvelables** dans les conditions suivantes :
  - les installations seront implantées de manière à ne pas entraver le libre écoulement des eaux\*,
  - les installations disposeront d'ancrages au sol à même de résister aux caractéristiques de la crue,
  - les installations techniques sensibles à l'eau (installations électriques, armoires électriques...) seront réalisées au-dessus de la cote de référence\*.
- Les **aménagements de terrains** en plein air, de sport et de loisirs avec ou sans construction dans les conditions suivantes :
  - le 1<sup>er</sup> plancher\* de la construction sera réalisé au-dessus de la cote de référence,
  - le projet devra respecter **l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».**

- l'ensemble des éléments accessoires (bancs, tables, portiques...) seront ancrés au sol.

## 6-2.2. OUVRAGES ET CONSTRUCTIONS EXISTANTS\* RÉGULIÈREMENT AUTORISÉS

Sous réserve du respect des prescriptions énoncées dans les articles 1, 2 et 3 sont autorisés :

- Les **extensions\*** des **bâtiments** à usage **agricole** dans les conditions suivantes :
  - si elles sont destinées à recevoir des animaux, le 1<sup>er</sup> plancher\* sera réalisé au-dessus de la cote de référence\*,
  - l'extension\* devra respecter **l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets »**.
- Les **extensions\*** des **bâtiments** à usage d'**activité\*** dans les conditions suivantes :
  - le 1<sup>er</sup> plancher\* sera réalisé au-dessus de la cote de référence\*. Pour les secteurs du quai Farconnet et à l'arrière de la Promenade Roche de France, une dérogation peut être accordée à cette prescription dans le cas d'une impossibilité technique.
  - le projet devra respecter **l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets »**.
- Les **extensions\*** des **établissements ou équipements recevant du public non sensible \*** dans les conditions suivantes :
  - le 1<sup>er</sup> plancher\* sera réalisé au-dessus de la cote de référence\*. Pour les secteurs du quai Farconnet et à l'arrière de la Promenade Roche de France, une dérogation peut être accordée à cette prescription dans le cas d'une impossibilité technique. Dans ce cas, l'établissement devra disposer d'un espace habitable refuge situé au-dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur et disposant d'une sortie de secours vers l'extérieur.
  - le projet devra respecter **l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets »**.
- Les extensions\* des **établissements recevant du public sensible\* et les annexes\* qui y sont liées** sous réserve des conditions suivantes :
  - le 1<sup>er</sup> plancher\* sera réalisé au-dessus de la cote de référence\*. Pour les secteurs du quai Farconnet et à l'arrière de la Promenade Roche de France, une dérogation peut être accordée à cette prescription dans le cas d'une impossibilité technique. Dans ce cas, l'établissement devra disposer d'un espace habitable refuge situé au-dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur et disposant d'une sortie de secours vers l'extérieur.
  - en cas d'accueil de nuit, l'extension\* devra conduire à une réduction de la vulnérabilité\* de l'établissement,
  - s'il n'existe pas, un dispositif garantissant la sécurité du public reçu (évacuation ou mise en sécurité et interdiction d'accès) devra être mis en place,

- le projet devra respecter **l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets »**.
- **L'extension\*** des **équipements publics ne recevant pas de public** (station d'épuration, local technique...) à l'exception des établissements de gestion de crise\*) dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
  - le 1<sup>er</sup> plancher\* sera réalisé au-dessus de la cote de référence\*. Pour les secteurs du quai Farconnet et à l'arrière de la Promenade Roche de France, une dérogation peut être accordée à cette prescription dans le cas d'une impossibilité technique.
  - l'extension\* devra respecter **l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets »**.
- Les **extensions\*** des **bâtiments** à usage d'**habitation** dans les conditions suivantes :
  - le 1<sup>er</sup> plancher habitable\* de l'extension\* sera réalisé au-dessus de la cote de référence\*. Pour les secteurs du quai Farconnet et à l'arrière de la Promenade Roche de France, une dérogation peut être accordée à cette prescription dans le cas d'une impossibilité technique. Dans ce cas, l'établissement devra disposer d'un espace habitable refuge situé au-dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur et disposant d'une sortie de secours vers l'extérieur.
  - le projet devra respecter **l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets »**.
- Le **changement de destination\*** des bâtiments existants dans les conditions suivantes :
  - le changement de destination ne devra pas conduire à la création d'un établissement recevant du public sensible\* proposant un accueil de nuit\* ou à un établissement de gestion de crise\*,
  - le 1<sup>er</sup> plancher habitable\* créé sera réalisé au-dessus de la cote de référence\*. Pour les secteurs du quai Farconnet et à l'arrière de la Promenade Roche de France, une dérogation peut être accordée à cette prescription dans le cas d'une impossibilité technique. Dans ce cas, l'établissement devra disposer d'un espace habitable refuge situé au-dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur et disposant d'une sortie de secours vers l'extérieur.
  - le projet respectera **l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets »**.
- **L'aménagement** (réhabilitation, rénovation, transformation d'un garage en surface de plancher\*...) des bâtiments dans les conditions suivantes :
  - le 1<sup>er</sup> plancher habitable\* créé sera réalisé au-dessus de la cote de référence\*. Pour les secteurs du quai Farconnet et à l'arrière de la Promenade Roche de France, une dérogation peut être accordée à cette prescription dans le cas d'une impossibilité technique. Dans ce cas, l'établissement devra disposer d'un espace habitable refuge situé au-dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur et disposant d'une sortie de secours vers l'extérieur.

- En cas de création de logements, les planchers de ceux-ci devront être créés au-dessus de la cote de référence\* ou chaque logement devra disposer d'un niveau refuge\* au-dessus de cette même cote,
- le projet devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».

### 6- 3 : OPÉRATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN\*

Sous réserve du respect des prescriptions énoncées dans les articles 1, 2 et 3, sont autorisées les opérations de renouvellement urbain\* dans les conditions cumulatives suivantes :

- l'opération doit permettre une réduction de la vulnérabilité globale\* sur le périmètre de renouvellement urbain désigné,
- les conditions d'écoulements de l'eau ne doivent être aggravées ni à l'amont ni à l'aval de l'opération,
- si l'opération entraîne une **modification significative de l'emprise au sol\* bâtie** du secteur de renouvellement urbain, une analyse sera produite afin d'en connaître les conséquences sur le fonctionnement hydraulique du périmètre,
- l'opération ne doit pas conduire à la **création** d'un établissement de gestion de crise\* ou recevant du public sensible\* proposant un accueil de nuit\*,
- si le projet implique la réalisation de **constructions neuves**, de **démolitions-reconstructions** ou de **changements de destination\*** :
  - le 1<sup>er</sup> plancher habitable\* devra se situer au-dessus de la cote de référence\*. Pour les secteurs du quai Farconnet et à l'arrière de la Promenade Roche de France, une dérogation peut être accordée à cette prescription dans le cas d'une impossibilité technique. Dans ce cas, l'établissement devra disposer d'un espace habitable refuge situé au-dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur et disposant d'une sortie de secours vers l'extérieur.
- si projet implique des opérations de **réhabilitation** ou **renovation** :
  - un niveau habitable refuge\* sera réalisé au-dessus de la cote de référence\*,
  - le projet devra respecter les prescriptions de l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».



## Article 7 : Projets situés dans la zone urbanisée Sud

Il s'agit de secteurs exposés en zone urbanisée situés à l'arrière d'un ouvrage longitudinal.

Pour l'ensemble de cette zone, les règles édictées par le présent règlement sont fondées sur le principe général suivant : **tout ce qui n'est pas expressément interdit ou réglementé est autorisé sans condition.**

### 7-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création de **camping**,
- Les établissements de **gestion de crise\***,
- La création d'**établissements recevant du public sensible\*** proposant un accueil de nuit (maison de retraite, hôpital...),
- La **reconstruction** en cas de sinistre, si ce dernier est dû à une inondation ou à un risque naturel\* de nature à mettre en danger la sécurité des occupants,
- **Les affouillements et exhaussements de sols** non mentionnés à l'article 7-2.

### 7-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

#### 7-2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NOUVELLES

Sous réserve du respect des prescriptions énoncées dans les articles 1, 2 et 3 sont autorisés :

- Les **réseaux d'assainissement et de distribution\*** sous réserve qu'ils soient étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue et qu'ils respectent l'article 3 « **prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets** ».
- La **reconstruction après sinistre** lorsque la destruction n'est pas liée à une inondation ou à un risque naturel\* de nature à mettre en danger la sécurité des occupants, **soit à l'identique**, soit dans les conditions suivantes :
  - en cas de reconstruction de plancher habitable\*, celui-ci sera réalisé 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel,
  - le projet devra respecter l'article 3 « **prescriptions de nature à réduire la**

### **vulnérabilité des projets ».**

- La **reconstruction après démolition** dans les conditions suivantes :
  - le 1<sup>er</sup> plancher habitable\* sera réalisé 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel,
  - un niveau habitable refuge\* (s'il n'en existe pas) par logement ou par activité sera créé au-dessus de la cote de référence\*,
  - le projet devra respecter **l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».**
- Les **constructions à usage agricole et les annexes\* qui y sont liées** sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - si elles sont destinées à recevoir des animaux, le 1<sup>er</sup> plancher\* sera réalisé 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel,
  - le projet devra respecter **l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».**
- Les **constructions à usage d'activités\* et les annexes\* qui y sont liées** sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - le 1<sup>er</sup> plancher\* sera réalisé 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel,
  - un niveau habitable refuge\* (s'il n'en existe pas) par activité sera créé au-dessus de la cote de référence\*,
  - le projet devra respecter **l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».**
- Les **établissements ou équipements recevant du public non sensible\* et les annexes\* qui y sont liées** sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - le 1<sup>er</sup> plancher\* sera réalisé 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel,
  - un niveau habitable refuge\* (s'il n'en existe pas) par activité sera créé au-dessus de la cote de référence\*,
  - le projet devra respecter **l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».**
- Les **établissements recevant du public sensible\* sans accueil de nuit et les annexes\* qui y sont liées** sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - le 1<sup>er</sup> plancher\* sera réalisé 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel,
  - un niveau habitable refuge\* (s'il n'en existe pas) par activité sera créé au-dessus de la cote de référence\*,
  - un dispositif garantissant la sécurité du public reçu (évacuation ou mise en sécurité et interdiction d'accès) devra être mis en place,
  - le projet devra respecter **l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».**

- Les **équipements publics ne recevant pas du public** (station d'épuration, local technique...) à l'exception des établissements de gestion de crise\* sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - le 1<sup>er</sup> plancher\* sera réalisé 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel,
  - le projet devra respecter l'**article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets »**.
- Les **constructions à usage d'habitation et les annexes\* qui y sont liées (hors piscines)** sous réserve des conditions suivantes :
  - le 1<sup>er</sup> plancher habitable\* sera réalisé 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel,
  - un niveau habitable refuge\* (s'il n'en existe pas) par logement sera créé au-dessus de la cote de référence\*,
  - le projet devra respecter l'**article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets »**.
- Les **piscines enterrées**, sous réserve :
  - qu'elles soient liées à une construction existante,
  - que leur emprise soit matérialisée par un dispositif perméable à l'eau d'une hauteur minimum de 1,10 mètre afin d'être visible en cas de submersion.
- Les **clôtures** perméables à l'eau. Les murs pleins s'ils sont munis d'orifices de décharge en pied.
- Les **citernes, les fosses septiques et les cuves à fuel** liées et nécessaires à une construction existante à condition :
  - que les orifices non étanches soient situés 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel,
  - d'être lestées et ancrées au sol.
- Les **exhaussements et/ou affouillements de sol** strictement nécessaires aux constructions autorisées et à leur accès.
- Les **ouvrages de productions d'énergies renouvelables** dans les conditions suivantes :
  - les installations seront implantées de manière à ne pas entraver le libre écoulement des eaux\*,
  - les installations disposeront d'ancrages au sol à même de résister aux caractéristiques de la crue,
  - les installations techniques sensibles à l'eau (installations électriques, chambres de tirage, armoires électriques...) seront réalisées 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.
- Les **aménagements de terrains** en plein air, de sport et de loisirs avec ou sans construction dans les conditions suivantes :
  - le 1<sup>er</sup> plancher\* de la construction sera réalisé 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel,
  - le projet devra respecter l'**article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets »**.

- l'ensemble des éléments accessoires (bancs, tables, portiques...) seront ancrés au sol.

## **7-2.2. OUVRAGES ET CONSTRUCTIONS EXISTANTS\* RÉGULIÈREMENT AUTORISÉS :**

**Sous réserve du respect des prescriptions énoncées dans les articles 1, 2 et 3 sont autorisés :**

- Les **extensions\*** des **bâtiments** à usage **agricole** dans les conditions suivantes :
  - si elles sont destinées à recevoir des animaux, le 1<sup>er</sup> plancher\* sera réalisé 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel, sauf impossibilité technique.
  - l'extension\* devra respecter **l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets »**.
- Les **extensions\*** des **bâtiments** à usage d'**activité\*** dans les conditions suivantes :
  - le 1<sup>er</sup> plancher\* sera réalisé 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel, sauf impossibilité technique.
  - un niveau habitable refuge\* (s'il n'en existe pas) par activité sera créé au-dessus de la cote de référence\*,
  - le projet devra respecter **l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets »**.
- Les **extensions\*** des **établissements ou équipements recevant du public non sensible \*** dans les conditions suivantes :
  - le 1<sup>er</sup> plancher\* sera réalisé 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel, sauf impossibilité technique.
  - un niveau habitable refuge\* (s'il n'en existe pas) par activité sera créé au-dessus de la cote de référence\*,
  - le projet devra respecter **l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets »**.
- Les extensions\* des **établissements recevant du public sensible\* et les annexes\* qui y sont liées** sous réserve des conditions suivantes :
  - le 1<sup>er</sup> plancher\* sera réalisé 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel, Pour les établissements sans hébergement, une dérogation peut être accordée à cette prescription dans le cas d'une impossibilité technique.
  - en cas d'accueil de nuit, l'extension\* devra conduire à une réduction de la vulnérabilité\* de l'établissement,
  - un niveau habitable refuge\* (s'il n'en existe pas) par activité sera créé au-dessus de la cote de référence\*,
  - s'il n'existe pas, un dispositif garantissant la sécurité du public reçu (évacuation ou mise en sécurité et interdiction d'accès) devra être mis en place,

- le projet devra respecter **l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets »**.
- **L'extension\*** des **équipements publics ne recevant pas de public** (station d'épuration, local technique...) à l'exception des établissements de gestion de crise\*) dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
- le 1<sup>er</sup> plancher\* sera réalisé 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel, sauf impossibilité technique.
  - l'extension\* devra respecter **l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets »**.
- Les **extensions\*** des **bâtiments** à usage d'**habitation** dans les conditions suivantes :
- le 1<sup>er</sup> plancher habitable\* de l'extension\* sera réalisé 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel, sauf pour les extensions d'une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup>, en cas d'impossibilité technique.
  - un niveau habitable refuge\* (s'il n'en existe pas) par logement sera créé au-dessus de la cote de référence\*,
  - le projet devra respecter **l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets »**.
- Le **changement de destination\*** des bâtiments existants dans les conditions suivantes :
- le changement de destination ne devra pas conduire à la création d'un établissement recevant du public sensible\* proposant un accueil de nuit\* ou à un établissement de gestion de crise\*,
  - le 1<sup>er</sup> plancher habitable\* créé sera 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel, sauf impossibilité technique pour les activités, les ERP non-sensibles ou sensibles sans hébergement et les aménagements de planchers habitables de moins de 30 m<sup>2</sup> pour un logement.
  - un niveau habitable refuge\* (s'il n'en existe pas) par logement sera créé au-dessus de la cote de référence\*,
  - le projet respectera **l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets »**.
- **L'aménagement** (réhabilitation, rénovation, transformation d'un garage en surface de plancher\*...) des bâtiments dans les conditions suivantes :
- le 1<sup>er</sup> plancher habitable\* créé sera réalisé 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel, sauf impossibilité technique pour les activités, les ERP non-sensibles ou sensibles sans hébergement et les aménagements de planchers habitables de moins de 30 m<sup>2</sup> pour un logement.
  - un niveau habitable refuge\* (s'il n'en existe pas) par logement ou par activité sera créé au-dessus de la cote de référence\*,
  - En cas de création de logements, les planchers de ceux-ci devront être créés au-dessus de la cote de référence\* ou chaque logement devra disposer d'un niveau refuge\* au-dessus de cette même cote,

- le projet devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».

### 7- 3 : OPÉRATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN\*

Sous réserve du respect des prescriptions énoncées dans les articles 1, 2 et 3, sont autorisées les opérations de renouvellement urbain\* dans les conditions cumulatives suivantes :

- l'opération doit permettre une réduction de la vulnérabilité globale\* sur le périmètre de renouvellement urbain désigné,
- les conditions d'écoulements de l'eau ne doivent être aggravées ni à l'amont ni à l'aval de l'opération,
- si l'opération entraîne une **modification significative de l'emprise au sol\* bâtie** du secteur de renouvellement urbain, une analyse sera produite afin d'en connaître les conséquences sur le fonctionnement hydraulique du périmètre,
- l'opération ne doit pas conduire à la **création** d'un établissement de gestion de crise\* ou recevant du public sensible\* proposant un accueil de nuit\*,
- si le projet implique la réalisation de **constructions neuves**, de **démolitions-reconstructions** ou de **changements de destination\*** :
  - le 1<sup>er</sup> plancher habitable\* devra se situer 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel, sauf impossibilité technique pour les activités, les ERP non-sensibles ou sensibles sans hébergement et les aménagements de planchers habitables de moins de 30 m<sup>2</sup> pour un logement.
  - un niveau habitable refuge\* (s'il n'en existe pas) par logement ou activité sera créé au-dessus de la cote de référence\*,
- si projet implique des opérations de **réhabilitation** ou **rénovation** :
  - un niveau habitable refuge\* (s'il n'en existe pas) par logement ou activité sera créé au-dessus de la cote de référence\*,
- le projet devra respecter les prescriptions de l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».

\* cf glossaire en annexe

## **DEFINITIONS**

### **Accès :**

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

### **Acrotère :**

Prolongement du mur de façade au-dessus du plan d'une toiture en terrasse.

### **Affouillement – Exhaussement des sols :**

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

### **Aires de jeux et de sports :**

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles, ... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

### **Aires de stationnement :**

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

### **Alignement :**

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L.111-1 et L.111-2 du Code de la Voirie Routière).

### **Aménagement d'une construction :**

Tous travaux n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

### **Annexe :**

Les annexes sont des constructions non attenantes à l'habitation situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, ou garages etc.

### **Auvent :**

Petite toiture en surplomb à un seul pan en général, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte.

**Bâti existant :**

Un « bâtiment existant » est une construction « couverte et close » (Conseil d'Etat par un arrêt du 20 mars 2013, n°350209).

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

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

- hôtelier
- de commerce
- de bureaux ou de services
- artisanal
- industriel
- d'entrepôts

Et d'une façon générale, toute construction qui n'est pas à usage d'habitation, d'annexe, d'équipement collectif, agricole ou qui ne constitue pas un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics.

**Constructions à usage d'équipement collectif :**

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

**Constructions à usage de stationnement :**

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

**Défrichement :**

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

**Emplacement Réservé :**

Le PLU peut indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

**Emprise au sol :**



Article R.420-1 Code de l'urbanisme : « L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ».

### **Espaces boisés classés :**

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique.

