

# PLU

Plan Local d'Urbanisme

## Valencin (38)



## 4.3 Règlement écrit

### Modification n° 2

PLU approuvé le :	06/03/2017
Modification n° 1 approuvée le :	12/03/2018
Modification simplifiée n° 1 approuvée le :	21/12/2020
Modification n° 2 approuvée le :	18/12/2023
Modification simplifiée n° 2 approuvée le :	16/02/2026

Le maire, Bernard JULLIEN

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Bernard Jullien'.



**étudesactions**  
développement urbain, territorial et social



## AVERTISSEMENT

Pour l'application du règlement, il convient de prendre en compte simultanément :

- les orientations d'aménagement et de programmation, pièce 3 du PLU, fixant des principes opposables, en amont du règlement, pour 2 périmètres de la commune ou pour l'ensemble de la commune
- Les documents graphiques, pièces 4.1 et 4.2 du PLU, repérant notamment les zones et secteurs
- les généralités, dispositions et définitions applicables à toute la commune (titres I et II)
- les règles applicables par zone (titres III à VIII)
- les prescriptions spéciales relatives aux aléas naturels (titre IX)
- les prescriptions spéciales relatives aux éléments remarquables (titre X)
- le nuancier communal (titre XI)
- les servitudes d'utilité publique, pièce 5 du PLU

## SOMMAIRE

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R 123.9 (version 2015) du Code de l'Urbanisme. Il comprend :

<b>TITRE I - GENERALITES ET DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES .....</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II – DÉFINITIONS RÉGLEMENTAIRES OU USUELLES.....</b>	<b>15</b>
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua-Ub-Uc.....</b>	<b>20</b>
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui-Uy.....</b>	<b>34</b>
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.....</b>	<b>42</b>
<b>TITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa .....</b>	<b>47</b>
<b>TITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....</b>	<b>57</b>
<b>TITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N et aux secteurs Nc, Nj, Nl, Np, Ns, Nv .....</b>	<b>66</b>
<b>TITRE IX – PRESCRIPTIONS SPÉCIALES RELATIVES AUX ALÉAS NATURELS .....</b>	<b>75</b>
<b>TITRE X – PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ELEMENTS REMARQUABLES .....</b>	<b>84</b>
<b>TITRE XI – NUANCIER COMMUNAL ENDUITS DE FACADES .....</b>	<b>86</b>

# TITRE I - GENERALITES ET DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

## Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Valencin (Isère).

Il fixe les conditions d'utilisation des sols sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

### 1 - Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du PLU

Elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol et sont créées en application de législations particulières.

Elles sont listées et cartographiées à l'annexe du PLU.

### 2 - Les articles du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après

#### Article R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

#### Article R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### Article R111-25

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

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

#### Article R111-26

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles [L. 110-1](#) et [L. 110-2](#) du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions

spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

#### **Article R111-27**

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

### **3 - Les obligations de réaliser des places de stationnement.**

Pour les logements locatifs sociaux financés à l'aide d'un prêt de l'État, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

### **4 - Travaux concernant les constructions existantes**

#### **La reconstruction à l'identique (article L111-15 du code de l'urbanisme)**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans 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.

#### **La restauration d'une ruine (article L111-23 du code de l'urbanisme)**

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article [L. 111-11](#), lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### **5 - L'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 habituellement occupées 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.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les bâtiments concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

## **6 - Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme**

Les dispositions des articles L.442-9 à 11, L.442-13 et L.442-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

## **7 - Autres législations ou réglementations en vigueur**

Sont notamment applicables au territoire communal :

- le Code de la Santé Publique,
- le Code Civil,
- le Code de la Construction et de l'Habitation,
- le Code de la Voirie Routière,
- le Code Général des Collectivités Territoriales,
- le Code Forestier,
- le Règlement Sanitaire Départemental,
- le Code Minier,
- le Code Rural,
- le Code de l'Environnement,
- le Code du Patrimoine
- etc.

## **Article 3 - Division du territoire communal**

### **3.1 - Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones, secteurs et sous-secteurs délimités par un tiret et repérés au plan**

#### **Zone urbaine mixte Ua-Ub-Uc**

Elle correspond aux **secteurs mixtes, multifonctionnels à dominante résidentielle**, déjà urbanisés ou dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Tous ces secteurs sont notamment assainis en collectif.

Les secteurs Ua, Ub et Uc sont de densité décroissante.

Uba correspond à un sous-secteur plus ancien et plus dense au sein du secteur Ub pavillonnaire

Ubp correspond à un sous-secteur situé dans un périmètre de protection éloigné de captage.

Ucn correspond à un sous-secteur d'assainissement autonome.