L'espace boisé classé est inconstructible.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

### **Extension :**

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

### **Exploitation agricole :**

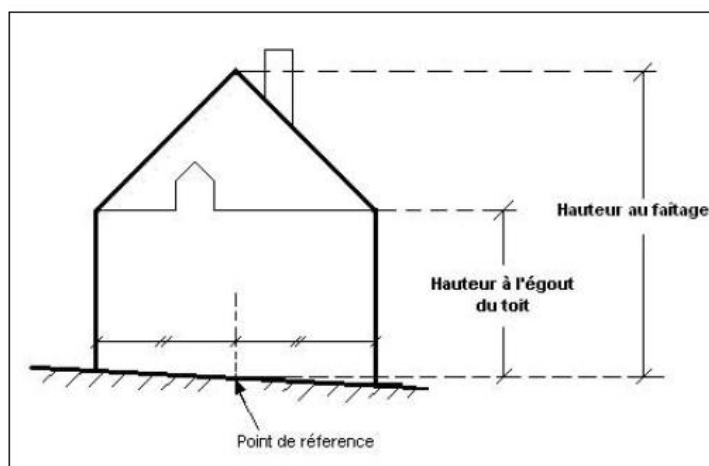
Unité économique mettant en valeur conformément à l'article L.311-1 du Code Rural, une surface au moins égale à la surface minimale d'installation pour un exploitant travaillant à temps complet.

### **Habitations légères de loisirs :**

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R.111-37 du code de l'urbanisme.

### **Hauteur :**

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point moyen du terrain d'assiette de la construction avant terrassement à l'égout du toit.



Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

### **Impasse :**

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

**Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE** (soumise à déclaration ou autorisation) :

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement.

**Lotissement :**

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

**Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :**

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

**Piscine :**

Une piscine est une construction ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières.

**Réciprocité :**

Article L.111-3 du code rural : Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

**Reconstruction à l'identique :**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

**Reconstruction d'un bâtiment dans son volume :**

Il s'agit de bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date de publication du PLU, c'est à dire ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit après la date de publication du PLU.

**Surface de plancher :**

Art. R.112-2 du code de l'urbanisme : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Stationnement de caravanes :**

R 421.19 c) du Code de l'Urbanisme : Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

R 421.23 d) du Code de l'Urbanisme : doivent être précédée d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421.3 j, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.

**Surface minimum d'installation :**

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 12 septembre 1986).

**Tènement :**

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

**Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes :**

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravane à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

**Voirie :**

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que les surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public. Les règles s'appliquent uniquement aux voiries nouvelles.

### **DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DES REGLES DE RETRAIT DU PLU**

#### **DEFINITION A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 6 RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.**

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé actuel ou futur.
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévue pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

Le recul est la distance comptée perpendiculairement de la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul, les saillies (balcons, éléments de modénature, auvents et débords de toiture jusqu'à 0,60 m), ni les parties enterrées des constructions.

#### **DEFINITION A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 7 RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Constituent les limites séparatives, les limites de terrain qui aboutissent à la voie, ainsi que sa limite opposée.

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement de la construction jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

En revanche, ne sont pas pris en compte pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les parties enterrées des constructions, les balcons, coursives, auvents, terrasses, débords de toiture dont la saillie est inférieure à 0,60 m.

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

### **CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA**

La zone UA correspond au centre historique de Tournon-sur-Rhône, regroupant l'ensemble des occupations d'une centralité et offrant une mixité des fonctions. Elle présente un habitat dense et continu le long des rues.

#### **ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les habitations légères et de loisirs ;
- Les terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
- Les étangs, les carrières ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les dépôts de ferraille, de déchets de toute nature ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées ;
- Les constructions à usage :
  - o agricole
  - o d'entrepôts
  - o de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone, sauf celles mentionnées à l'article 2
  - o d'activité industrielle
  - o d'activités artisanales autres que celles mentionnées à l'article 2
- Le changement de destination des rez-de-chaussée affectés à du « commerce de détail et d'artisanat », de la « restauration » et de l' « hôtellerie » vers de l'habitat dans les parties de la Grand Rue, rue Gabriel Faure, Place Jean Jaurès, Quai Farconnet, place Rampon et Rue Thiers concernées par la servitude graphique « linéaire commercial à préserver » matérialisée au plan de zonage». Les bâtiments dont l'aspect extérieur est assimilable à du logement peuvent néanmoins changer de destination ;
- Les logements d'une surface de plancher de moins de 14 m<sup>2</sup>, neufs ou issus d'une division ;
- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.

#### **ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les constructions soumises au régime des installations classées si celles-ci restent compatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

2. Les bâtiments à usage d'activités artisanales sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup> et s'ils restent compatibles avec la proximité d'habitations.
3. La création, l'aménagement, la transformation et l'extension de bâtiments d'activités de commerce, de services s'ils restent compatibles avec la proximité d'habitations.
4. Pour toute opération nouvelle portant sur plus de 750 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il pourra être exigé l'aménagement d'un container enterré à déchets en bordure d'espace public.
5. Les constructions liées au fonctionnement d'un réseau de chaleur, notamment l'unité de production d'énergie, les sous-stations, les locaux techniques divers rendus nécessaires par le projet.
6. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.

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

Rappel : une autorisation d'urbanisme peut être refusée 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 des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé 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.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public de création d'accès en bordure de route, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents.

#### 3.1 Accès

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies.

Les caractéristiques des accès et leurs positionnements doivent permettre de répondre à l'importance et à la destination des constructions et satisfaire aux exigences de la sécurité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

#### 3.2 Voirie

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile voire accidentogène la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte doivent être adaptées à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Elles doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie.

Dans le cas particulier de voie en impasse, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours.

Les prescriptions concernant les largeurs de voirie ou les dessertes en impasse doivent être conformes avec le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie, annexé au présent PLU.

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

### 4.1 Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de déconnexion contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

### 4.2 Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau d'assainissement collectif existant, son raccordement au réseau sera assuré par un dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple).

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, et après avis du gestionnaire des réseaux, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

### 4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisée doivent être gérées :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- en cas d'impossibilité, par un dispositif de stockage avec rejet limité. Dans ce cas, le rejet limité est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible. Le service gestionnaire du milieu naturel autorisera le rejet.

- dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux pluvial autorisera les conditions de rejet.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

### 4.4 Les eaux de piscine

Les eaux de lavage des filtres seront évacuées dans le réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

Les eaux de vidange seront traitées comme en matière d'eau pluviale.

#### 4.5 Électricité et télécommunication

Les réseaux électriques moyenne et basse tension doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain et devront intégrer un fourreau pour permettre un raccordement futur à la fibre optique.

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

Non réglementé.

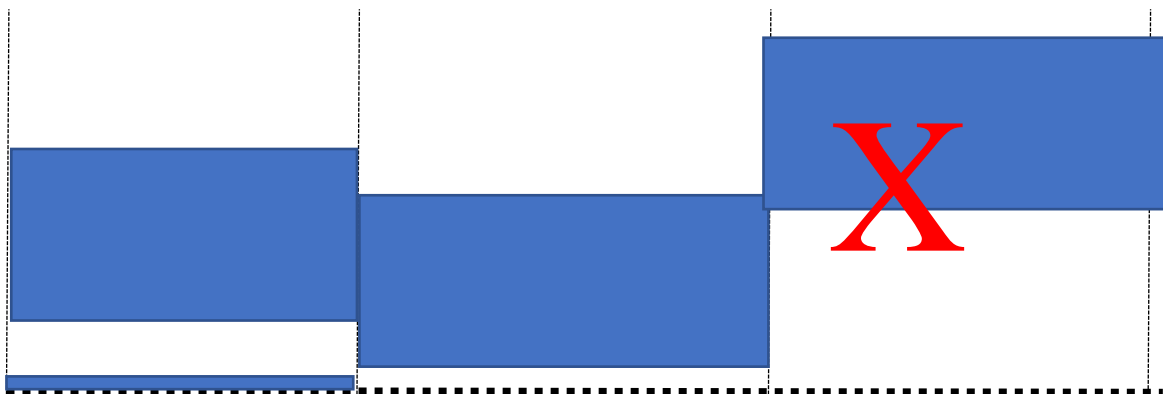
### **ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

*Les distances sont à apprécier en tout point du bâtiment par rapport aux emprises publiques et aux voies privées, existantes ou projetées. En cas d'emplacements réservés pour voies nouvelles ou élargissements, le recul s'applique à partir des limites de l'emplacement réservé.*

1. Dans une bande de 20 m mesurés à partir de l'alignement (limite entre le domaine public et privé), les constructions doivent être implantées de manière à assurer une continuité visuelle du bâti.

La continuité visuelle devra être assurée soit par :

- l'implantation de la façade de la construction principale à l'alignement des voies existantes ou à créer.
- la réalisation d'un mur maçonné, d'un porche, ou d'un mur bahut surmonté d'une clôture.



2. Des implantations différentes sont autorisées en cas de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions de l'article 6.1. C'est notamment le cas des extensions ou des reconstructions à l'identique.
3. Aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée si les conditions d'une continuité visuelle du bâti sur l'alignement indiqué – au sens défini précédemment – ne sont pas réunies. La construction en deuxième profondeur (au-delà de 20 m) est donc autorisée sous réserve

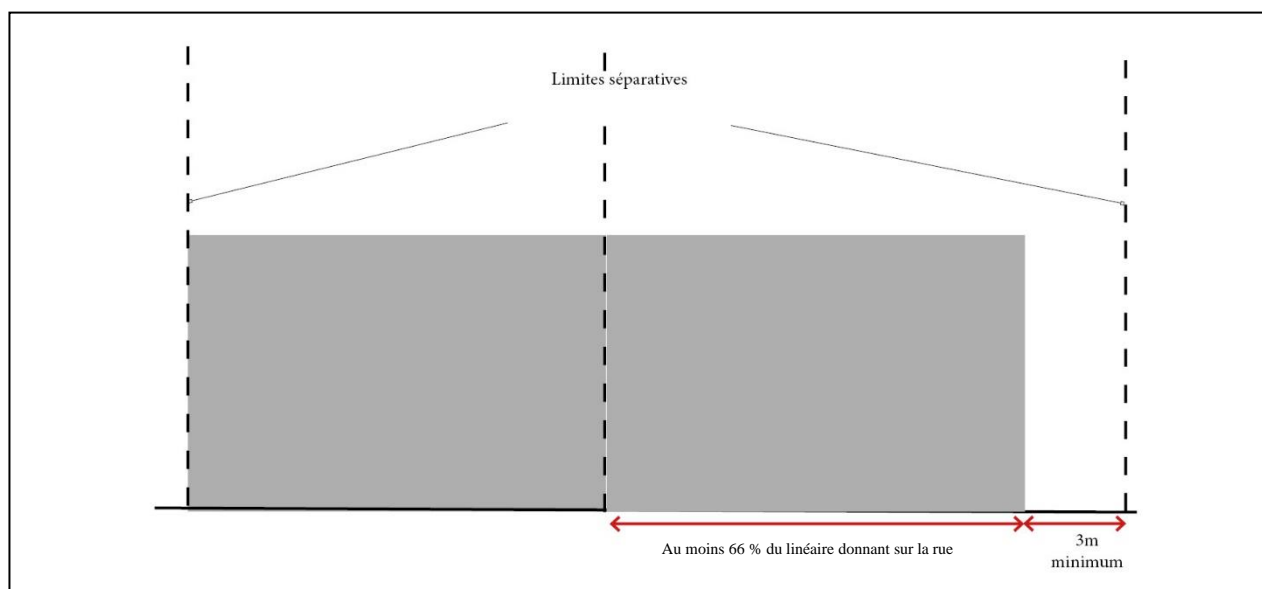


d'une construction implantée en premier rang assurant la continuité du bâti ou d'un mur/muret à l'alignement.

4. Les piscines pourront s'implanter jusqu'à 0,50 m des voies et emprises publiques (bord du bassin).
5. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement. Ils pourront être implantés en retrait de l'alignement pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.
6. Les saillies (débords de toitures, balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques ne sont autorisées que si elles sont situées à plus de 4,30 m, réduite à 3,50 m de haut si la voirie dispose d'un trottoir large d'au moins 1,50 m et avoir moins de 0,60 m de profondeur, en débord de l'alignement.

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

1. Dans une bande de 20 m à compter de l'alignement, la construction principale sera implantée sur au moins une des limites séparatives latérales.
2. Outre l'implantation sur au moins une limite latérale, la façade principale occupera au minimum les deux tiers du linéaire de la parcelle sur rue concernée, sauf pour les parcelles d'une largeur inférieure à 9 m, où un recul de 3 m minimum par rapport aux autres limites séparatives latérales est exigé.



3. Au-delà d'une bande de 20 m mesurée à partir de la limite de l'alignement :
  - la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m ;

- la construction pourra s'implanter sur la limite séparative si la hauteur sur limite est inférieure à 4 m ;
  - si la construction s'adosse à un bâtiment existant, elle pourra s'implanter sur limite avec une hauteur qui ne pourra excéder celle du bâtiment voisin.
4. Lorsqu'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU n'est pas conforme aux articles UA 7.1, ou UA 7.2, des extensions sont néanmoins possibles sur limites séparatives sous réserve de ne pas excéder la hauteur du bâtiment principal sur une longueur maximale de 10m.
  5. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :
    - sur une ou plusieurs limites séparatives,
    - ou en retrait pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel
  6. Les bassins des piscines devront être implantés en retrait des limites d'au moins 1 m.

#### **ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 14 m à l'égout du toit sauf dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, la hauteur maximale des constructions sera alignée sur les constructions mitoyennes.
2. En cas de travaux sur un bâtiment existant, il est possible de déroger à la volumétrie générale constatée sur les parcelles voisines, sans pouvoir toutefois augmenter la hauteur du bâtiment concerné de plus de 2 m.
3. Si la hauteur du bâtiment excède 14 m à la date d'approbation du PLU, des travaux d'extensions, d'aménagements ou de réhabilitation sont possibles sans pouvoir augmenter la hauteur initiale de plus de 2 m.
4. Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR**

## 1. Aspect

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les différentes façades des constructions principales et constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Tout pignon doit faire l'objet d'un traitement soigné. Celui-ci peut notamment se traduire par une végétalisation ou une diversité de matériaux.

Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite. On privilégiera les enduits à finition lisse ou taloché.

Les constructions devront en outre respecter le nuancier de façade suivant :

NUANCIER FACADE CENTRE ANCIEN DE TOURNON SUR RHONE (Suggestions)					
RAL 9053	RAL 9073	RAL 9075	RAL 9092	RAL 9108	RAL 9110
					
RAL 9112	RAL 9125	RAL 9129	RAL 9132	RAL 9146	RAL 9149
					
PLAN LOCAL D'URBANISME DE TOURNON SUR RHONE					

NUANCIER FACADE CENTRE ANCIEN DE TOURNON SUR RHONE (Suggestions)					
RAL 9153	RAL 9154	RAL 9187	RAL 9248	RAL 9249	RAL 9251
					
RAL 9253	RAL 9351	RAL 9389	RAL 9392	RAL 9531	
					
PLAN LOCAL D'URBANISME DE TOURNON SUR RHONE					

Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

## **2. Toitures**

Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène. L'aspect tuile est à privilégier. La couleur des tuiles sera aussi proche que possible de celle des tuiles anciennes traditionnelles. Les tuiles de couleur noire, gris, anthracites et dérivés sont interdites, sauf pour l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants, pour lesquels la couleur de toiture existante pourra être conservée.

Pour les extensions ou annexes non visibles depuis le domaine public, tous les matériaux de couverture sont autorisés, sous réserve que leur choix soit en adéquation avec la forme architecturale du projet et les contraintes techniques induites par la forme des toitures.

Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, bacs aciers, etc., sont interdites sauf sur les bâtiments annexes non visibles depuis le domaine public.

Les toitures présenteront les caractéristiques suivantes :

- Les toitures des constructions principales seront à deux ou quatre pans, aux pentes comprises entre 25 et 40 %. Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30 % et devront ne pas être situées dans le pan donnant sur la rue ou l'emprise publique.  
En deuxième profondeur, les bâtiments annexes ou les extensions ne sont pas soumis à l'obligation de présenter une toiture à deux pans. Si la construction s'implante sur limite séparative, une pente de 35 % maximum est autorisée.
- La surface cumulée des ouvertures sera limitée à 15 % de la surface totale de toiture.

## **3. Clôtures**

Les clôtures, lorsqu'elles existent, devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales.

La hauteur maximale des clôtures de tout type est fixée à 1,80 m.

Dans le cas de mur existant à proximité, la hauteur pourra être calée sur ce dernier.

Les portails d'accès devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite des voies et emprises publiques, sauf impossibilité technique ou architecturale dûment justifiée.

Les murs de clôtures doivent être recouverts d'un enduit sur les faces de part et d'autre de l'épaisseur du mur.

## **4. Intégration des éléments techniques**

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à les masquer depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz ;
- les paraboles et antennes de toit en les implantant sur le toit et, sauf contrainte technique, à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade est interdite ;
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisant ;
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique cohérent avec la façade sur laquelle ils sont installés, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public ;

- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

## **ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT**

### 12.1 Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de l'espace public et des parcs de stationnements publics.

Il est exigé :

- Pour les logements neufs : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée. Les constructions annexes ne génèrent pas d'obligation de place de stationnement
- En cas de réhabilitation d'un bâtiment existant sans augmentation de la surface de plancher : une réhabilitation (avec ou sans changement de destination) n'entraîne pas la nécessité de satisfaire aux exigences de stationnement jusqu'à 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà, l'exigence de places s'applique par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- En cas d'extension, le nombre de place exigée ne s'applique qu'à la surface nouvelle. Jusqu'à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, les extensions n'entraînent pas la nécessité de satisfaire aux exigences de stationnement, sauf s'il y a création d'un ou plusieurs logements supplémentaires ;
- En cas de constructions de locaux à usage d'activités économiques, il sera exigé 1 place par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les petites surfaces (moins de 50 m<sup>2</sup>) sont exonérées de cette obligation.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à acquérir les places manquantes dans un rayon de 500 m ou justifier d'une concession dans un parc de stationnement fermé.

Dans le cas de bâtiments existants ne disposant pas des capacités de stationnement requises, les travaux destinés à améliorer les conditions de confort du bâtiment sans création de surface habitable supplémentaire n'entraînent pas l'obligation de mise en conformité avec lesdites normes de stationnement.

### 12.2 Stationnement des deux-roues

- Toutes les constructions de quatre logements ou plus devront comporter un local et/ou un abri, de plain-pied, permettant le stationnement sécurisé des deux-roues.

## **ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées sur le tènement par des plantations au moins équivalentes. Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés. Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux

pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

### **Éléments de paysage identifiés au plan de zonage**

Les espaces identifiés au plan de zonage, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée.

Le principe de plantations en alignement doit être préservé. Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

## **CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB**

La zone UB est une zone urbaine périphérique du centre-ville, qui correspond aux principales artères conduisant au cœur de ville. Sa vocation est mixte mais à dominante habitat. Les densités restent assez importantes mais cohabitent avec un tissu plus aéré.

### **ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les exploitations agricoles nouvelles
- Les habitations légères et de loisirs
- Les terrains de camping et le stationnement de caravanes
- Les étangs, les carrières
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de ferraille, de déchets de toute nature
- Les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées.
- Le changement de destination rez-de-chaussée affectés à du « commerce de détail et d'artisanat », de la « restauration » et de l' « hôtellerie » vers de l'habitat dans les parties des avenues du Maréchal Foch et du 8 Mai 1945 concernées par la servitude graphique « linéaire commercial à préserver ».  
Les bâtiments dont l'aspect extérieur est assimilable à du logement peuvent néanmoins changer de destination.
- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.

### **ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les constructions soumises au régime des installations classées, à usage industriel ou artisanal si celles-ci restent compatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
2. La création, l'aménagement, la transformation et l'extension de bâtiments d'activités économiques de toute nature s'ils restent compatibles avec la proximité d'habitations.
3. Les installations techniques liées aux habitations existantes ou à venir (exemples chaufferies d'immeubles) à condition que des dispositions soient prises pour limiter les risques technologiques.
4. Pour toute opération nouvelle portant sur plus de 750 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il pourra être exigé l'aménagement d'un container enterré à déchets en bordure d'espace public.
5. La réhabilitation des bâtiments patrimoniaux repérés au plan de zonage, sous réserve que le changement de destination, la réfection et la restauration gardent le volume et le caractère architectural.

6. Les constructions liées au fonctionnement d'un réseau de chaleur, notamment l'unité de production d'énergie, les sous-stations, les locaux techniques divers rendus nécessaires par le projet.
7. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.

### **ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### 3.1 Accès

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies.
- 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 ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé. Une servitude desservant plusieurs constructions est considérée comme un accès et non une voirie (voir chapitre définition).
- Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique.
- En bordure des voies publiques, le niveau du seuil d'accès à la parcelle doit être supérieur au point le plus haut de la voie, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

#### 3.2 Voirie

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile voire accidentogène la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte doivent être adaptées à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Elles doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie.

Dans le cas particulier de voie en impasse, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours.

Les prescriptions concernant les largeurs de voirie ou les dessertes en impasse doivent être conformes avec le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie, annexé au présent PLU.

#### 3.3 Cheminements piétons et cycles

Les cheminements piétons et cycles sont obligatoires dans les voies nouvelles. Ils auront une largeur minimale d'1,50 m. Ils seront matérialisés sur au moins un côté de la voie, soit sous forme de trottoir, soit d'un aménagement clairement identifié au sol. Une zone de rencontre peut également être aménagée.

Des cheminements piétons et cycles en site propre, qui ne longent pas les voiries, peuvent également être aménagés. Ils auront une largeur de circulation minimale de 1,50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.



## **ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1 Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de déconnexion contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

### 4.2 Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau d'assainissement collectif existant, son raccordement au réseau sera assuré par un dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple).

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau publique, et après avis du gestionnaire des réseaux, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

### 4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisée doivent être gérées :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- en cas d'impossibilité, par un dispositif de stockage avec rejet limité. Dans ce cas, le rejet limité est effectué :
- au milieu naturel chaque fois que possible. Le service gestionnaire du milieu naturel autorisera le rejet.
- dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux pluvial autorisera les conditions de rejet.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

### 4.4 Les eaux de piscine

Les eaux de lavage des filtres seront évacuées dans le réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

Les eaux de vidange seront traitées comme en matière d'eau pluviale.

### 4.5 Électricité et télécommunication

Les réseaux électriques moyenne et basse tension doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain et devront intégrer un fourreau pour permettre un raccordement futur à la fibre optique.

## **ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

*Les distances sont à apprécier en tout point du bâtiment par rapport aux emprises publiques et aux voies privées, existantes ou projetées. En cas d'emplacements réservés pour voies nouvelles ou élargissements, le recul s'applique à partir des limites projetées.*

### **Dans la zone UB, hors secteur UBa**

1. En cas d'indication graphique matérialisée au plan de zonage, la façade de la construction donnant sur rue s'implantera :
  - Sur l'indication matérialisée au plan de zonage au titre de l'« alignement obligatoire » ;
  - Dans les sept (7) premiers mètres mesurés à partir de l'alignement pour les parcelles donnant sur une voie concernée par l'indication graphique « alignement à préserver ». Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes et un recul moindre ou une implantation à l'alignement pourra être demandé. Dans le cas où les bâtiments en rez-de-chaussée sont des locaux à usage commerciaux, un recul supérieur pourra être accepté si l'espace ainsi dégagé est aménagé en stationnements ou en contre-allée ;
  - Entre 5 et 15 m mesurés à partir de l'alignement de la voie par l'indication graphique « front bâti à créer ».
2. Dans les autres cas, les constructions pourront s'implanter sur alignement ou avec un recul d'au minimum 3 m.

### **Dans la zone UBa**

3. Les constructions s'implanteront :
  - Sur l'indication matérialisée au plan de zonage au titre de l'« alignement obligatoire » ;
  - Sur alignement ou avec un recul d'au minimum 3 m, dans le respect de l'article UB10.

### **Dans l'ensemble de la zone UB**

4. Les piscines pourront s'implanter jusqu'à 0,5 m des voies et emprises publiques (bord du bassin).
5. Les saillies (débords de toitures, balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques ne sont autorisées que si elles sont situées à plus de 4,30 m, réduite à 3,50 m de haut si la voirie dispose d'un trottoir large d'au moins 1,50 m et avoir moins de 0,60 m de profondeur, en débord de l'alignement.

6. Les constructions devront respecter un recul de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5 m de la limite d'emprise des fossés.
7. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement. Ils pourront être implantés en retrait de l'alignement pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.
8. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisés à des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions des articles Ub 6.1 à Ub 6.3 sous réserve que les éléments architecturaux des façades concernés soit dans la mesure du possible conservés et qu'ils ne provoqueront pas d'altération des capacités de circulation, routière ou piétonne, sur la voirie et les trottoirs, ni de gêne à l'exploitation des réseaux et à leurs émergences, ni d'entrave au respect des normes relatives au déplacement des personnes à mobilité réduite

## **ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Dans la zone UB, hors secteur UBa**

#### **Dans une bande de 15 m à compter de l'alignement de la voie :**

1. Lorsque la parcelle est concernée par la servitude d'« alignement obligatoire » ou d'alignement à préserver », les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales.
2. Dans les autres cas, les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales dans le respect de l'article UB10.
3. Si les constructions ne sont pas implantées en limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit être au minimal égal au tiers de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $d = H/3$  mini 3m).
4. Les bassins des piscines devront être implantés en retrait des limites d'au moins 1 m.

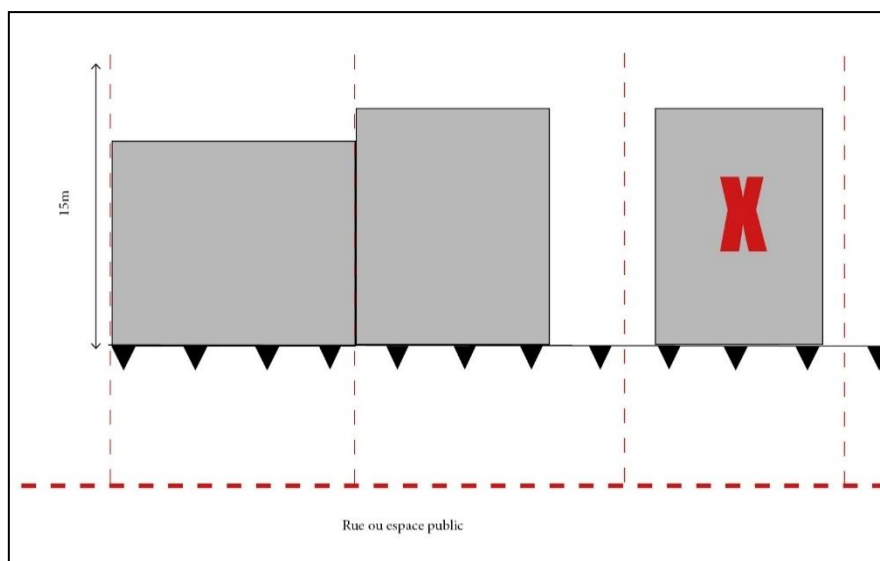
#### **Au-delà d'une bande de 15 m à compter de l'alignement de la voie :**

5. Sur limite séparative si la hauteur du bâtiment n'excède pas 4 m, sur une longueur maximale de 12m par limite séparative latérale.
6. Sur limite séparative, avec une hauteur supérieure à 4 m, en cas d'adossement à un bâtiment préexistant ou en cas de projet groupé.
7. Si les constructions ne sont pas implantées en limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit être au minimal égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $d = H/2$  mini 3m).

### **Dans la zone UBa**

Les constructions s'implanteront :

8. Pour les parcelles concernées par la servitude graphique « alignement obligatoire » : sur au moins une limite séparative, dans une bande de 15 m mesurée à partir de l'indication graphique.



9. A une distance qui comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m ( $d = H/2$  mini 3m).
10. Sur limite séparative si la hauteur du bâtiment n'exécède pas 4 m, sur une longueur maximale de 12 m par limite séparative latérale.
11. Sur limite séparative latérale, à une hauteur supérieure à 4 m en cas d'adossement à un bâtiment préexistant ou en cas de projet groupé.

### **Dans l'ensemble de la zone UB**

12. Les bassins des piscines devront être implantés en retrait des limites d'au moins 1 m.
13. Ces règles ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher et d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> (pylônes, candélabres, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boîtiers de raccordement, etc.). Ceux-ci doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte à la qualité des lieux et à l'aménagement général de la zone.
14. Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances inférieures à celles prescrites aux articles Ub 7.1. et Ub 7.8, dans la limite de 50 cm, peuvent être admises.
15. Les constructions devront respecter un recul de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5 m de la limite d'emprise des fossés.
16. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés en limite. Ils pourront être implantés en retrait pour

des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.

## **ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

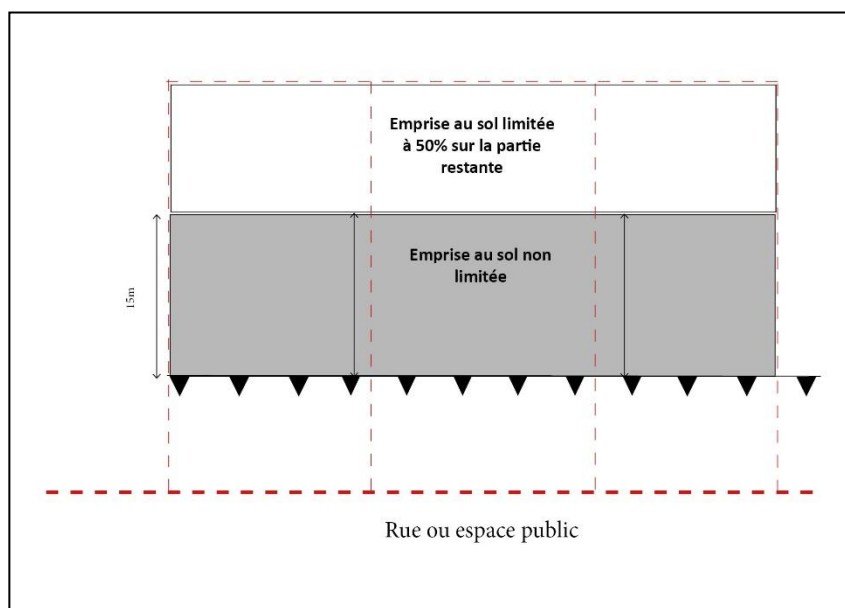
Non réglementé

## **ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la (ou des) construction(s) (existantes et/ou projetées), tous débords et surplomb inclus (voir définitions).

### **Dans la zone UB**

1. En cas d'indication graphique matérialisée au plan de zonage au titre d'un alignement obligatoire, d'un alignement à préserver ou d'un front bâti à créer, l'emprise au sol n'est pas limitée dans les 15 premiers mètres constructibles de la parcelle et est limitée à 50 % de la surface restante.



Dans les autres cas, elle est limitée à 60 % de l'emprise foncière.

### **Dans la zone UBa**

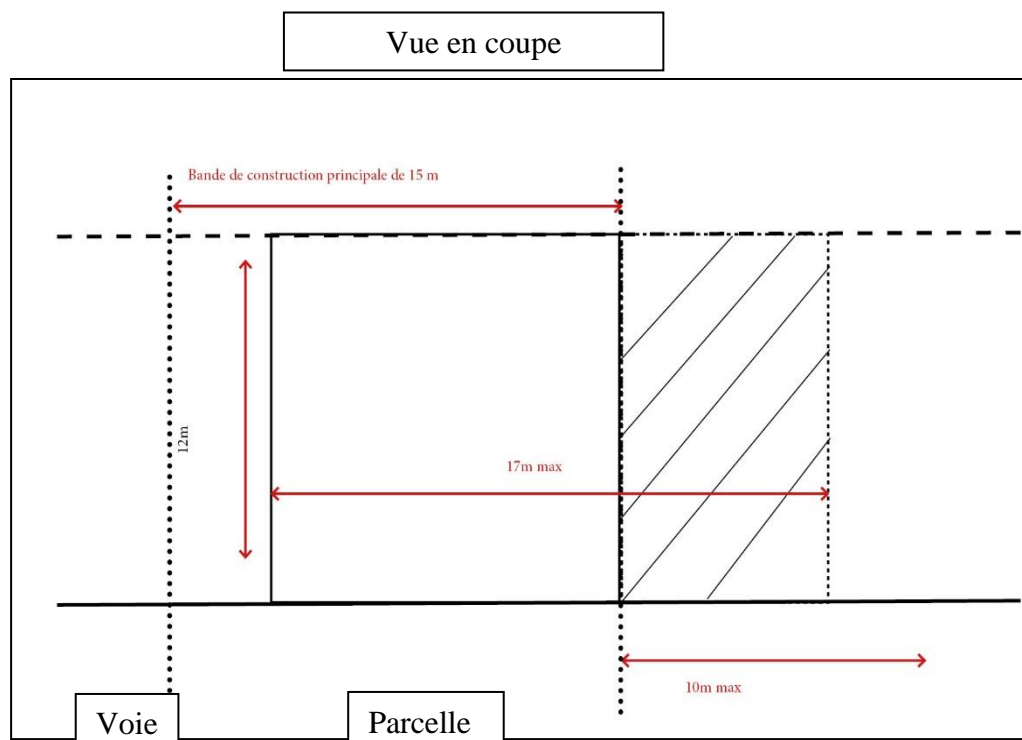
2. L'emprise au sol est limitée à 60 % de l'emprise foncière.

## ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*Les hauteurs sont à apprécier en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel avant travaux.*

### En zone UB hors secteur UBa :

1. La hauteur maximale des constructions est de 14 m, sauf sur les parcelles concernées par la servitude graphique « alignement obligatoire », où la hauteur maximale de la construction doit s'intégrer dans la volumétrie générale constatée sur les parcelles voisines.
2. Par rapport aux limites séparatives
  - Sur limite :
    - ↳ Dans les 15 premiers mètres constructibles (alignement ou servitude graphique) :
      - ✦ 12 m maximum dans une bande de 3 m à partir de la limite séparative ;
      - ✦ En cas d'adossement à un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 12 m, la hauteur maximale de la nouvelle construction est fixée par le bâtiment le plus haut sur lequel elle s'adosse. Si celle-ci est supérieure aux dispositions de l'article 10.1 (soit 14 m), cette hauteur constituera par dérogation la hauteur maximale pour l'ensemble de la construction ;
      - ✦ Si le bâtiment principal s'étend au-delà cette bande, la hauteur maximale de 12 m sur limite pourra être atteinte jusqu'à 10 m au-delà de cette bande ; dans tous les cas, la longueur du bâtiment atteignant 12 m de hauteur est limitée 17 m sur limite séparative ;



- ↳ Au-delà ou sur limite séparative arrière : 4 m maximum sur une longueur ne pouvant excéder 12 m par limite séparative latérale et 3 m pour les bâtiments annexes. Les parcelles situées à l'angle de deux voies ne disposent pas de limite séparative arrière.

- En cas de retrait minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives : la hauteur sera en tout point du bâtiment inférieure au triple de ce recul (recul supérieur ou égal à H/3).

### **En zone UBa**

La hauteur maximale est de 10 m en tout point du bâtiment, sauf sur les parcelles concernées par la servitude graphique « alignement obligatoire », où la hauteur maximale de la construction doit s'intégrer dans la volumétrie générale constatée sur les parcelles voisines.

### **Dans toute la zone UB**

Ces hauteurs s'entendent hors éléments techniques de faible emprise (antennes, cheminée...) ou dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables tels que panneaux solaires ou éoliennes ou les éléments techniques liés à un réseau de chaleur (cheminée...).

Les constructions à usage d'annexes sont limitées à 3,50 m de hauteur à l'égout du toit.

## **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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. Les climatiseurs devront préférentiellement être installés sur des espaces non visibles depuis le domaine public. Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs.

### 11.1 Façades

Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

Les enduits traditionnels locaux seront privilégiés (couleurs dans les tons de la pierre, du pisé, de la molasse). La couleur blanche est interdite.

### 11.2 Toitures

Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène. Il est imposé des toitures à deux ou plusieurs pans. Les pentes des toitures seront comprises entre 25 % et 45 %. Les toitures végétalisées ou plates sont admises si elles n'excèdent pas plus de 40 % de l'emprise au sol de la construction. Des formes de toitures pourront être imposées sur les bâtiments principaux pour s'intégrer dans la cohérence globale de la rue ou du quartier.

La couleur des tuiles sera aussi proche que possible de celle des tuiles anciennes traditionnelles. Les tuiles de couleur noire, gris, anthracites et dérivés sont interdites, sauf pour l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants, pour lesquels la couleur de toiture existante pourra être conservée.

Les toitures plates non végétalisées ou monopente sont autorisées en cas d'extension d'une construction existante et pour les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup>.

Par dérogation, les équipements permettant la production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture sous réserve d'une bonne intégration visuelle.

Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, bacs aciers, etc., sont interdites sauf sur les bâtiments annexes non visibles depuis le domaine public.

### 11.3 Clôtures

Les clôtures, lorsqu'elles existent, devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales.

La hauteur maximale des clôtures de tout type est fixée à 1,80 m.

Les murs de clôtures doivent être recouverts d'un enduit sur les faces de part et d'autre de l'épaisseur du mur.

### 11.4 Intégration des éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à les masquer depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz ;
- les paraboles et antennes de toit en les implantant sur le toit et, sauf contrainte technique, à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade est interdite ;
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisant ;
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique cohérent avec la façade sur laquelle ils sont installés, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public ;
- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

### 11.5 Bâtiments patrimoniaux repérés au plan de zonage

Le projet de réhabilitation des bâtiments repérés patrimoniaux doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions et les formes de la construction d'origine.

## **ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT**

### 12.1 Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de l'espace public.

Il est exigé :

- pour les logements

- Neufs : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- En cas d'extension de la construction sans création de logement : il n'est pas demandé de place supplémentaire.
- En cas d'extension de la construction avec création de logements : une place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvelle.



- En cas de changement de destination sans création ou jusqu'à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire : il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire. Au-delà, une place est demandée par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvelle.

Pour les bâtiments autres que le logement

- pour les constructions accueillant des commerces, de la restauration et des services accueillant du public : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- pour les activités de bureaux (neufs) : 5 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas de changements de destination : il n'est pas exigé de place de stationnement sans création de surface de plancher, ou si la surface créée est inférieure à 20 % de la surface initiale. Au-delà, une place est demandée par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvelle.

## 12.2 Stationnement des deux-roues

- Toutes les constructions de 4 logements ou plus devront comporter un local et/ou un abri, tous deux de plain-pied, qui devront être équipés de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à acquérir les places manquantes dans un rayon de 500 m ou justifier d'une concession dans un parc de stationnement fermé.

Dans le cas de bâtiments existants ne disposant pas des capacités de stationnement requises, les travaux destinés à améliorer les conditions de confort du bâtiment sans création de surface habitable supplémentaire n'entraînent pas l'obligation de mise en conformité avec lesdites normes de stationnement.

## **ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. **Dans la zone UB, hors secteur UBa**, un pourcentage de l'assiette du projet doit être réservé à des espaces non bâtis, non compris les aires de stationnement et les accès. Ce pourcentage est le suivant :

- pour les parcelles de moins 500 m<sup>2</sup>, aucune exigence n'est imposée en matière d'espaces non bâtis ;
- 20 % dans tous les autres cas, dont les 2/3 doivent être en pleine terre.

Si les stationnements sont réalisés avec des matériaux perméables, ils pourront être intégrés pour 50 % de leur surface aux exigences d'espaces verts

2. **Dans le secteur UBa**, a minima 25 % des espaces doivent être dédiées à des espaces libres communs dont la moitié en pleine terre, non compris les aires de stationnement et les accès. Si les stationnements sont réalisés avec des matériaux perméables, ils pourront être intégrés pour 50 % de leur surface aux exigences d'espaces verts

3. Éléments de paysage identifiés au plan de zonage

- Les espaces identifiés au plan de zonage, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée.