#### **Zone urbaine spécialisée Ui-Uy**

Elle correspond aux secteurs à **dominante d'activités artisanales (Uy) ou industrielles (Ui)**, déjà urbanisés ou dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### **Zone à urbaniser AUa**

Il s'agit d'une zone à **urbaniser sous conditions**, à l'identique du secteur Ua ; les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à

implanter dans l'ensemble de cette zone ; les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et de programmation (si elles ont été établies) et/ou par le règlement.

#### **Zone à urbaniser AU**

Dans cette zone, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone ou dans la commune n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son ouverture à l'urbanisation est **subordonnée à une modification ou à une révision** du plan local d'urbanisme.

#### **Zone agricole A**

Il s'agit d'une zone équipée ou non de la commune, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

#### **Zone naturelle et forestière N**

Il s'agit d'une zone équipée ou non de la commune, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les secteurs Nc, carrière ; Nl, secteurs de loisirs ; Np, périmètres de protection des captages ; Ns, sport et équipement public ; Nv, espaces verts de lotissements.

### **3.2 - Le Plan (documents graphiques 4.1 et 4.2) comporte aussi :**

#### **Les secteurs soumis à interdictions ou prescriptions**

Dans ces secteurs, les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels que glissements de terrain, qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Les zones d'interdictions/recommandations relatives aux aléas et les zones humides sont mentionnées au document graphique 4.1.

#### **Les emplacements réservés pour équipement public (L151-41)**

Ils sont destinés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ; leur localisation, leur destination, leurs caractéristiques et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont indiqués au règlement.

Ils sont numérotés Rx.

#### **Les emplacements réservés pour programme de logements (L151-41)**

Ils sont destinés à un programme de logements concourant à la mixité de l'habitat dans la commune.

Ils sont numérotés Lx.

### **Les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (L151-41)**

Ils s'appliquent en zone U et AU et interdisent pour une durée maximale de cinq ans non renouvelables, sous réserve d'une justification particulière et argumentée, les constructions ou installations d'une superficie supérieure au seuil défini par le règlement dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global porté par la commune.

La servitude du gel de constructibilité temporaire ne s'applique pas sur les travaux d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension limitée des constructions existantes.

Les propriétaires de terrains ou constructions couverts par la servitude bénéficient d'un droit de délaissement et peuvent ainsi engager la mise en demeure de la commune à acquérir leur bien.

Ils sont numérotés Px.

### **Les éléments remarquables (L151-23)**

Il s'agit d'éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique ; numérotés Ex, leur liste et justification figure au rapport de présentation et les prescriptions éventuelles figurent au présent règlement (titre IX).

### **Les rez-de-chaussée commerciaux ou de services dont le changement de destination est interdit**

Ils sont situés en zone U pour préserver l'animation et l'activité commerciales du centre bourg et permettre une reprise éventuelle par un porteur de projet plutôt qu'un changement de destination.

Il peut s'agir d'artisanat et commerce de détail, de restauration ou d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

### **Les espaces boisés classés (EBC), à conserver ou à créer**

Ils sont localisés en zones U, AU, A ou N.

### **Les secteurs concernés par des OAP (orientations d'aménagement et de programmation)**

Cela permet de renvoyer aux OAP qui constituent une pièce particulière du PLU, qui s'appliquent en amont du présent règlement.

Les OAP thématiques s'appliquent également mais ne sont pas sectorisées.

### **Les bâtiments d'activité agricole**

Recensés en 2016, ils sont mentionnés sur le règlement graphique à titre informatif notamment pour permettre l'application de l'article L.111.3 du code rural. Leurs caractéristiques étant susceptibles d'évoluer, cette application sera appréciée en fonction de la situation réelle constatée à la date de la demande d'autorisations.

## **Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles**

Les dispositions des articles 3 à 16 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L.152-3 du Code de l'Urbanisme).

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

## **Article 5 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol**

### **5.1 - Le régime du permis de construire et des autorisations d'urbanisme**

#### **4 régimes d'autorisation :**

- Permis de **construire** (R.421-1 ; R.421-14 à R.421-16 du code de l'urbanisme)
- Permis d'**aménagement** (R.421-19 à R.421-22 du code de l'urbanisme)
- Permis de **démolir** (R.421-26 à R.421-29 du code de l'urbanisme)
- **Déclaration préalable** (R.421-9 à R.421-12 ; R.421-17 ; R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme)

#### **Dispense de formalité et respect des règles**

Certaines constructions nouvelles, figurant sur une liste limitative, sont dispensées de toutes formalités au titre du code de l'urbanisme (Articles R.421-2 à R.421-8).

Il existe également des dispenses concernant les travaux sur constructions existantes (Art R.421-13) ou autres travaux (R.421-18).