- Le principe de plantations en alignement doit être préservé. Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

## **CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC**

La zone UC est une zone urbaine périphérique, à dominante résidentielle composée d'un habitat majoritairement pavillonnaire et aéré. On note la présence de quelques collectifs et de petites activités économiques compatibles avec le caractère résidentiel.

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

1. Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2.
3. Les constructions à usage :
  - agricole
  - d'entrepôts
  - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles mentionnées à l'article 2
  - d'activité industrielle
4. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - les garages collectifs de caravanes
5. L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
6. Les travaux ou aménagements qui remettent en cause le fonctionnement des zones humides identifiées au plan de zonage.
7. Les constructions autres que les équipements publics ou celles permettant la mise en valeur des espaces agricoles dans les secteurs identifiés « espace agricole à préserver » au plan de zonage.
8. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.

### **ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Uc 1.

1. Sont admises sous conditions :

- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
    - ✦ aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
    - ✦ à des aménagements paysagers,
    - ✦ à des aménagements hydrauliques,
    - ✦ à des travaux d’infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d’aménagement d’espace public.
2. Si le secteur est concerné par une orientation d’aménagement, toute opération d’aménagement et de construction devra respecter les conditions d’urbanisation précisées par les orientations d’aménagement prévues pour chaque secteur. En outre, chaque secteur devra respecter les conditions d’ouverture à l’urbanisation suivantes :
    - Pour les zones Uc Longo/chemin de Chapotte et route de Lamastre : en une ou deux phases d’urbanisation
    - Pour la zone Uc chemin des Trousses, chemin de Cardinal et Beauvallon : au fur et à mesure de l’existence et de la capacité des réseaux.
  3. Respecter le nombre de logements et la vocation des constructions indiqués par les orientations d’aménagement de chaque secteur concerné.
  4. Si le secteur est concerné par une servitude de logements instaurée par l’article L.151-15 du code de l’urbanisme, la part affectée au Logement abordable exprimée dans l’OAP est un minimum, arrondi à l’entier supérieur, dans les proportions suivantes :
    - Uc route de Lamastre : minimum 20 % de logements abordables, soit en PLUS, soit en PSLA ou équivalent.
    - Uc Chemin de Cardinal : minimum 20 % de logements abordables, soit en PLUS, soit en PSLA ou équivalent.
    - Uc Longo/Rue de Chapotte : minimum 10 % de logements abordables, soit en PLUS, soit en PSLA ou équivalent.
  5. Les constructions soumises au régime des installations classées, à usage industriel ou artisanal si celles-ci restent compatibles avec la proximité immédiate d’habitations.
  6. Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone, sous réserve qu’il soit ouvert au public.
  7. Pour toute opération nouvelle portant sur plus de 750 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il pourra être exigé l’aménagement d’un container enterré à déchets en bordure d’espace public.
  8. Les constructions liées au fonctionnement d’un réseau de chaleur, notamment l’unité de production d’énergie, les sous-stations, les locaux techniques divers rendus nécessaires par le projet.
  9. Les équipements publics ainsi que les constructions ou aménagements permettant la mise en valeur des espaces agricoles dans les secteurs identifiés « espace agricole à préserver » au plan de zonage.

10. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.

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

**Rappel** : une autorisation d'urbanisme peut être refusée 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 des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé 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.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents.

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies.

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 ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé. Une servitude desservant plusieurs constructions est considérée comme un accès et non une voirie (voir chapitre définition).

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique.

En bordure des voies publiques, le niveau du seuil d'accès à la parcelle doit être supérieur au point le plus haut de la voie, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

#### 3.2 Voirie

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile voire accidentogène la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte doivent être adaptées à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Elles doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie.

Dans le cas particulier de voie en impasse, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours.

Les prescriptions concernant les largeurs de voirie ou les dessertes en impasse doivent être conformes avec le règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie, annexé au présent PLU.

### 3.3 Cheminements piétons et cycles

Les cheminements piétons et cycles sont obligatoires dans les voies nouvelles. Ils auront une largeur minimale d'1,50 m. Ils seront matérialisés sur au moins un côté de la voie, soit sous forme de trottoir, soit d'un aménagement clairement identifié au sol. Une zone de rencontre peut également être aménagée.

Des cheminements piétons et cycles en site propre, qui ne longent pas les voiries, peuvent également être aménagés. Ils auront une largeur de circulation minimale de 1,50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

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

### 4.1 Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de déconnexion contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

### 4.2 Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau d'assainissement collectif existant, son raccordement au réseau sera assuré par un dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple).

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau publique, et après avis du gestionnaire des réseaux, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

### 4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisée doivent être gérées :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- en cas d'impossibilité, par un dispositif de stockage avec rejet limité. Dans ce cas, le rejet limité est effectué :
- au milieu naturel chaque fois que possible. Le service gestionnaire du milieu naturel autorisera le rejet.
- dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux pluvial autorisera les conditions de rejet.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

#### 4.4 Les eaux de piscine

Les eaux de lavage des filtres seront évacuées dans le réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

Les eaux de vidange seront traitées comme en matière d'eau pluviale.

#### 4.5 Électricité et télécommunication

Les réseaux électriques moyenne et basse tension doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain et devront intégrer un fourreau pour permettre un raccordement futur à la fibre optique.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES, PUBLIQUES OU PRIVEES**

*Les distances sont à apprécier en tout point du bâtiment par rapport aux emprises publiques et aux voies privées, existantes ou projetées. En cas d'emplacements réservés pour voies nouvelles ou élargissements, le recul s'applique à partir des limites projetées.*

1. La façade de la construction donnant sur rue doit s'implanter avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement du domaine public existant ou à créer.  
Dans ce recul, des constructions annexes peuvent s'implanter, si elles ont une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3,50 m.
2. Lorsqu'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU n'est pas conforme à l'article UC 6.1, des extensions dans le prolongement ou en retrait de la façade sont néanmoins possibles sous réserve de ne pas diminuer la distance de recul par rapport aux voies ou emprises publiques.
3. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisés à des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions des articles Ub 6.1 et Ub 6.3 sous réserve que les éléments architecturaux des façades concernés soit dans la mesure du possible conservés et qu'ils ne provoqueront pas d'altération des capacités de circulation, routière ou piétonne, sur la voirie et les trottoirs, ni de gêne à l'exploitation des réseaux et à leurs urgences, ni d'entrave au respect des normes relatives au déplacement des personnes à mobilité réduite.
4. Les piscines pourront s'implanter jusqu'à 0,50 m des voies et emprises publiques.

5. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement. Ils pourront être implantés en retrait de l'alignement pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.
6. Les constructions devront respecter un recul de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5 m de la limite d'emprise des fossés.

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

1. Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4 m sur une longueur maximale de 12 m par limite séparative. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et aménagements d'intérêt général.
2. Des constructions sur limite dont la hauteur est supérieure à 4 m sont autorisées :
  - si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles) ;
  - en cas d'adossement à un bâtiment existant ;
  - pour les constructions d'équipements publics ou d'intérêt général, pour lesquelles la hauteur maximale sur limite est de 7 m.
3. Si les constructions ne sont pas implantées en limite : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.
4. Les bassins des piscines devront être implantés en retrait des limites d'au moins 1 m.
5. Les annexes (bâtiments disjoints de la construction principale, d'une surface de plancher de moins de 30 m<sup>2</sup>) peuvent s'implanter sur limite, à condition que la hauteur mesurée en limite n'excède pas 3 m, ou en retrait.
6. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement. Ils pourront être implantés en retrait de l'alignement pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.
7. Les constructions devront respecter un recul de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5 m de la limite d'emprise des fossés.

#### **ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires. De plus, l'implantation des constructions doit assurer l'ensoleillement des pièces d'habitation.



2. Ces distances peuvent être inférieures dans le cas de travaux de restauration sur le bâti ancien.

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

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la (ou des) construction(s) (existantes et/ou projetées), tous débords et surplomb inclus.

L'emprise au sol est limitée à 60 %.

Si une extension ou une annexe sont projetées alors que l'emprise au sol maximale est déjà atteinte, il est possible d'atteindre 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLU.

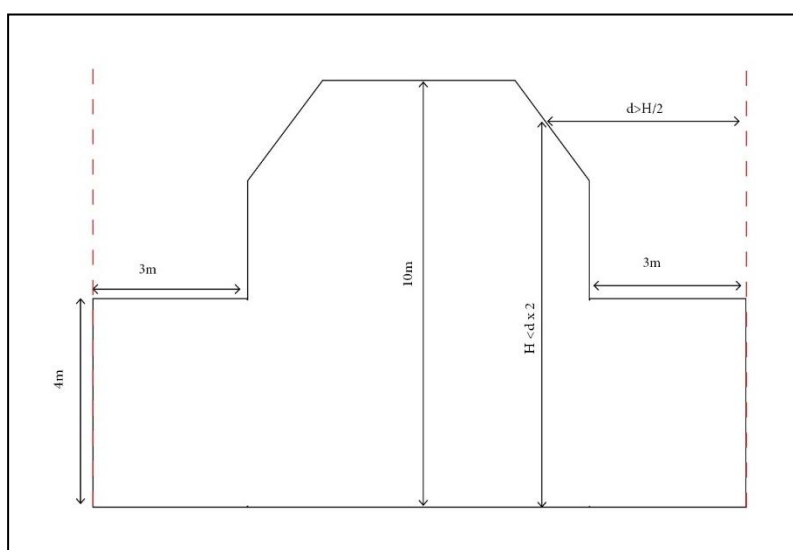
Dans les secteurs identifiés « espace agricole à préserver » au plan de zonage, la surface de plancher maximale des constructions est de 20 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*Les hauteurs sont à apprécier en tout point du bâtiment.*

1. Toute construction doit respecter le volume suivant :

- Une hauteur maximale de 10 m au faîtage et 8 m à l'égout du toit ;
- En tout point du bâtiment, la hauteur sera inférieure au double du recul par rapport aux limites séparatives ;
- Sur limites séparatives et dans l'ensemble de la marge de recul définie par l'article UC7.3, la hauteur maximale sera de 4m en tout point de la construction, sur une longueur maximale de 12 m par limite séparative. Cette hauteur est portée à 9 m pour les équipements publics, sur une longueur n'excédant pas 20 m par limite ;
- Une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout du toit pour les constructions à usage d'annexes ;



- Des constructions sur limite dont la hauteur est supérieure à 4 m peuvent être autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles) ou en cas d'adossement à un bâtiment existant dépassant cette hauteur.

2. Ces hauteurs s'entendent hors éléments techniques de faible emprise (antennes, cheminée...) ou dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables tels que panneaux solaires ou éoliennes ou les éléments techniques liés à un réseau de chaleur (cheminée...).

## **ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

Les logettes de dessert et de comptage doivent être encastrées dans les murs.

### 11.1 Façades

Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

Les enduits traditionnels locaux seront privilégiés (couleurs dans les tons de la pierre, du pisé, de la molasse). La couleur blanche est interdite.

### 11.2 Toitures

Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène. Il est imposé des toitures à deux ou plusieurs pans. Les pentes des toitures seront comprises entre 20 % et 45 %. Les toitures végétalisées ou plates sont admises si elles n'excèdent pas plus de 40 % de l'emprise au sol de la construction. Des formes de toitures pourront être imposées sur les bâtiments principaux pour s'intégrer dans la cohérence globale de la rue ou du quartier.

La couleur des tuiles sera aussi proche que possible de celle des tuiles anciennes traditionnelles. Les tuiles de couleur noire, gris, anthracites et dérivés sont interdites, sauf pour l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants, pour lesquels la couleur de toiture existante pourra être conservée.

Les toitures plates non végétalisées ou monopente sont autorisées en cas d'extension d'une construction existante et pour les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup>.

Par dérogation, les équipements permettant la production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture sous réserve d'une bonne intégration visuelle.

Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, bacs aciers, etc., sont interdites sauf sur les bâtiments annexes non visibles depuis le domaine public.

### 11.3 Clôtures

Les clôtures devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales.

La hauteur maximale des clôtures de tout type est fixée à 1,80 m.

Les murs de clôtures doivent être recouverts d'un enduit sur les faces de part et d'autre de l'épaisseur du mur.

Des murs de clôtures plein d'une hauteur maximale de 2 m sont autorisés exceptionnellement route de Lamastre.

L'aspect végétalisé des clôtures devra être privilégié en limite avec une zone A ou N.

Les portails d'accès devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite des voies et emprises publique, sauf impossibilité technique ou architecturale dûment justifiée.

#### 11.4 Intégration des éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à les masquer depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz ;
- les paraboles et antennes de toit en les implantant sur le toit et, sauf contrainte technique, à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade est interdite ;
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisant ;
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique cohérent avec la façade sur laquelle ils sont installés, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public ;
- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

### **ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de l'espace public.

Il est exigé :

- pour les logements
  - Neufs : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée
  - En cas d'extension de la construction sans création de logement : il n'est pas demandé de places supplémentaires
  - En cas d'extension de la construction avec création de logements : une place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvelle
  - En cas de changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire : il n'est pas exigé de place de stationnement
- pour les activités commerciales, de restauration et de services : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les activités de bureaux : 5 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 12.2 Stationnement des deux-roues

- Toutes les constructions de quatre logements ou plus devront comporter un local et/ou un abri, tous deux de plain-pied permettant le stationnement sécurisé des deux-roues.

### **ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. 25 % de l'emprise foncière pour les parcelles inférieures à 500 m<sup>2</sup> et 35 % au-delà doivent être réservés à des espaces non bâtis, non compris les aires de stationnement et les accès, dont les 2/3 doivent être des espaces verts plantés (arbres, arbustes, couvre-sols) en pleine terre.  
Si les stationnements sont réalisés avec des matériaux perméables, ils pourront être intégrés pour 50 % de leur surface aux exigences d'espaces verts.
2. Le recul entre la voie et la bande de construction principale doit être traitée de manière paysagère.
3. Éléments de paysage identifiés au plan de zonage
  - Les espaces identifiés au plan de zonage doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée. Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.
  - Dans les secteurs identifiés « espace agricole à préserver » au plan de zonage, la dominante viticole doit être préservée.

## **CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP**

La zone UP est une zone de projets urbains, à dominante d'habitat. Elle comprend plusieurs secteurs spécifiques correspondant à chaque fois à une situation particulière, encadrée par un règlement adapté et une orientation d'aménagement. L'objectif est de permettre un renouvellement urbain progressif et de limiter l'extension urbaine sur les terres agricoles ou naturelles.

### **ARTICLE UP1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

1. Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article Up 2.
2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.
3. Les constructions autres que les équipements publics ou celles permettant la mise en valeur des espaces agricoles dans les secteurs identifiés « espace agricole à préserver » au plan de zonage.
4. Dans le secteur UP10, les constructions à usages d'habitations.

### **ARTICLE UP2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

1. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.
2. Les extensions et aménagements (avec ou sans changement de destination) des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, ainsi que leurs dépendances incorporées ou non au bâtiment.
3. Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.4 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :
  - Dans l'ensemble de la zone, toute opération d'aménagement et de construction devra respecter les conditions d'urbanisation précisées par les orientations d'aménagement prévues pour chaque secteur ;
  - Respecter le nombre de logements et la vocation des constructions indiqués par les orientations d'aménagement de chaque secteur ;
  - Si le secteur est concerné par une servitude de logements instaurée par l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, la part affectée au logement locatif social exprimée dans l'OAP est un minimum, arrondi à l'entier supérieur. Elle sera réalisée en PLAi ou en PLUS et se décliner ainsi :
    - UP2 : minimum 25 % de logements locatifs sociaux, dont 5 % de PLAi. Ce minimum est à atteindre sur chacune des phases d'ouverture à l'urbanisation
    - UP3 : 10 logements locatifs sociaux, dont la totalité peut être réalisée sous forme de PLUS
    - UP4 : minimum 25 % de logements locatifs sociaux, dont 5 % de PLAi. Ce minimum est à atteindre sur chacune des phases d'ouverture à l'urbanisation

- UP5 : minimum 25 % de logements locatifs sociaux dont la totalité peut être réalisée sous forme de PLUS

Dans les différents secteurs UP, les constructions doivent en outre s'intégrer dans une opération d'aménagement portant sur :

- Dans les secteurs UP10 et UP7, il n'est pas fixé de superficie minimale. L'urbanisation pourra avoir lieu sous réserve d'une desserte suffisante par les réseaux ;
- Des surfaces d'au minimum 4 000 m<sup>2</sup> pour le secteur UP2, qui s'articuleront chacune autour de la voirie interne créée pour l'opération et précisée dans les orientations d'aménagement du secteur. Un secteur matérialisé dans l'OAP correspondante n'est pas tenu à cette surface minimale et pourra être urbanisé sous réserve d'une desserte par les voiries et les réseaux suffisante ;
- La totalité de la zone ou deux tranches maximales pour le secteur UP3, qui développeront à minima chacune 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Des surfaces d'au minimum 4 000 m<sup>2</sup> dans le secteur UP4 ;
- Sur le secteur UP5, l'urbanisation pourra être réalisée d'un seul tenant ou en fonction du découpage par sous-secteur indiquée dans les orientations d'aménagement, en respectant les fourchettes hautes et basses de logements ;
- La totalité du secteur en UP6 ;
- La totalité de la zone ou deux tranches maximum sur le secteur UP9.

4. Hors UP10, Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.3. ci-avant, sont admis :

- Logements et hébergement ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Bureaux ;
- Commerces de détail, limité à 250 m<sup>2</sup> ;
- Artisanat, sous réserve que la surface dédiée à l'activité n'excède pas 200 m<sup>2</sup> et soit compatible avec le caractère résidentiel du secteur ;
- Equipements publics ;
- Habitation ;
- Hôtel et autres hébergement touristique ;
- En UP9, les logements et services adaptés à l'accueil de personnes âgées.

5. En UP10 uniquement, les cinémas et constructions, installations et aménagements nécessaires à son fonctionnement.

6. Les opérations d'aménagement devront impérativement prévoir la gestion, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales.

7. Les opérations d'aménagement devront assurer la continuité des cheminements doux.

8. Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, ainsi que les logements nécessaires à leur fonctionnement.

9. En UPa, nonobstant les dispositions de l'alinéa 2.3, les stationnements ouverts au public sont autorisés s'ils sont compatibles avec le plan de travaux de dépollution.

10. Pour toute opération nouvelle portant sur plus de 750 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il pourra être exigé l'aménagement d'un container enterré à déchets en bordure d'espace public.

11. Les constructions liées au fonctionnement d'un réseau de chaleur, notamment l'unité de production d'énergie, les sous-stations, les locaux techniques divers rendus nécessaires par le projet.

12. Les équipements publics ainsi que les constructions ou aménagements permettant la mise en valeur des espaces agricoles dans les secteurs identifiés « espace agricole à préserver » au plan de zonage.

### **ARTICLE UP 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès :**

Les constructions et aménagements doivent respecter les orientations et indications précisées dans les Orientations d'Aménagement du secteur.

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.

Pour toute nouvelle construction, ou changement de destination, l'accès automobile (portail, garage) devra être aménagé, en forme de trapèze de façon à permettre le stationnement des véhicules hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique, conformément aux prescriptions émises par le gestionnaire de la voirie. La suppression des trapèzes existants est interdite.

En bordure des voies publiques, le niveau du seuil d'accès à la parcelle doit être supérieur au point le plus haut de la voie, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

#### **Voirie :**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile voire accidentogène la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et respecter la hiérarchie proposée dans les orientations d'aménagement du secteur. Elles doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie.

Dans le cas particulier de voie en impasse, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours.

Elles devront dans la mesure du possible être évitées et a minima être prolongée par des cheminements piétons et cyclistes.

Les cheminements piétons et cycles devront respecter les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation. Ils auront une largeur minimale d'1,50 m.

Les prescriptions concernant les largeurs de voirie ou les dessertes en impasse doivent être conformes avec le règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie, annexé au présent PLU.

## **ARTICLE UP 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1 Eau potable

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

### 4.2 Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau d'assainissement collectif existant, son raccordement au réseau sera assuré par un dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple).

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, et après avis du gestionnaire des réseaux, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

### 4.3 Eaux pluviales

Sauf en UP10, où la nature des sols orientera le dispositif retenu, Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- en cas d'impossibilité, par un dispositif de stockage avec rejet limité. Dans ce cas, le rejet limité est effectué :
- au milieu naturel chaque fois que possible. Le service gestionnaire du milieu naturel autorisera le rejet.
- dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux pluvial autorisera les conditions de rejet.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

### 4.4 Électricité et télécommunication

Les réseaux électriques moyenne et basse tension doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain et devront intégrer un fourreau pour permettre un raccordement futur à la fibre optique.

## **ARTICLE UP 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.



## **ARTICLE UP 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions et aménagements doivent respecter les reculs, alignements et orientations précisés par les Orientations d'Aménagement du secteur. Lorsque des implantations sont imposés à l'alignement, les constructions doivent être conçues et s'implanter de telle façon que la majorité de leur façade respecte cet alignement.
2. Lorsque les orientations d'aménagement et de programmation ne comportent aucune indication, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 m de l'alignement actuel ou futur des voies publiques, sauf :
  - Dans le secteur UP10, où les constructions pourront s'implanter
    - ✦ A l'alignement ou avec un recul de 2 m par rapport à l'ensemble des voies et emprises publiques
    - ✦ Avec un recul minimal de 20 m par rapport à l'alignement de l'avenue de Lyon.
  - Dans le secteur UP2, où les constructions devront s'implanter à 4 m minimum des voiries internes nécessaires à l'urbanisation du secteur et respecter un front bâti cohérent.
  - Dans le secteur UP3, où les constructions pourront s'implanter à l'alignement de la rue Labatie.
  - Dans le secteur UP4, où les constructions devront respecter un recul d'au moins 3m, sauf pour des bâtiments annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3,50 m.
  - Dans le secteur UP5, où les constructions donnant directement sur la rue Dumolard devront s'implanter à moins de 7 m de l'alignement.
3. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement. Ils pourront être implantés en retrait de l'alignement pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.
4. Les constructions devront respecter un recul de 10m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5m de la limite d'emprise des fossés.
5. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes sont autorisés sous réserve que les éléments architecturaux des façades concernés soit dans la mesure du possible conservés et qu'ils ne provoqueront pas d'altération des capacités de circulation, routière ou piétonne, sur la voirie et les trottoirs, ni de gêne à l'exploitation des réseaux et à leurs émergences, ni d'entrave au respect des normes relatives au déplacement des personnes à mobilité réduite.

## **ARTICLE UP 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.
2. Des constructions sont autorisées dans ce recul :
  - sous réserve que la hauteur n'excède pas 4 m ;

- en cas d’adossement à un bâtiment existant, sans pouvoir en excéder sa hauteur de plus de 1,50 m ;
  - en cas de projet groupé ou réalisé de manière concomitante.
3. Dans les secteurs UP10, UP9 et UP3, les constructions sont autorisées sur limites séparatives.
  4. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif peuvent être implantés en limite. Ils pourront être implantés en retrait pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.
  5. Les constructions devront respecter un recul de 10 m par rapport aux berges des cours d’eau et de 5 m de la limite d’emprise des fossés.
  6. Dans le secteur UP2, en cohérence avec l’OAP, il est demandé la création d’une bande tampon avec la vigne, d’une largeur minimum de 10 m à compléter d’une haie de la hauteur de la vigne, dans cet ordre : parcelle de vigne/bande tampon de 10 m/haie/habitation.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE UP 9 : EMPRISE AU SOL**

Toute construction nouvelle doit être implantée de façon à respecter les emprises indiquées par les Orientations d’Aménagement du secteur.

Dans les secteurs identifiés « espace agricole à préserver » au plan de zonage, l’emprise au sol maximale des constructions est de 20 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE UP 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. Sauf disposition contraire mentionnée dans l’orientation d’aménagement de chaque secteur, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 14 m en tout point du bâtiment et 12 m à l’égout du toit.
2. En UP3, il est possible d’atteindre cette hauteur maximale sur limite séparative en cas d’adossement à une construction existante à la date d’approbation du PLU ou édifiée concomitamment.
3. En UP9, la hauteur maximale est portée à 16 m au point le plus haut.
4. Les constructions devront en outre respecter le nombre de niveaux indiqués dans les orientations d’aménagement de chaque secteur.
5. La hauteur maximale des bâtiments à usage d’équipement public est limitée à 16 m.

6. Ces hauteurs s'entendent hors éléments techniques de faible emprise (antennes, cheminée...) ou dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables tels que panneaux solaires ou éoliennes ou les éléments techniques liés à un réseau de chaleur (cheminée...).
7. Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m, sauf en UP10, où elles sont limitées à 1,50 m, dont un mur-bahut qui ne pourra excéder 0,60 m.
8. Dans le secteur UP10, le niveau fini de rez-de-chaussée devra être situé au-dessus des cotes de crues de références.

## **ARTICLE UP 11 : ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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. Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs.

### 11.1 Toitures

Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène. Par principe, tous les matériaux de couverture sont autorisés, sous réserve que leur choix soit en adéquation avec la forme architecturale du projet et les contraintes techniques induites par la forme des toitures.

Les équipements permettant la production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture sous réserve d'une bonne intégration visuelle.

### 11.2 Clôtures

Les clôtures devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales.

La hauteur maximale des clôtures de tout type est fixée à 1,80 m, sauf en UP10, où elles sont limitées à 1,5m, dont un mur-bahut qui ne pourra excéder 0,60 m.

Les murs de clôtures doivent être recouverts d'un enduit sur les faces de part et d'autre de l'épaisseur du mur.

Dans les secteurs UP7 et UP9, des murs en pierre d'une hauteur plus importante sont autorisés sous réserve d'une cohérence avec l'environnement bâti proche.

En UPa, seules les clôtures perméables aux eaux de crues sont autorisées et doivent être limitées au strict nécessaire.

## **ARTICLE UP 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet. Le nombre de places de stationnement sera en lien avec l'usage et la

surface (surface de plancher) de la construction. Il tiendra compte de la desserte en transport publics du quartier.

Il est exigé, pour l'ensemble des secteurs sauf UP10 et UP9 :

- Pour les constructions à usage d'hôtellerie, il sera prévu au minimum deux places pour trois chambres.
- pour les logements neufs : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- pour les réhabilitations des constructions existantes, avec création de logement : il est exigé une place de stationnement au minimum par logement créé.
- pour les activités commerciales, de restauration et de services : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les activités de bureaux : 5 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Les bâtiments réhabilités, avec ou sans changement de destination, n'entraînent pas d'obligation de créer des places de stationnement.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement seront de 2,50 m de large par 5 m de long.

En UP9 et UP10, les espaces de stationnements devront être localisés conformément aux dispositions des orientations d'aménagement et de programmation et calibrés en fonction des besoins.

### **ARTICLE UP 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

Au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts et respecter les principes des orientations d'aménagement de chaque secteur.

Les marges de recul définies à l'article 6 doivent être aménagées en espace vert.

Afin de réduire les espaces imperméables, les espaces libres de la parcelle seront simplement enherbés et les espaces extérieurs devront être le moins imperméable possible (ex : pose de dallages sur sable avec géotextile).

Dans les secteurs identifiés « espace agricole à préserver » au plan de zonage, la dominante viticole doit être préservée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la zone UP10, où la nature des sols orientera les choix en matière d'espaces verts. Les espaces de stationnement devront cependant être végétalisés à raison d'un arbre à haute tige par tranche entamée de 15 places.

L'espace situé en zone d'aléa « inondation » moyen devra conserver une dominante d'espaces verts et en pas être imperméabilisé à plus de 60 %.

## **CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE U<sub>H</sub>**

La zone UH regroupe les hameaux localisés sur le plateau.

### **ARTICLE UH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
2. Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2.
- 4 - Les constructions à usage :
  - agricoles sauf celles mentionnées à l'article 2,
  - d'entrepôts,
  - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles mentionnées à l'article 2,
  - d'activité industrielle,
  - de commerce sauf ceux mentionnés à l'article UH2.
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - les garages collectifs de caravanes
- 6 - L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

### **ARTICLE UH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article UH 1.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont compatibles avec la proximité d'habitations ;
- Les commerces d'une surface de vente inférieure à 150 m<sup>2</sup> ;
- L'extension des bâtiments agricoles existants ;
- La construction de bâtiments agricoles nécessaires aux exploitations présentes dans la zone ;
- Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone, sous réserve qu'il soit ouvert au public.

### **ARTICLE UH 3 : ACCES ET VOIRIE**

Accès :

1. L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
3. Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
4. Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique

### **ARTICLE UH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### ***1 - Eau :***

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

#### ***2 - Assainissement :***

##### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales. Après avis du SPANC, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- en cas d'impossibilité, par un dispositif de stockage avec rejet limité. Dans ce cas, le rejet limité est effectué :
  - au milieu naturel chaque fois que possible. Le service gestionnaire du milieu naturel autorisera le rejet-
  - dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux pluvial autorisera les conditions de rejet-

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

#### ***3 - Les eaux de piscine :***

Les eaux de lavage des filtres seront évacuées dans le réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

Les eaux de vidange seront traitées comme en matière d'eau pluviale.

#### ***4 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :***

Les réseaux électriques moyenne et basse tension doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain et devront intégrer un fourreau pour permettre un raccordement futur à la fibre optique.

#### **ARTICLE UH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

#### **ARTICLE UH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES**

1. Les constructions doivent s'implanter :
  - soit à l'alignement des voies actuelles ou futures, sauf impératifs de sécurité
  - soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.
2. Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.
3. Pour les piscines : il est exigé un retrait minimal de 0,50 m à compter de l'alignement.
4. Les saillies (débords de toitures, balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques ne sont autorisées que si elles sont situées à plus de 4,30 m, réduite à 3,50 m de haut si la voirie dispose d'un trottoir large d'au moins 1,50 m et avoir moins de 0,60 m de profondeur, en débord de l'alignement.
5. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement. Ils pourront être implantés en retrait de l'alignement pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.

#### **ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4 m.
2. La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles).
3. Si les constructions ne sont pas implantées en limite : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.
4. Les bassins des piscines devront être implantés en retrait des limites d'au moins 1 m.
5. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement. Ils pourront être implantés en retrait

de l'alignement pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.

### **ARTICLE UH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

### **ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est limitée à 60 %.

Si une extension est projetée alors que l'emprise au sol maximale est déjà atteinte, il est possible d'atteindre 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLU.

### **ARTICLE UH 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit et 9 m au point le plus haut.
2. La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.
3. La hauteur des clôtures ne peut excéder 1.80 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré- existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

#### 11.1 Toitures

Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène. Par principe, tous les matériaux de couverture sont autorisés, sous réserve que leur choix soit en adéquation avec la forme architecturale du projet et les contraintes techniques induites par la forme des toitures. Les toitures à deux ou quatre pans seront privilégiées.

Des formes de toitures pourront être imposées sur les bâtiments principaux pour s'intégrer dans la cohérence globale de la rue ou du quartier.



Par dérogation, les équipements permettant la production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture sous réserve d'une bonne intégration visuelle.

#### 11.2 Clôtures

Les clôtures devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales. La hauteur maximale des clôtures de tout type est fixée à 1,80 m.

Les murs de clôtures doivent être recouverts d'un enduit sur les faces de part et d'autre de l'épaisseur du mur.

L'aspect végétalisé des clôtures devra être privilégié en limite avec une zone A ou N.

### **ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé au minimum trois places de stationnement par logement.

Il est exigé, pour les logements :

- Neufs : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée
- En cas d'extension de la construction sans création de logement : il n'est pas demandé de places supplémentaires
- En cas d'extension de la construction avec création de logements : une place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- En cas de changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire : il n'est pas exigé de place de stationnement

### **ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES : AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

1. Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées sur le tènement par des plantations au moins équivalentes.

2. en cas de constructions nouvelles (hors annexes et extensions), il est exigé des espaces verts à raison d'au moins 20 % de la surface totale de l'opération.

## **CHAPITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE**

La zone UE est une zone réservée aux équipements publics de la commune.

### **ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements et services d'intérêt public et général et celle mentionnées à l'article UE2.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.

### **ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Sont admises les habitations et leurs annexes si elles sont liées et nécessaires au fonctionnement des équipements de la zone.
2. Sont autorisés l'ensemble des aménagements permettant la gestion des risques naturels et des eaux pluviales.
3. Les constructions liées au fonctionnement d'un réseau de chaleur, notamment l'unité de production d'énergie, les sous-stations, les locaux techniques divers rendus nécessaires par le projet.
4. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.

### **ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### 3.1 Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voirie publique ou privée. Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voie publique pourront être limitées à un seul accès par emprise foncière pour des raisons de sécurité.

#### 3.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être branchée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 4.2 Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau d'assainissement collectif existant, son raccordement au réseau sera assuré par un dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple).

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, et après avis du gestionnaire des réseaux, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

#### 4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisée doivent être gérées :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- en cas d'impossibilité, par un dispositif de stockage avec rejet limité. Dans ce cas, le rejet limité est effectué :
- au milieu naturel chaque fois que possible. Le service gestionnaire du milieu naturel autorisera le rejet.
- dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux pluvial autorisera les conditions de rejet.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

#### 4.4 Électricité et télécommunication

Les réseaux électriques moyenne et basse tension doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain et devront intégrer un fourreau pour permettre un raccordement futur à la fibre optique.

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

Non réglementé.

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

*Les distances sont à apprécier en tout point du bâtiment par rapport aux emprises publiques et aux voies privées, existantes ou projetées. En cas d'emplacements réservés pour voies nouvelles ou élargissements, le recul s'applique à partir des limites projetées.*

1. Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des emprises publiques et des voies, soit avec un retrait d'au minimum 0,50 m.
2. Les débords de toitures restent toutefois autorisés jusqu'à 0,80 m au-delà de l'alignement, sous réserve que la hauteur du débord au-dessus de l'emprise publique soit supérieure à 4,50 m.
3. Les constructions devront respecter un recul de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5 m de la limite d'emprise des fossés.

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

1. Les constructions peuvent être implantées :
  - soit sur la limite séparative ou dans une bande de 3m dans le respect de l'article UE10;
  - soit à une distance qui comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points ( $h/3$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.
2. Les constructions nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures linéaires d'intérêt public – en particulier les réseaux de distribution de gaz et d'électricité – ne sont pas concernées par la règle définie à l'alinéa 1 de ce présent article.
3. Les constructions devront respecter un recul de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5 m de la limite d'emprise des fossés.
4. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisés sous réserve que les éléments architecturaux des façades concernés soit dans la mesure du possible conservés et qu'ils ne provoqueront pas d'altération des capacités de circulation, routière ou piétonne, sur la voirie et les trottoirs, ni de gêne à l'exploitation des réseaux et à leurs émergences, ni d'entrave au respect des normes relatives au déplacement des personnes à mobilité réduite.

#### **ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

#### **ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE**

1. La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- en cas de retrait minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives : la hauteur sera en tout point du bâtiment inférieure au triple de ce recul, avec un maximum ne pouvant excéder 16 m ;
  - 9 m dans une bande située de 3 m mesurées à partir des limites séparatives.
2. Les ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise au sol (antennes, ventilations ou cheminées notamment...) peuvent déroger à ces règles de hauteur.
  3. Si la hauteur du bâtiment excède 16 m à la date d'approbation du PLU, des travaux d'extensions, d'aménagements ou de réhabilitation sont possibles sans pouvoir augmenter la hauteur initiale de plus de 2 m.

## **ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

### 11.1 Aspect extérieur

Les autorisations peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si l'aspect extérieur des constructions est de nature à porter atteinte au caractère du paysage urbain environnant ainsi qu'à la conservation de perspectives paysagères.

### 11.2 Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives

Les clôtures, devront être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie et être de conception simple teintes neutres,

Les clôtures pourront être constituées ou doublées de haies vives, sous réserve que celles-ci :

- ménagent un dégagement visuel de la façade principale de l'établissement depuis la voie publique,
- présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres, composées d'arbustes choisis parmi une palette végétale d'essences indigènes

Les clôtures implantées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

## **ARTICLE UE 12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions (personnel et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques. Aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

## **ARTICLE 13 UE : ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS**

Il est exigé des espaces verts collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et stationnements à raison d'au moins 15 % de la

surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.  
Les espaces donnant sur des voies ou sur des zones N devront être particulièrement bien traités d'un point de vue paysager.

## **CHAPITRE 7 : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UI**

La zone Ui est une zone réservée aux activités industrielles, artisanales, de services et de commerces.

### **ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

1. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.

2. Les constructions à usage :

- agricole
- d'habitation et leur extension sauf celles mentionnées à l'article 2,
- d'annexes à l'habitation telles que définies dans les dispositions générales
- les piscines liées aux habitations
- de stationnement non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles mentionnées à l'article 2,

3. Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.

4. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumise à la réglementation SEVESO,

5. Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

6. L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

7. Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

### **ARTICLE UI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Toutes les occupations et utilisations de sol compatibles avec la vocation de la zone sont admises, sauf celles interdites à l'article Ui 1.

Sont admis sous conditions :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- Les habitations strictement nécessaires au gardiennage des activités existantes (loges de gardien) si elles ne dépassent pas 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et si elles sont intégrées au bâtiment d'activité.
- Logements et services adaptés à l'accueil de personnes âgées.

- Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone, sous réserve qu'il soit ouvert au public.
- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.
- Les constructions liées au fonctionnement d'un réseau de chaleur, notamment l'unité de production d'énergie, les sous-stations, les locaux techniques divers rendus nécessaires par le projet.

### **ARTICLE UI 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### 3.1 Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voirie publique ou privée.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voie publique pourront être limitées à un seul accès par emprise foncière pour des raisons de sécurité.

Les entrées cochères des parcelles bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds attelés de remorques d'entrer et de sortir de la propriété en un seul virage continu.

Les aires de livraison devront être aménagées et dimensionnées de telle sorte qu'elles permettent l'ensemble des manœuvres sur le domaine privé.

#### 3.2 Voirie

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile voire accidentogène la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte doivent être adaptées à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Elles doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie.

Dans le cas particulier de voie en impasse, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours.

Les prescriptions concernant les largeurs de voirie ou les dessertes en impasse doivent être conformes avec le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie, annexé au présent PLU.

#### 3.3 Cheminements piétons et cycles

Les cheminements piétons et cycles sont obligatoires dans les voies nouvelles. Ils auront une largeur minimale d'1,50 m. Ils seront matérialisés sur au moins un côté de la voie, soit sous forme de trottoir, soit d'un aménagement clairement identifié au sol. Une zone de rencontre peut également être aménagée.

Des cheminements piétons et cycles en site propre, qui ne longent pas les voiries, peuvent également être aménagés. Ils auront une largeur de circulation minimale de 1,50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

### **ARTICLE UI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 4.1 Eau potable



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

#### 4.2 Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau d'assainissement collectif existant, son raccordement au réseau sera assuré par un dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple).

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Toute activité susceptible d'évacuer des huiles usagées (station de lavage, garage, ...) est tenue de s'équiper d'un débourbeur ou déshuileur.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, et après avis du gestionnaire des réseaux, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

#### 4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- en cas d'impossibilité, par un dispositif de stockage avec rejet limité. Dans ce cas, le rejet limité est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible. Le service gestionnaire du milieu naturel autorisera le rejet.

- dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux pluvial autorisera les conditions de rejet.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

#### 4.4 Electricité, téléphone, télédiffusion

Pour toutes nouvelles constructions ou transformation de bâtiments existants, les réseaux doivent être posés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

### **ARTICLE U1 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

### **ARTICLE U1 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES**

*Les distances sont à apprécier en tout point du bâtiment par rapport aux emprises publiques et aux voies privées, existantes ou projetées. En cas d'emplacements réservés pour voies nouvelles ou élargissements, le recul s'applique à partir des limites projetées.*

1. Le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.
2. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement. Ils pourront être implantés en retrait de l'alignement pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.
3. Les constructions devront respecter un recul de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5 m de la limite d'emprise des fossés.

#### **ARTICLE Ui 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Dans le respect de l'Article Ui10, les constructions peuvent être implantées :
  - soit sur une ou plusieurs limites séparatives.
  - soit à une distance qui comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points ( $h/3$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.
2. Les constructions nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures linéaires d'intérêt public – en particulier les réseaux de distribution de gaz et d'électricité – ne sont pas concernées par la règle définie à l'alinéa 1 de ce présent article.
3. Les constructions devront respecter un recul de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5 m de la limite d'emprise des fossés.
4. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés en limite. Ils pourront être implantés en retrait pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.

#### **ARTICLE Ui 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires. Une distance d'au moins 4 m peut donc être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

#### **ARTICLE Ui 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 70 % de la surface du terrain d'assiette accueillant l'opération.

## **ARTICLE Ui 10 : HAUTEUR MAXIMALE**

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m ;
- Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments ou équipements publics, dont la hauteur n'est pas limitée ;
- Si un bâtiment atteint à la date d'approbation du PLU une hauteur supérieure à 10 m, sa réhabilitation ou son extension est autorisée sous réserve de ne pas excéder d'un mètre la hauteur du bâtiment initial.

Les ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise au sol (antennes, ventilations, cheminées, etc.) peuvent déroger à ces règles de hauteur.

## **ARTICLE Ui 11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

### 11.1 Aspect extérieur

Les autorisations peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si l'aspect extérieur des constructions est de nature à porter atteinte au caractère du paysage urbain environnant ainsi qu'à la conservation de perspectives paysagères.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement de finition.

Les bardages bois utilisés comme revêtements de façade devront être majoritairement laissés à leur teinte de vieillissement naturel.

Les toitures devront être traitées avec le même soin que les autres faces du bâtiment. Les appareils techniques, notamment les échangeurs de climatisation ou les tourelles de ventilation, et les équipements permettant la production d'énergie renouvelable devront être soit dissimulés, soit intégrés de manière créative à l'architecture des constructions.

### 11.2 Dépôts et stockages

Les dépôts et stockages sont interdits dans les espaces "non aedificandi" situés en retrait des voies publiques ou des limites séparatives de parcelle, tels qu'ils sont définis aux articles Ui6 et Ui7.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense et persistant.

### 11.3 Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives

Les clôtures, devront être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, présentant les caractéristiques suivantes :

- conception simple teintes neutres,
- hauteur maximale limitée à 1,80 m de hauteur, mur-bahut de 1m maximum compris.

Les clôtures pourront être constituées ou doublées de haies vives, sous réserve que celles-ci :

- ménagent un dégagement visuel de la façade principale de l'établissement depuis la voie publique,
- présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres, composées d'arbustes choisis parmi une palette végétale d'essences indigènes.

Les clôtures implantées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

## **ARTICLE UI 12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

### 12.1 Stationnement des véhicules motorisés

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

Il est exigé :

- pour le commerce de détail et les services accueillant de la clientèle : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les activités de bureaux : 5 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les autres activités : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

### 12.2 Stationnement des deux-roues

Toutes les constructions devront comporter un local ou un abri en rez-de-chaussée qui devront être équipés de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).

## **ARTICLE 13 UI : ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS**

1. Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées sur le tènement par des plantations au moins équivalentes.
2. La surface de l'opération doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 %. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie dans un espace paysager.
3. Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements. Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes seront plantées d'arbustes d'ornement.
4. Les espaces situés en fond de parcelles devront être particulièrement bien traités d'un point de vue paysager. La bande entre la voie et la construction devra être traitée en espace paysagé et ne recevra ni stockage, ni dépôt.
5. Les limites de la zone Ui avec les zones naturelles ou agricoles et avec les zones d'habitat seront obligatoirement plantées d'arbres de moyenne ou haute tige et d'arbustes d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).

**ARTICLE UI 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE  
D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE**

Tout bâtiment nouveau ou réhabilité doit intégrer la possibilité du raccordement à la fibre optique si elle n'existe pas encore, ou s'y raccorder si elle existe.

## **CHAPITRE 8 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT**

La zone Ut est une zone équipée, destinée à recevoir des activités et des équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes.

### **ARTICLE UT 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits les constructions, équipements et installations de toute nature à l'exception de ceux liés à la destination définie ci-dessous.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.

### **ARTICLE UT.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

1. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.
2. Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
3. Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
4. Les aménagements légers liés aux activités sportives et de loisirs.
5. L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
6. Les installations, constructions, extensions et aménagements liés aux activités du camping.
7. Les constructions d'accueil, d'hébergement touristique, de restauration et de commerces en lien avec l'activité touristique d'une surface maximale de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
8. L'extension des constructions existantes hors du volume bâti existant dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale comprenant l'existant + l'extension sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et si leur emprise au sol avant travaux est au minimum de 60 m<sup>2</sup> et dont l'usage est exclusivement destiné aux activités touristiques et de loisirs ainsi qu'aux loges de gardien.

### **ARTICLE UT.3 : ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE UT.4 : DESSERTES PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

#### **2. Assainissement :**

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau d'assainissement collectif existant, son raccordement au réseau sera assuré par un dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple).

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, et après avis du gestionnaire des réseaux, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- en cas d'impossibilité, par un dispositif de stockage avec rejet limité. Dans ce cas, le rejet limité est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible. Le service gestionnaire du milieu naturel autorisera le rejet-

- dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux pluvial autorisera les conditions de rejet-

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

#### **3. Réseaux divers :**

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UT.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé

## **ARTICLE UT.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIRIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les constructions doivent être édifiées avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places existantes ou par rapport à l'alignement futur tel que reporté aux règlements graphiques.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité...).

Pour les piscines, un retrait minimal de 0,50 m à compter de l'alignement est demandé.

Les constructions devront respecter un recul de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5 m de la limite d'emprise des fossés.

## **ARTICLE UT.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 4 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative et que sa hauteur n'excède pas 3 m.

Les bassins des piscines devront être implantés en retrait des limites d'au moins 1 m.

Les constructions devront respecter un recul de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5 m de la limite d'emprise des fossés.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **ARTICLE UT.8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE UT.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.



## **ARTICLE UT.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 6 m au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF.

## **ARTICLE UT.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

Les clôtures éventuelles sur rue et à l'intérieur des marges de recul seront constituées soit par :

- une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 1,80 m ;
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,80 m ;
- un dispositif à claire-voie n'excédant pas 1,80 m.

Tout autre mode de clôture sur rue et à l'intérieur des marges de recul est interdit, en particulier, l'utilisation de plaques de béton préfabriqué.

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront excéder 1,80 m de hauteur.

Les ouvrages formant soutènement ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

## **ARTICLE UT.12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

## **ARTICLE UT.13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

La totalité des espaces non bâtis devront :

- faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de haute tige,
- être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement,
- être aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

En tout état de cause, 20 % minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés.

## **CHAPITRE 9 : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE Uv**

La zone Uv est une zone réservée à l'aire d'accueil des gens du voyage.

### **ARTICLE UV 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

### **ARTICLE UV 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les équipements collectifs s'ils représentent un complément fonctionnel aux occupations de la zone.

### **ARTICLE UV 3 : ACCES ET VOIRIE**

Accès :

1. L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies.

2. 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 ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie :

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

2. Les voies en impasse sont autorisées si elles sont aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour

### **ARTICLE UV 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### ***1 - Eau :***

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

#### ***2 - Assainissement :***

##### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être : soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

Toute activité susceptible d'évacuer des huiles usagées est tenue de s'équiper d'un débourbeur ou déshuileur.

### ***3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :***

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

## **ARTICLE UV 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE UV 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul minimum d'un mètre.

## **ARTICLE UV 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, si la hauteur mesurée sur limite, n'excède pas 4 m.
2. La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m sur limite est autorisée si :
  - deux constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contiguë, en ordre continu,
  - ou si la construction vient s'accoler, sur limite, à une construction existante de hauteur équivalente.
3. Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

## **ARTICLE UV 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE UV 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE UV 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 6 m à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 3 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UV 11 : ASPECT EXTERIEUR – AMENAGEMENT DES ABORDS**

Non réglementé

### **ARTICLE UV 12 : STATIONNEMENT**

Non réglementé

### **ARTICLE UV 13 : ESPACES LIBRES**

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les espaces situés en limite de l'espace agricole devront être traités paysagèrement : plantation de haies, dont des espèces à feuilles persistantes et plantation d'arbres à haute tige.

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

## **CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AUA**

Il s'agit d'une zone où les équipements existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

A vocation principale d'habitat, les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une cohérence d'aménagement d'ensemble.

### **ARTICLE AUA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
2. Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2.
4. Les constructions à usage :
  - agricole
  - d'entrepôts
  - d'activité industrielle
5. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - les garages collectifs de caravanes
6. L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

### **ARTICLE AUA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
2. Une surface minimale d'opération de 2 000 m<sup>2</sup> est exigée. Dans le cas d'urbanisation par tranches :

- Le pétitionnaire doit présenter un plan d'ensemble cohérent sur son secteur qui s'intègre dans le schéma global tel qu'il est présenté dans le document Orientation particulière d'aménagement
  - L'aménagement d'une tranche pourra être refusé s'il ne permet pas, renchérit ou remet en cause la poursuite de l'aménagement global du secteur
  - Les réseaux devront être suffisants et adaptés à l'opération et à la poursuite de l'aménagement en cas de réalisation par tranche successive.
3. La densité minimale de construction sera de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour 1 ha, sauf sur l'espace délimité dans le document d'orientation d'aménagement et de programmation pour accueillir un espace public paysager. Une opération portant sur 2 000 m<sup>2</sup> devra ainsi développer à minima 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  4. Le secteur étant concerné par une servitude de logements instaurée au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, l'aménagement devra respecter la part affectée au Logement locatif social exprimée dans l'OAP, arrondi à l'entier supérieur : minimum 25 % de logements locatifs sociaux, dont 5 % de PLAi. Ce minimum est à atteindre sur chacune des phases d'ouverture à l'urbanisation. Si la tranche génère 5 logements ou moins, 1 seul logement social sera exigé, qui peut être réalisé en PSLA.
  5. Pour toute opération nouvelle portant sur plus de 750 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il pourra être exigé l'aménagement d'un container enterré à déchets en bordure d'espace public.
  6. Les constructions liées au fonctionnement d'un réseau de chaleur, notamment l'unité de production d'énergie, les sous-stations, les locaux techniques divers rendus nécessaires par le projet.
  7. Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation ultérieure d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, sont autorisés :
    - les ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
    - l'aménagement et l'extension des constructions existantes et leurs annexes.
    - le changement de destination des constructions existantes pour l'habitation.

### **ARTICLE AUA 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### Accès

1. L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies.
2. 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 ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

3. Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

4. Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique

#### Voirie

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile voire accidentogène la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte doivent être adaptées à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Elles doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie.

Dans le cas particulier de voie en impasse, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours.

Les prescriptions concernant les largeurs de voirie ou les dessertes en impasse doivent être conformes avec le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie, annexé au présent PLU.

#### Cheminements piétons et cycles

Les cheminements piétons et cycles sont obligatoires dans les voies nouvelles. Ils auront une largeur minimale d'1,50 m. Ils seront matérialisés sur au moins un côté de la voie, soit sous forme de trottoir, soit d'un aménagement clairement identifié au sol. Une zone de rencontre peut également être aménagée.

Des cheminements piétons et cycles en site propre, qui ne longent pas les voiries, peuvent également être aménagés. Ils auront une largeur de circulation minimale de 1,50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Les cheminements piétons et cycles devront respecter les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation. Ils auront une largeur minimale d'1,50 m.

### **ARTICLE AUA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### ***1 - Eau :***

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

#### ***2 - Assainissement :***

##### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau d'assainissement collectif existant, son raccordement au réseau sera assuré par un dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple).



Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, et après avis du gestionnaire des réseaux, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisée doivent être gérées :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- en cas d'impossibilité, par un dispositif de stockage avec rejet limité. Dans ce cas, le rejet limité est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible. Le service gestionnaire du milieu naturel autorisera le rejet.

- dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux pluvial autorisera les conditions de rejet.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

### **3 – *Électricité et télécommunication :***

Les réseaux électriques moyenne et basse tensions doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain et devront intégrer un fourreau pour permettre un raccordement futur à la fibre optique.

## **ARTICLE AUA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE AUA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES**

1. Les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, doivent s'implanter :
  - soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
  - soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures
  - cette distance pourra être de 3 m par rapport aux voiries internes de la zone.
2. En cas de retrait, des bâtiments annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3,50 m sont autorisés à l'intérieur de ce retrait.
3. Pour les piscines : il est exigé un retrait minimal de 0,50 m à compter de l'alignement.

4. Les constructions devront respecter un recul de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5 m de la limite d'emprise des fossés.
5. Les saillies (débords de toitures, balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques ne sont autorisées que si elles sont situées à plus de 4,30 m, réduite à 3,50 m de haut si la voirie dispose d'un trottoir large d'au moins 1,50 m et avoir moins de 0,60 m de profondeur, en débord de l'alignement.

#### **ARTICLE AUA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4 m sur un longueur de 12 m.
2. La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë (les décalages entre les alignements des façades sont possibles).
3. Si les constructions ne sont pas implantées en limite : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.
4. Les bassins des piscines devront être implantés en retrait des limites d'au moins 1 m.
5. Les constructions devront respecter un recul de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5 m de la limite d'emprise des fossés.
6. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.
7. En cohérence avec l'OAP, il est demandé la création d'une bande tampon avec la vigne, d'une largeur minimum de 10 m à compléter d'une haie de la hauteur de la vigne, dans cet ordre : parcelle de vigne/bande tampon de 10 m/haie/habitation.

#### **ARTICLE AUA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

#### **ARTICLE AUA 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE AUA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 4 niveaux et à 14 m en tout point du bâtiment.
2. L'orientation d'aménagement précise les hauteurs applicables à chaque secteur de la zone AUa.
3. La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.
4. La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80m (dont 1 m de mur bahut) sur rue et 2 m en limite séparative sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré- existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante.
5. Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ou dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables tels que panneaux solaires ou éoliennes ou les éléments techniques liés à un réseau de chaleur (cheminée...).

## **ARTICLE AUA 11 : ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs.

### 11.1 Toitures

Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène. Par principe, tous les matériaux de couverture sont autorisés, sous réserve que leur choix soit en adéquation avec la forme architecturale du projet et les contraintes techniques induites par la forme des toitures.

Les équipements permettant la production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture sous réserve d'une bonne intégration visuelle.

### 11.2 Clôtures

Les clôtures devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales.

La hauteur maximale des clôtures de tout type est fixée à 1,80 m.

Elles devront être traitées avec soin et présenter un niveau de finition suffisant : enduit, peinture...

La brique ou le moellon non revêtus sont interdits.

Les portails d'accès devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite des voies et emprises publique, sauf impossibilité technique ou architecturale dûment justifiée.

## **ARTICLE AUA 12 : STATIONNEMENT**

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

Il est exigé :

- pour les logements

- Neufs : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée
- En cas d'extension de la construction sans création de logement : il n'est pas demandé de places supplémentaires
- En cas d'extension de la construction avec création de logements : une place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- En cas de changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire : il n'est pas exigé de place de stationnement
- pour les opérations de plus de 400 m<sup>2</sup>, il est demandé 15 % de place supplémentaires dédiées à l'accueil des visiteurs. Elles devront être facilement accessibles et le stationnement souterrain devra être évité
- pour les logements sociaux, il est exigé une place de stationnement par logement.

- pour les activités commerciales et d'équipements de services : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- pour les activités de bureaux : 5 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- 3 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent être prévus pour le stationnement des véhicules deux roues non motorisés.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain d'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

### **ARTICLE AUA 13 : ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

1. Les opérations respecteront les dispositions du document « orientation d'aménagement et de programmation ».

2. Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées sur le tènement par des plantations au moins équivalentes.

3. Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.

4. Il est exigé des espaces verts autres que voies de desserte et stationnements à raison d'au moins 15 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

## **CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AUI**

Il s'agit d'une zone pour laquelle les réseaux et les voies ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions de la zone, les constructions y sont admises au fur et à mesure de la réalisation des réseaux internes à la zone.

A vocation principale d'activités, les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une cohérence d'aménagement d'ensemble mentionnée dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

### **ARTICLE AUI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.

2. Les constructions à usage :

- agricole
- d'habitation et leur extension sauf celles mentionnées à l'article 2,
- d'annexes à l'habitation telles que définies dans les dispositions générales
- de piscines liées aux habitations
- de stationnement non lié aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles mentionnées à l'article 2.
- de commerces sauf celles mentionnées à l'article 2,

3. Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.

4. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumise à la réglementation SEVESO.

5. Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

6. L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

7. Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

### **ARTICLE AUI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Toutes les occupations et utilisations de sol compatibles avec la vocation de la zone sont admises, sauf celles interdites à l'article AUI 1.

2. Sont admis sous conditions :

- Sur la zone de Champagne, au sud de la commune : les opérations d'aménagement portant sur un minimum de 5 000 m<sup>2</sup>, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.
  - L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
  - Logements et services adaptés à l'accueil de personnes âgées.
  - Les commerces sous réserve que la surface affectée à la vente n'excède pas 2 000 m<sup>2</sup>, dans le secteur délimité dans les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation dédiée.
  - Les commerces sous réserve que la surface affectée à la vente n'excède pas 200 m<sup>2</sup> et que la proportion affectée au commerce n'excède pas le tiers de la surface de plancher et soit le prolongement d'une activité artisanales ou économique, dans le secteur délimité dans les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation dédiée.
  - Les habitations strictement nécessaires au gardiennage des activités existantes (loges de gardien) si elles ne dépassent pas 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et si elles sont intégrées au bâtiment d'activité.
  - Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone, sous réserve qu'il soit ouvert au public.
3. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.

### **ARTICLE AUI 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### Accès :

1. L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies.
2. 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 ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
3. Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
4. Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique.
5. Aucun accès direct supplémentaire sur la RD86 ne sera autorisé.

#### Voirie :

6. Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
7. Les voies en impasse sont autorisées si elles sont aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
8. La largeur minimale de la plateforme sera de 8 m, elle comprendra une chaussée d'une largeur minimale de 5,50 m bordée sur au moins un côté d'une circulation piétonne sécurisée

#### **ARTICLE AUI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### ***1 - Eau :***

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

##### ***2 - Assainissement :***

###### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau d'assainissement collectif existant, son raccordement au réseau sera assuré par un dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple).

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Toute activité susceptible d'évacuer des huiles usagées (station de lavage, garage, ...) est tenue de s'équiper d'un débourbeur ou déshuileur.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, et après avis du gestionnaire des réseaux, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- en cas d'impossibilité, par un dispositif de stockage avec rejet limité. Dans ce cas, le rejet limité est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible. Le service gestionnaire du milieu naturel autorisera le rejet.

- dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux pluvial autorisera les conditions de rejet.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

### ***3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :***

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés sauf contrainte technique jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries ou des espaces collectifs.

### **ARTICLE AU1 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

### **ARTICLE AU1 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Par rapport à la RD86, le recul minimum des constructions devra être de 25 m par rapport à l'emprise de la voie.