**Néanmoins, les règles d'urbanisme applicables du PLU ou du Code de l'Urbanisme doivent être respectées.**

#### **Par délibération du conseil municipal :**

- Les **clôtures** sont soumises à déclaration préalable (délibération du 14 mars 2017).
- Les **façades** sont soumises à déclaration préalable (délibération du 13 mars 2017).
- Les **démolitions** sont soumises au permis de démolir (délibération du 14 mars 2017).

### **5.2 - Dans les espaces boisés classés (EBC) à préserver ou à créer**

Les demandes de défrichement sont irrecevables.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Un arrêté préfectoral précise les catégories de coupes dispensées de déclaration préalable.

### **5.3 - Dans les espaces boisés non classés**

Les défrichements sont soumis à déclaration préalable, exceptés pour les bois énumérés à l'Article L 312.9 du Code Forestier.

### **5.4 - Dans les zones archéologiques**

Les autorisations de construire sont soumises à l'avis du Directeur Régional des Affaires Culturelles qui pourra édicter des prescriptions d'archéologie préventive.

Dans les opérations de création de zones d'aménagement concerté et de lotissement, les autorisations de construire sont également soumises à l'avis du Directeur Régional des Affaires Culturelles qui pourra éventuellement prescrire des opérations d'archéologie préventive déterminées en fonction des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles de l'être.

## Article 6 - Rappel des destinations réglementées au titre de l'urbanisme et changement de destination

### 6.1 - Changement de destination

Tout changement de destination fait l'objet d'un contrôle de l'administration soit par le biais de la déclaration préalable soit par le biais du permis de construire :

- une déclaration préalable sera nécessaire par principe pour tout changement de destination ;
- un permis de construire devra être obtenu lorsque le changement de destination est accompagné de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment.

Les **locaux accessoires** sont réputés avoir la même destination que le local principal. La destination du bâtiment principal l'emporte sur celle des locaux accessoires.

La loi du n° 2025-541 du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements permet à l'autorité compétente pour délivrer une autorisation d'urbanisme (permis de construire et déclaration préalable) de déroger aux règles du PLU afin d'autoriser le changement de destination d'un bâtiment ayant une destination autre que d'habitation en bâtiment à destination principale d'habitation (**article L152-6-5 du code de l'urbanisme**). Cette dérogation pourra être refusée en cas de risques et nuisances pour les futurs occupants, d'insuffisante accessibilité du bâtiment par des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ou si le projet a des impacts défavorables sur la démographie scolaire ou la mixité sociale et fonctionnelle.

L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme devra recueillir l'avis conforme de l'autorité compétente en matière de PLU. De plus, des avis conformes spécifiques sont attendues de la part de commissions spécialisées :

- en zone naturelle : avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ;
- en zone agricole : avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

## 6.2 - Les 5 destinations et 20 sous-destinations réglementées (décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015)

5 Destinations	20 Sous-destinations
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<b>Exploitation agricole</b> : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes, bâtiments de stockage et d'entretien du matériel des Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA), bâtiments nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.
	<b>Exploitation forestière</b> : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
<b>Habitation</b>	<b>Logement</b> : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	<b>Hébergement</b> : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
<b>Commerce et activité de service</b>	<b>Artisanat et commerce de détail</b> : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	<b>Restauration</b> : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	<b>Commerce de gros</b> : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	<b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	<b>Hébergement hôtelier et touristique</b> : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	<b>Cinéma</b> : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	<b>Salles d'art et de spectacle</b> : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	<b>Équipements sportifs</b> : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	<b>Autres équipements recevant du public</b> : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<b>Industrie</b> : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	<b>Entrepôt</b> : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	<b>Bureau</b> : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	<b>Centre de congrès et d'exposition</b> : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

*Source : Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu*

## Article 7 - Dans les périmètres d'aléas naturels

En zone d'aléa fort ou moyen, le principe d'interdiction prévaut.

En zone d'aléa faible, des prescriptions sont émises.

Dans ces zones :

- les prescriptions générales figurant également au titre IX du présent règlement s'y appliquent
- les services chargés de l'urbanisme et de l'application du droit des sols gèrent les mesures qui entrent dans le champ du droit de l'urbanisme
- Les maîtres d'ouvrages, en s'engageant à respecter les règles de construction, lors du dépôt d'un permis de construire, et les professionnels chargés de réaliser les projets, sont responsables des études ou dispositions qui relèvent du Code de la Construction en application de son article R 126-1

Les indices mentionnés sur le document graphique 4.1 du règlement sont en rapport avec le niveau et la nature des aléas et renvoient à des prescriptions ou recommandations spéciales contenues au titre IX du présent règlement :

- **FC** : aléa fort de crues rapides des rivières
- **FT** : aléa fort de crues torrentielles
- **FI** : aléa fort ou moyen d'inondation de plaine
- **fi** : aléa faible d'inondation de plaine,
- **fi'** : aléa faible d'inondation de pied de versant ou zone marécageuse
- **FV** : aléa fort de ruissellement sur versant
- **fv** : aléa faible de ruissellement sur versant
- **FG** : aléa fort ou moyen de glissement de terrain
- **fg** : aléa faible de glissement de terrain

Dans le reste de la commune (zone blanche), des mesures minimales de précaution doivent être prises pour tout projet de construction.