L'espace entre la RD86 et la construction devra être traitée en espace paysagé et ne recevra ni stockage, ni dépôt. Il pourra accueillir du stationnement.

Les constructions devront respecter un recul de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5 m de la limite d'emprise des fossés.

### **ARTICLE AU1 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La construction en limite est autorisée à l'intérieur de la zone.
2. Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, le retrait est au minimum de 4 m.
3. En limite de zone AU1, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 5 m.
4. Les constructions devront respecter un recul de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5 m de la limite d'emprise des fossés.
5. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

### **ARTICLE AU1 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**



Non réglementé

### **ARTICLE AUI 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale est de 70 %.

### **ARTICLE AUI 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel est fixée à 11 m en tout point du bâtiment.
2. Dans les secteurs délimités dans l'orientation d'aménagement et de programmation, la hauteur des constructions ne pourra excéder 9 m.
3. La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m.
4. Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

### **ARTICLE AUI 11 : ASPECT EXTERIEUR – AMENAGEMENT DES ABORDS**

#### 11.1 Aspect extérieur

1. Les autorisations peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si l'aspect extérieur des constructions est de nature à porter atteinte au caractère du paysage urbain environnant ainsi qu'à la conservation de perspectives paysagères.
2. Dans la bande des 75 m aux abords de la RD86, les façades principales des constructions seront implantées parallèlement à cette voie.
3. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
4. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement de finition.
5. Les bardages bois utilisés comme revêtements de façade devront être majoritairement laissés à leur teinte de vieillissement naturel.
6. Les toitures devront être traitées avec le même soin que les autres faces du bâtiment. Les appareils techniques, notamment les échangeurs de climatisation ou les tourelles de ventilation, et les équipements permettant la production d'énergie renouvelable devront être soit dissimulés, soit intégrés de manière créative à l'architecture des constructions.

### 11.2 Dépôts et stockages

Les dépôts sont interdits dans les espaces "non aedificandi" situés en retrait des voies publiques ou des limites séparatives de parcelle.

Dans la bande des 75m aux abords de la RD86, les espaces de stockage et les arrières des bâtiments d'activités devront être masqués par des clôtures ou tout autre dispositif assurant leur intégration paysagère. Ils sont par ailleurs strictement interdits dans une bande de 25 m.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense et persistant.

### 11.3 Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives

Les clôtures, devront être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, présentant les caractéristiques suivantes :

- conception simple teintes neutres ;
- hauteur maximale limitée à 1,80 m de hauteur, mur-bahut de 1 m maximum compris.

Les clôtures pourront être constituées ou doublées de haies vives, sous réserve que celles-ci :

- ménagent un dégagement visuel de la façade principale de l'établissement depuis la voie publique ;
- présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres, composées d'arbustes choisis parmi des essences indigènes.

Les clôtures implantées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

## **ARTICLE AUI 12 : STATIONNEMENT**

### 12.1 Stationnement des véhicules motorisés

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

Il est exigé :

- pour les activités commerciales et d'équipements de services : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les activités tertiaires de bureaux : 5 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les autres activités : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

### 12.2 Stationnement des deux-roues

Toutes les constructions devront comporter un local ou un abri en rez-de-chaussée qui devront être équipés de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).

## **ARTICLE AUI 13 : ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

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

Dans la bande de recul des 25 m depuis les abords de la voie, une bande de 10 m de largeur sera traitée paysagèrement et plantée. Les choix de végétalisation se porteront vers des végétalisations qui ne demandent pas (ou très peu) d'entretien (taille, arrosage, désherbage...) Ce seront des plantations de petits arbres, arbustes et vivaces herbacées (horticoles ou sauvages).

L'ensemble des plantations devra comporter des essences diverses et locales avec au moins la moitié de végétaux à feuillages persistants, afin d'obtenir une variété d'aspects donnant une apparence globale plus naturelle, en lien avec l'environnement de la zone d'activités.

La surface de l'opération doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 15 %.

Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement ou de service seront traités en bande plantée d'une largeur minimale de 2 m.

Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale et figurant dans la palette végétale intégrée aux orientations d'aménagement. Notamment, les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant. Les limites de la zone AUi avec les zones limitrophes naturelles, agricoles ou d'habitat seront obligatoirement plantées d'arbres de moyenne ou haute tige et d'arbustes d'essences locales et variées

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A** **URBANISER 1AU**

Il s'agit d'un secteur pour lequel les réseaux et les voies publiques n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

En l'état actuel la zone AU n'est pas urbanisable. Pour le devenir, elle devra faire l'objet d'un projet d'ensemble et d'une modification ou révision du PLU. Une orientation d'aménagement est inscrite sur la zone.

### **ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites hormis celles mentionnées à l'article 2.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.

### **ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.
2. Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères. Elles peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières si elles forment un point particulier et gênant dans le paysage (notamment les pylônes).
3. Les exhaussements et affouillements du sol nécessités par la réalisation d'infrastructures routières sont autorisés.
4. Les infrastructures linéaires d'intérêt public, ainsi que leurs annexes techniques, sous réserve de ne pas compromettre les possibilités d'urbanisation ultérieure de la zone.
5. Les aménagements ou travaux prévus en emplacements réservés.

### **ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies.

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 ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé. Une servitude desservant plusieurs constructions est considérée comme un accès et non une voirie (voir chapitre définition).

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique.

En bordure des voies publiques, le niveau du seuil d'accès à la parcelle doit être supérieur au point le plus haut de la voie, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

### 3.2 Voirie

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile voire accidentogène la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte doivent être adaptées à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Elles doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie.

Dans le cas particulier de voie en impasse, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours.

Les prescriptions concernant les largeurs de voirie ou les dessertes en impasse doivent être conformes avec le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie, annexé au présent PLU.

### 3.3 Cheminements piétons et cycles

Les cheminements piétons et cycles sont obligatoires dans les voies nouvelles. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m. Ils seront matérialisés sur au moins un côté de la voie, soit sous forme de trottoir, soit d'un aménagement clairement identifié au sol. Une zone de rencontre peut également être aménagée.

Des cheminements piétons et cycles en site propre, qui ne longent pas les voiries, peuvent également être aménagés. Ils auront une largeur de circulation minimale de 1,50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

## **ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **EAUX USEES**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau d'assainissement collectif existant, son raccordement au réseau sera assuré par un dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple).

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, et après avis du gestionnaire des réseaux, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

### **EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,  
- en cas d'impossibilité, par un dispositif de stockage avec rejet limité. Dans ce cas, le rejet limité est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible. Le service gestionnaire du milieu naturel autorisera le rejet.

- dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux pluvial autorisera les conditions de rejet.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

### **ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES**

Les ouvrages techniques autorisés devront être implantés avec un recul minimum de 3 m de l'emprise de toutes voies et chemins y compris du domaine privé.

Les extensions des constructions ne pourront s'implanter à moins de 5 m des voies et emprises publiques. Lorsqu'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU n'est pas conforme à cette disposition, des extensions sont néanmoins possibles sous réserve de ne pas diminuer la distance de recul par rapport aux voies ou emprises publiques.

### **ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4 m.
2. Si les constructions ne sont pas implantées en limite : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

3. Les constructions ne pourront s'implanter à moins de 10 m des berges des cours d'eau et de 5 m de la limite d'emprise des fossés.

**ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est de 3 m

**ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A** **URBANISER 2AU**

Il s'agit d'un secteur pour lequel les réseaux, et les voies publiques n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

A vocation principale d'équipements publics et de services d'intérêt collectif cette zone est non ouverte à l'urbanisation et le sera par modification ou révision du PLU.

### **ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.

### **ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics, sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements de sol, strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés ;
- Les démolitions ;
- Les ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux ;
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.

### **ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

Accès :

1. L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

2. Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique

VOIRIE :



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

## **ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### ***1 - Eau :***

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

### ***2 - Assainissement :***

#### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau d'assainissement collectif existant, son raccordement au réseau sera assuré par un dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple).

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, et après avis du gestionnaire des réseaux, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisée doivent être gérées :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- en cas d'impossibilité, par un dispositif de stockage avec rejet limité. Dans ce cas, le rejet limité est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible. Le service gestionnaire du milieu naturel autorisera le rejet-

- dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux pluvial autorisera les conditions de rejet-

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

### ***3 - Electricité, téléphone et réseaux câblés :***

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés sauf contrainte technique jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries ou des espaces collectifs.

## **ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait minimum de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Les modalités de calcul des retraits sont définies dans les dispositions générales.

## **ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4 m.
- Si les constructions ne sont pas implantées en limite : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.
- Les bassins des piscines devront être implantés en retrait des limites d'au moins 1 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

## **ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout du toit à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 9 m.

- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions (personnel et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

1. Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées sur le tènement par des plantations au moins équivalentes.
2. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés.
3. les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE** **AGRICOLE**

La zone A regroupe tous les espaces protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est globalement inconstructible sauf pour les constructions autorisées à l'article A 2.

Elle comprend un secteur Aa dont l'intérêt agricole est doublé d'un enjeu paysager. Elle comprend un secteur Am, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) permettant le confortement d'une exploitation agricole et d'une structure d'accueil de Groupe/séminaire.

### **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

Les travaux ou aménagements qui remettent en cause le fonctionnement des zones humides identifiées au plan de zonage.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.

### **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.

#### **Dans la zone A sont admis**

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone.
- Toute construction ou occupation des sols nécessaire à la prévention des risques naturels.
- Sur les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiées au plan de zonage :
  - les constructions et installations nécessaires à l'activité de la zone de type hangar ou abris en bois pour animaux parqués (ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum), et sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.
  - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale

ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Leur hauteur est limitée à 1,20 m et les murs bahuts sont interdits. Les haies de clôture seront constituées par des essences locales et variées.

#### **Dans le secteur Aa sont admis**

- La réhabilitation des bâtiments existants dans le volume existant et sans changement de destination, dans un objectif de conservation du patrimoine.
- les constructions et installations nécessaires à l'activité de la zone de type cabanon (d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum), et sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.
- L'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 25 % de surface de plancher supplémentaire, sans pouvoir excéder 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire et la hauteur du bâtiment existant, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.
- Les piscines liées à une habitation, à condition d'être située à moins de 30 m de ladite habitation et de ne pas excéder 50 m<sup>2</sup>.
- Les constructions annexes liées à une habitation dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3,50 m, sous réserve d'être implantées à moins de 25 m de la construction principale.

#### **Hors secteur Aa**

- Les constructions et installations, y compris classées pour la protection de l'environnement, nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- La construction des nouvelles habitations nécessaires aux exploitations est limitée à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher par exploitation et doit s'implanter à moins de 100 m des bâtiments agricoles.
- L'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 25 % de surface de plancher supplémentaire, sans pouvoir excéder 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire et la hauteur du bâtiment existant.
- Les constructions annexes liées à une habitation dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3,50 m.
- Les piscines liées à une habitation, à condition d'être située à moins de 30 m de ladite habitation et de ne pas excéder 80 m<sup>2</sup>.
- Les abris de pâture nécessaires à une exploitation agricole.
- Les ouvrages techniques, installations, bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve de s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage et :

- soit d'être installés à proximité immédiate (moins de 75 m) des bâtiments existants ou du siège d'exploitation)
- soit de permettre la mise en valeur du secteur agricole sur lequel a lieu la construction

### **Dans le secteur Am uniquement**

Dans le respect de l'orientation d'aménagement,

- La construction de deux logements supplémentaires, pour les personnes dont la présence sur place est nécessaire à l'exploitation du site, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher par construction et implantés à moins de 100 m des bâtiments agricoles.
- L'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 25 % de surface de plancher supplémentaire, sans pouvoir excéder 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire et la hauteur du bâtiment existant.
- Les travaux d'aménagement, de réhabilitation, d'extension mesurée (moins de 25 % de la surface de plancher existante, sans pouvoir excéder 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et de changement de destination des constructions existantes repérés au plan de zonage, à condition qu'ils ne compromettent ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site
- Une miellerie d'une surface inférieure à 100 m<sup>2</sup>.
- Une structure type chapiteau, manège à cheval ou dôme géodésique permettant les activités équestres.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage). Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Sont concernés les voies de desserte ayant statut de servitudes de passage. Tout accès devra avoir 3 m de large au minimum.

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

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

L'utilisation d'une ressource en eau autre que celle du réseau provenant public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole à l'exclusion des usages sanitaires et alimentaires.

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales. Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire quand ce dernier existe.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau d'assainissement collectif existant, son raccordement au réseau sera assuré par un dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple).

- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et traitement

des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, après avis du gestionnaire des réseaux et du SPANC, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

#### Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisée doivent être gérées :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,  
- en cas d'impossibilité, par un dispositif de stockage avec rejet limité. Dans ce cas, le rejet limité est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible. Le service gestionnaire du milieu naturel autorisera le rejet-

- dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux pluvial autorisera les conditions de rejet-

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

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

Non réglementé.

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

1. Les nouvelles constructions doivent être implantées au minimum à 5 m de l'emprise de la voie pour toutes les constructions.
2. Lorsqu'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU n'est pas conforme à l'article A 6.1, des extensions sont néanmoins possibles dans le même alignement que la façade sur voie.
3. Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces impératifs de recul. Ils pourront s'implanter librement sur la parcelle.
4. Les bassins des piscines devront être implantés en retrait des limites d'au moins 1 m.
5. Les constructions devront respecter un recul de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5 m de la limite d'emprise des fossés.
6. Dans la mesure du possible, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs devront privilégier une implantation en bordure de parcelle agricole et à proximité d'un chemin d'accès existant, dans le but d'impacter le moins possible l'activité agricole.

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

1. Le retrait minimum est de 4 m. Des constructions sont autorisées sur limite si elle n'excède pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3 m de hauteur sur limite.
2. Cette obligation ne s'applique pas aux constructions et installations techniques de faible emprise nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. Les bassins des piscines devront être implantés en retrait des limites d'au moins 1 m.
4. Les constructions devront respecter un recul de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5 m de la limite d'emprise des fossés.
5. Dans la mesure du possible, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs devront privilégier une implantation en bordure de parcelle agricole et à proximité d'un chemin d'accès existant, dans le but d'impacter le moins possible l'activité agricole.

## **ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance de 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

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

Les annexes des constructions principales ne pourront excéder 30 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur des constructions, est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.*

### **En zone A et secteur Am (hors secteur Aa)**

1. La hauteur des constructions, aménagements, transformations, extensions des constructions existantes est limitée à 9 m à l'égout et 12 m au faîtage.  
La hauteur des abris de pâtures ne doit pas excéder 3,50 m.  
Les annexes des constructions principales ne pourront excéder 3,50 m de hauteur en tout point du bâtiment.
2. Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux ouvrages spéciaux à usage agricole tels que silos, silos-tours, ..., pour lesquels la hauteur est limitée à 15 m ;



- aux installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ;
- aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs d'une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup>.

### **En secteur Aa**

3. La hauteur hors tout des bâtiments est limitée à 3,50 m.

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### 11.1 Aspect extérieur

Les autorisations peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 la qualité des lieux avoisinants, ainsi qu'aux paysages naturels.

### 11.2 Clôtures

Les clôtures devront être constituées par des grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, présentant les caractéristiques suivantes :

- conception simple et aspect discret,
- hauteur maximale limitée à 1,80 m de hauteur,
- possibilité d'un mur-bahut, dont la hauteur ne pourra excéder 1 m.

Autour d'une construction à usage d'habitation, des murs allant jusqu'à un mètre de hauteur sont autorisés.

Les clôtures pourront être constituées ou doublées de haies vives, sous réserve que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres et constituées d'essences indigènes.

Sur les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiées au plan de règlement :

- Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Leur hauteur est limitée à 1,20 m et les murs bahuts sont interdits
- Les haies de clôture seront constituées par des essences locales et variées.

## **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

La réalisation de constructions à usage d'habitat en lien avec l'exploitation agricole impose la création de deux places de stationnement spécialement dédiées aux logements.

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

Éléments de paysage identifiés repérés au plan de zonage

- Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme, article R.421-23-h, et ne peut être autorisée que si elles ne mettent pas en péril l'intérêt paysager du site.
- En cas d'abattages dûment motivés, il sera exigé une compensation de plantations d'intérêts paysager et environnemental équivalents. Les travaux d'entretien ne sont cependant pas soumis à compensation si la sécurité publique en est la cause.

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**

La zone N comprend plusieurs secteurs dont la vocation diffère :

- les secteurs NI sont des espaces paysagers de qualité où sont implantées des constructions liées aux loisirs ;
- le secteur Ne correspond au secteur de la station d'épuration et de la déchetterie.

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

1. Toutes nouvelles occupations et utilisation du sol sont interdites, sauf celles admises sous conditions à l'article 2.
2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.
3. Les travaux ou aménagements qui remettent en cause le fonctionnement des zones humides identifiées au plan de zonage.

### **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Dans l'ensemble de la zone N**

1. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.
2. Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
3. Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation, et au renouvellement des ouvrages de la CNR dans le cadre de la gestion hydraulique du fleuve Rhône.
4. Les aménagements permettant la découverte des milieux naturels s'ils n'entraînent pas de constructions de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 3,50 m de hauteur.
5. Les abris pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 40 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum.
6. Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

7. Les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension mesurée (moins de 25 % de la surface de plancher existante, sans pouvoir excéder 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire et la hauteur du bâtiment existant) des constructions à usages d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.
8. Les annexes aux habitations existantes dans la limite de 3,50 m à l'égout du toit de hauteur et de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et si elles sont localisées à une distance de moins de 25 m de la construction principale.
9. Les piscines liées aux habitations présentes dans la zone si elles sont situées à moins de 30 m de la construction principale.
10. Les serres à usages agricoles.
11. La réhabilitation des bâtiments existants dans le volume existant et sans changement de destination, dans un objectif de conservation du patrimoine.
12. Sur les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiées au plan de zonage :
  - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
  - Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Leur hauteur est limitée à 1,20 m et les murs bahuts sont interdits. Les haies de clôture seront constituées par des essences locales et variées

#### **Dans le secteur Nl**

13. Les installations, aménagements, et mobiliers strictement nécessaires à la protection et à la valorisation des milieux écologiques sous réserve qu'ils ne détruisent pas l'équilibre écologique du site.

#### **Dans le secteur Ne**

14. Les installations, aménagements, et constructions strictement nécessaires au fonctionnement des équipements publics situés dans le secteur, la station d'épuration et la déchetterie.

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

Les accès sur les routes départementales peuvent être conditionnés à des aménagements de sécurité ou de visibilité.

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

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être branchée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de déconnexion contre les retours d'eau conformément à réglementation en vigueur.

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales. Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire quand ce dernier existe.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau d'assainissement collectif existant, son raccordement au réseau sera assuré par un dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple).

- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, après avis du gestionnaire des réseaux et du SPANC, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

#### 4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- en cas d'impossibilité, par un dispositif de stockage avec rejet limité. Dans ce cas, le rejet limité est effectué :
  - au milieu naturel chaque fois que possible. Le service gestionnaire du milieu naturel autorisera le rejet.

- dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux pluvial autorisera les conditions de rejet-

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

#### 4.4 Electricité, téléphone, télédiffusion

Pour toutes nouvelles constructions ou transformation de bâtiments existants, les réseaux doivent être posés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

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

Non réglementé.

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

Les constructions devront être implantées à un minimum de :

- 3 m de l'emprise de toute voie ou chemin.

- Les bassins des piscines devront être implantés en retrait des limites d'au moins 1 m.

Les constructions devront respecter un recul de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5 m de la limite d'emprise des fossés.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
2. Les constructions sur limite sont autorisées sous réserve que la hauteur maximale n'excède pas 3 m.
3. Les bassins des piscines devront être implantés en retrait des limites d'au moins 1 m.
4. Les constructions devront respecter un recul de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5 m de la limite d'emprise des fossés.
5. Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront toutefois s'implanter dans cette marge de recul.

#### **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires. Une distance de 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

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

Les annexes aux constructions existantes sont limitées à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### **ARTICLE 10 N : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur des constructions, est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.*

1. La hauteur des aménagements, transformations, extensions des constructions existantes est limitée à celle des bâtiments principaux.
2. La hauteur de la construction ne doit pas excéder 5 m.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs d'une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR**

1. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée 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.

#### 2. Clôtures

Les clôtures devront être constituées par des grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, présentant les caractéristiques suivantes :

- conception simple et aspect discret,
- hauteur maximale limitée à 1,80 m de hauteur,
- possibilité d'un mur-bahut, dont la hauteur ne pourra excéder 1 m.

Autour d'une construction à usage d'habitation, des murs allant jusqu'à un mètre de hauteur sont autorisés.

Les clôtures pourront être constituées ou doublées de haies vives, sous réserve que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres et constituées d'essences indigènes.

3. Sur les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiées au plan de zonage :
- Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Leur hauteur est limitée à 1,20 m et les murs bahuts sont interdits.
  - Les haies de clôture seront constituées par des essences locales et variées.

### **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

Les stationnements véhicules et des deux-roues non motorisés doivent répondre aux besoins de l'opération.

### **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Éléments de paysage identifiés au du code de l'urbanisme :

- Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme, article R.421-23-h, et ne peut être autorisée que si elles ne mettent pas en péril l'intérêt paysager du site.
- En cas d'abattages dûment motivés, il sera exigé une compensation de plantations d'intérêts paysager et environnemental équivalents. Les travaux d'entretien ne sont cependant pas soumis à compensation si la sécurité publique en est la cause.



## **ANNEXE 2 Glossaire**

### **Annexe :**

Une annexe est une construction accessoire, ouverte ou fermée, de dimension réduite (abris de jardin, garage, cuisine d'été ouverte...). Elle doit être implantée à proximité de la construction existante afin de marquer le lien fonctionnel entre les deux constructions. Elle peut être accolée ou non mais ne doit pas disposer d'un accès direct depuis la construction principale.

### **Abris de jardin :**

Un abri de jardin est un local de petite dimension destiné au stockage du matériel agricole nécessaire à l'entretien et à l'exploitation des jardins potagers (jardins communaux, ouvriers...). Dans le cas où il est rattaché à une habitation, il est considéré comme une annexe.

### **Bâtiment à usage d'activité :**

On considère qu'une construction est à usage d'activité lorsqu'elle recouvre une des destinations suivantes :

- artisanat (bâtiment non accessible au public),
- commerce de gros, industrie,
- entrepôt,
- bureau.

### **Changement de destination :** (voir aussi Vulnérabilité.)

Il s'agit du passage de l'une à l'autre des catégories ou sous catégories suivantes :

- Exploitation agricole et/ou forestière
- Habitation :
  - logement
  - hébergement
- Commerce et activités de service :
  - artisanat et commerce de détail
  - Restauration
  - commerce de gros
  - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - hébergement hôtelier et touristique
  - cinéma
- Équipements d'intérêt collectif et services publics :
  - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
  - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - salles d'art et de spectacles
  - équipements sportifs
  - autres équipements recevant du public
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
  - industrie



- entrepôt
- bureau
- centre de congrès et d'exposition

### **Conditions d'écoulement de l'eau :**

« Les conditions d'écoulement de l'eau ne doivent pas être aggravées de manière significative à l'amont ou à l'aval » d'une opération signifie que la demande d'autorisation devra démontrer, au besoin au travers d'une étude hydraulique si l'emprise du projet le justifie, que l'opération n'implique pas d'aggravation importante de l'aléa sur les surfaces situées à l'amont ou l'aval du terrain d'assiette de l'opération.

### **Construction existante.**

Il s'agit de toute construction autorisée et pérenne, dont il subsiste une majorité d'éléments structurels remplissant leur fonction, existante à la date d'approbation du PLU.

### **Contrainte technique liée à la hauteur d'eau :**

Dans ce cas, la cote de la crue de référence au droit du projet est telle que le respect des prescriptions du présent règlement remet en cause la faisabilité de l'opération ou implique un coût manifestement disproportionné au vu de l'importance du projet (ex : hauteur sous plafond insuffisante rendant la surélévation du plancher impossible, problématique liée à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, hauteur d'eau imposant un 1er plancher habitable en R+2...).

### **Cote de référence :**

Les études réalisées pour la qualification des aléas, ont permis de calculer des cotes de la ligne d'eau qui servent de référence.

- Pour le Rhône, ces cotes sont calculées au droit des Points kilométriques du Rhône et sont reportées sur la carte des aléas.
- Pour le Doux et le ruisseau des Aurets, ces cotes apparaissent sous 3 formes :
  - les profils en travers qui figurent sur la carte des aléas ;
  - les lignes isocotes qui sont reportées sur la carte des aléas.
  - les cotes casiers, concernant des zones de stockage à l'arrière des digues ou la cote de référence est uniforme sur tout un secteur. Ces zones apparaissent hachurées sur la carte des aléas avec la cote correspondante encadrée au centre de la zone.

Il conviendra de retenir la cote de référence du cours d'eau dominant sur le terrain d'assiette de l'opération.

### **Dent creuse :**

À la différence d'un espace interstitiel, on appelle une dent creuse un espace non bâti de superficie limitée situé en zone urbanisée entre des parcelles déjà bâties. Elles sont joutées par au moins deux parcelles bâties (cf. illustration ci-dessous).

### **Emplacements les plus exposés (Établissements d'hébergement de plein air) :**

Les emplacements les plus exposés sont les premiers emplacements impactés par une crue débordante du cours d'eau. Lorsque les crues du cours d'eau sont modélisées pour plusieurs occurrences, ils se situent dans le secteur de l'établissement impacté par la crue de plus petite occurrence.

Lorsqu'elles sont disponibles les occurrences sont classées de manière croissante :

Q1 (crue annuelle) / Q3 (crue triennale) / Q5 (crue quinquennale) / Q10 (crue décennale) / Q30 (crue trentennale), Q50 (crue cinquantennale), Q100 (crue centennale), Qref (crue de référence, crue historique)

**Emprise au sol :**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements (modénatures, marquises ou encorbellements...) ou les débords de toiture non soutenus par des poteaux ne créent pas d'emprise au sol.

**Établissement recevant du public et proposant un accueil de jour :**

On considère comme un établissement recevant du public (ERP) et proposant un accueil de jour tous les ERP qui ne disposent pas d'espace nuit. Ainsi, un commerce de détail (boulangerie, épicerie...) ou une activité où s'effectue l'accueil d'une clientèle (banque, restaurant...) est considéré comme un ERP proposant un accueil de jour.

**Établissement recevant du public sensible :**

Pour l'application du présent règlement, on distingue les ERP communs (commerces, restaurants, cinémas...) des ERP accueillant un public sensible (écoles, crèches, maisons de santé...).

**Établissement recevant du public et proposant un accueil de nuit :**

On considère comme un établissement recevant du public (ERP) et proposant un accueil de nuit tous les ERP qui proposent un hébergement (hôtels, maisons de retraite, hôpitaux...).

**Établissements de gestion de crise :**

On entend par établissements de gestion de crise tous les établissements qui sont susceptibles d'être sollicités en cas de crise (mairie et ses locaux techniques, caserne de pompiers, gendarmerie, commissariat...).

**Extension :**

On entend par extension un agrandissement de dimension inférieure à la construction existante et présentant un lien physique et fonctionnel avec celle-ci.

**Impossibilité technique :**

On entend par « impossibilité technique » une situation où le cumul des contraintes technique (structure, hauteur sous plafond, différences de niveau...) et réglementaires (zone inondable, accessibilité, occupation du domaine public...) d'un projet le rendent économiquement ou techniquement irréalisable.

**Infrastructures publiques :**

On entend par infrastructures publiques, l'ensemble des voies et aménagements publics pour tous modes de déplacement et de communication (notamment les voiries y compris voies douces, les embarcadères/débarcadères y compris l'aire de dépose qui y est liée).

**Libre écoulement des eaux :**

Le libre écoulement de l'eau peut être notamment perturbé par la mauvaise orientation d'un bâtiment. Ainsi, bien qu'autorisée par le règlement, une construction qui serait implantée perpendiculairement au sens d'écoulement du cours d'eau en crue, ne peut être autorisée.

**Logement du gardien :**

Il s'agit de l'appartement de la personne dont la présence est indispensable pour la surveillance et l'entretien du secteur.

### **Matérialisation de l'emprise d'une piscine :**

En cas de submersion du terrain par une hauteur d'eau faible, une piscine enterrée n'est plus visible et il y a un risque de noyade par chute dans le bassin. Il est donc impératif qu'un dispositif soit mis en place pour matérialiser l'emprise de la piscine.

Si la piscine est clôturée, cette clôture remplit ce rôle, si elle ne l'est pas, il conviendra d'implanter un dispositif ad-hoc (piquets aux angles à minima). Néanmoins, afin de préserver le libre écoulement de l'eau, les systèmes de matérialisation des piscines devront être perméables.

### **Niveau habitable refuge :**

L'obligation de réaliser un niveau habitable refuge résulte de la volonté de mettre en sécurité les personnes en cas de crue. Il s'agit donc d'un niveau dont les caractéristiques doivent permettre d'attendre l'arrivée des secours en toute sécurité et doit donc répondre aux exigences suivantes :

- il doit être situé au-dessus de la cote de référence ;
- il doit être accessible de l'intérieur (pour y accéder facilement) et de l'extérieur (pour être évacué);
- il doit être couvert et disposer d'une hauteur suffisante pour être considéré comme habitable (au moins 1,80 m);
- il doit être d'une surface suffisante et adaptée au contexte de la construction :
  - minimum 10 m<sup>2</sup> quel que soit le type de construction,
  - + 1 m<sup>2</sup> / personne pour les établissements recevant du public ou bâtiments d'activité,
  - en cas d'établissement recevant du public susceptible d'accueillir un effectif très important mais de manière irrégulière (gymnase, supermarché...), le dimensionnement du niveau habitable refuge devra être proportionné à l'activité et dûment justifié lors de la demande d'autorisation.

Ne sera pas décomptée de la superficie autorisée au titre du présent règlement, la surface minimum telle que définie précédemment et affectée au niveau refuge.

### **Opération de renouvellement urbain :**

On désigne par opération de renouvellement urbain une forme d'évolution de la ville impliquant une action de reconstruction de la ville sur elle-même.

Les opérations de renouvellement urbain peuvent notamment consister en la requalification (démolition / reconstruction – dédensification) ou la réhabilitation (rénovation intégrale du bâti existant) d'un secteur.

Il s'agit toujours d'une opération d'ensemble réfléchie et mise en œuvre à l'échelle d'un quartier.

### **1er plancher habitable et 1er plancher :**

On entend par 1ers planchers habitables toutes les surfaces destinées à recevoir une occupation humaine (pièces de vie, chambres, vérandas, bureaux, locaux professionnels...) et susceptibles d'être affectées par le risque inondation.

On entend au contraire par 1ers planchers toutes les surfaces susceptibles d'être affectées par le risque inondation sans distinction selon leur affectation ou leur usage (planchers habitables visés ci-dessus ainsi que les caves et stockage notamment), à l'exclusion des garages.

### **Risque naturel :**

Les risques naturels susceptibles d'être présents sur la commune sont, au-delà du risque d'inondation, les risques de mouvement de terrain (y compris chute de blocs), et de feux de forêts.

**Réduction de la vulnérabilité globale dans le cas d'une opération de renouvellement urbain :**

La réduction de la vulnérabilité globale doit être considérée à l'échelle d'un secteur lors d'opérations de renouvellement urbain.

Elle doit être appréciée au cas par cas, au regard de différents critères :

- le projet ne doit pas avoir pour conséquence l'augmentation de la population ou des activités exposées au risque d'inondation,
- le projet doit permettre l'amélioration de la situation du secteur considéré par rapport à la prise en compte du risque d'inondation notamment au travers d'une augmentation de la sécurité des personnes et des biens et d'une facilitation du retour à la normale.

**Réseaux de distribution :**

On entend par réseau de distribution l'ensemble des réseaux d'acheminement secs ou humides, aériens ou souterrains (électricité, eau, fibre optique...).

**Secteur moins vulnérable :**

Un secteur sera considéré comme moins vulnérable si la hauteur d'eau pour la crue de référence dans ce secteur est inférieure au minimum d'un mètre à celle du secteur initial.

**Site moins exposé :**

Site pour lequel le risque est plus limité tant pour la sécurité des personnes que celle des biens ou permettant un retour à la normale plus rapide.

**Surface de plancher :**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction des surfaces listées à l'article R.111-22 du code de l'urbanisme, notamment :

- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

**Talwegs :**

Ensemble des petits vallons qui appartiennent au réseau hydrographique et qui, la plupart du temps sont à sec, mais sont toujours susceptibles de déborder rapidement en cas de pluies importantes. Il est nécessaire de ne pas en entraver le bon fonctionnement.

**Transparence hydraulique :**

La transparence hydraulique est le fait, pour une construction ou un ouvrage, de ne constituer en aucune manière un obstacle au libre écoulement des eaux. Cela se traduit par exemple par l'absence de mur ou de muret susceptibles d'entraver, même de façon minime, l'écoulement de l'eau.

**Vulnérabilité :**

La vulnérabilité peut se définir comme la sensibilité d'un territoire à chaque occurrence d'un aléa. Cette sensibilité se décline en termes de dommages aux personnes et aux biens, et de perturbation de l'activité socio-économique tant sur le plan quantitatif que qualitatif.

Toute construction et tout aménagement sont susceptibles d'augmenter la vulnérabilité notamment lorsqu'ils se traduisent par :

- une exposition supplémentaire de personnes au risque d'inondation (nombre ou sensibilité du public accueilli) ;
- changement de destination vers un usage plus vulnérable (cf tableau ci -dessous) ;
- la création de locaux de sommeil au-dessous de la cote de référence.

NOTA : si lors d'opération de renouvellement urbain ou de réhabilitation de bâtiments existants, il est créé un ou plusieurs logements (ou activités) dont les planchers habitables sont situés au-dessus de la cote de référence et qui disposent chacun d'un accès piéton et véhicules hors d'eau, on considérera alors que cela ne constitue pas une augmentation de la vulnérabilité.

### **Vulnérabilité : (Mesures de réductions de la)**

Les mesures de réduction de la vulnérabilité correspondent à des aménagements et / ou des adaptations des biens ou activités destinés à assurer la sécurité des personnes et / ou à limiter les dégâts matériels, ainsi qu'à faciliter le retour à la normale.

Ainsi, une réduction de la vulnérabilité d'une construction existante pourra par exemple consister, si le règlement du PLU le permet, en la création d'un niveau habitable refuge au-dessus ou encore par la création d'accès au bâtiment situé hors d'eau.

<b>Destinations par vulnérabilité décroissante (liste non exhaustive) :</b>
<p><b>Catégorie 1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• habitation (logement et hébergement), à l'exclusion des garages et caves</li> <li>• hébergement hôtelier et touristique</li> <li>• locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés concourant à la gestion de crise</li> <li>• établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale</li> </ul>
<p><b>Catégorie 2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• restauration</li> <li>• cinéma</li> <li>• salles d'art et de spectacles</li> <li>• équipements sportifs</li> <li>• centres de congrès et d'exposition</li> </ul>
<p><b>Catégorie 3</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• artisanat et commerce de détail</li> <li>• bureaux</li> <li>• activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>• locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés</li> </ul>
<p><b>Catégorie 4</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• autres équipements publics</li> </ul>
<p><b>Catégorie 5</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• industries</li> <li>• commerces de gros</li> </ul>
<p><b>Catégorie 6</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• garages et caves liés à une habitation ou à un hébergement</li> <li>• entrepôts</li> <li>• locaux techniques et industriels des administrations et assimilés</li> </ul>

**Catégorie 7**

- installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il s'agit des constructions techniques (STEP, transformateurs électriques...)

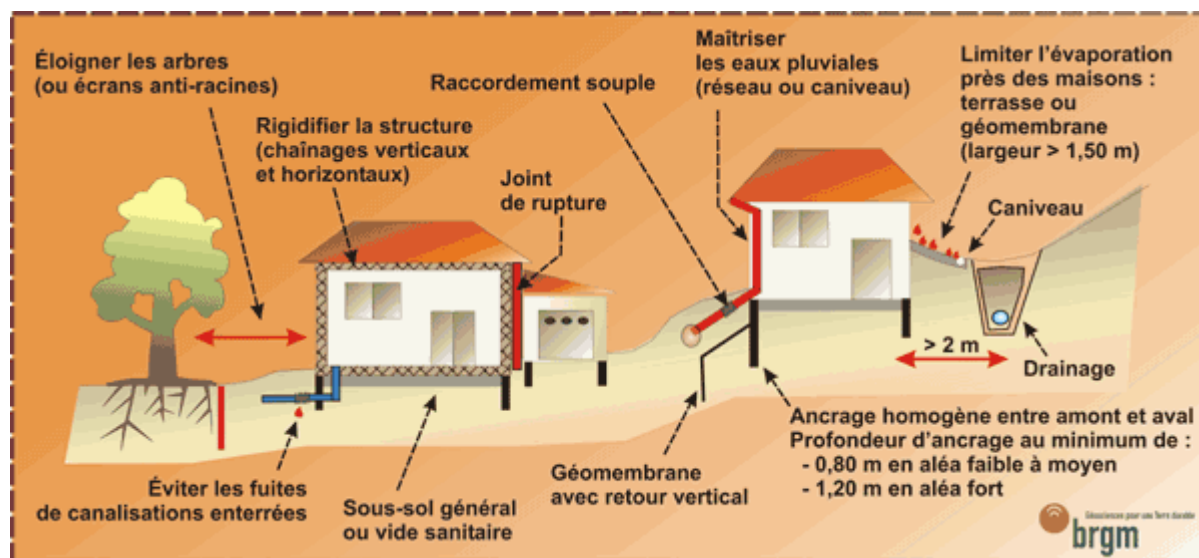
**Catégorie 8**

- exploitations agricoles ou forestières

*La destination 1 présente la vulnérabilité maximale.*

## ***ANNEXE 3 : Mesures préventives pour la construction***

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux principes figurant sur le schéma ci-dessous.



La mise en application de ces principes peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

### **Ancrage des fondations**

En premier lieu, les fondations doivent être suffisamment profondes et ancrées de manière homogène afin de s'affranchir de la zone la plus superficielle du sol, sensible à l'évapotranspiration et donc susceptible de connaître les plus grandes variations de volumes :

- la profondeur d'ancrage doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel. À titre indicatif, on considère qu'elle doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'exposition faible à moyen et 1,20 m en zone d'exposition forte ;
- les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter absolument.

### **Sous-sol général ou vide sanitaire**

Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

## Chaînages

Afin de résister à la force des mouvements verticaux et horizontaux provoqués par le phénomène de retrait-gonflement, les murs de l'habitation peuvent être renforcés par des chaînages internes horizontaux (haut et bas) et verticaux pour rigidifier la structure du bâtiment.

## Joint de rupture

Les éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables (par exemple garages, vérandas, dépendances, etc), doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

## Préservation de l'équilibre hydrique du sol

- tout élément de nature à provoquer des **variations saisonnières d'humidité** du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être **le plus éloigné possible** de la construction. On considère en particulier que **l'influence d'un arbre** s'étend jusqu'à une **distance égale à au moins sa hauteur à maturité** ;
- sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de **trottoir périphérique** ou de **géomembrane enterrée**, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation ;
- en cas de **source de chaleur** en sous-sol (chaudière notamment), les **échanges thermiques** à travers les parois doivent être **limités** par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner cette source de chaleur le long des murs intérieurs ;
- enfin, les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords non fragiles (systèmes d'assouplissement) au niveau des points durs.