## Article 8 - Dans le périmètre du PPRI de la vallée de l'Ozon

(Servitude d'utilité publique)

Le Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondations de la Vallée de l'Ozon (PPRI) approuvé le 27/9/2008, concerne la partie Nord de la commune.



*PPRI Vallée de l'Ozon*

Valencin est concerné par :

- un petit secteur en **zone rouge**, zone d'interdictions, correspondant aux sources de l'Ozon en limite communale
- un plus vaste secteur en **zone blanche**, non exposé, mais susceptible d'aggraver le risque d'inondation en aval. Ces zones sont appelées « zones d'apport en eaux pluviales ». A cette zone correspond une prescription de rétention et d'écrêtement des eaux pluviales concernant les projets d'urbanisation.

## Article 9 - Dans les zones danger de l'oléoduc

(Servitude d'utilité publique)

La commune est traversée par une canalisation de transport d'hydrocarbures, reliant Fos-sur-Mer à Langres. L'arrêté ministériel du 4 août 2006 modifié le 5 mars 2014 a prévu des zones de danger autour des canalisations, assorties de contraintes particulières en matière d'urbanisme.

*Distances d'effets en mètres à prendre en compte de part et d'autre de l'axe de la canalisation*

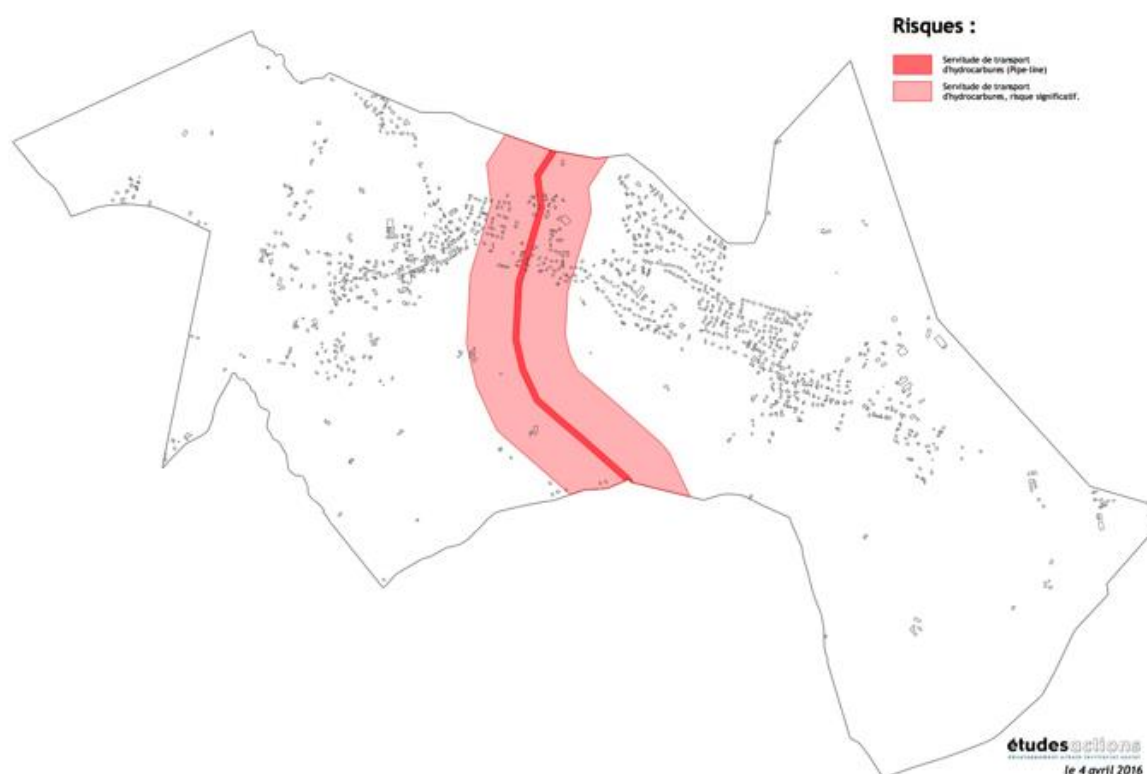
	zone de danger très grave	zone de danger grave	zone de danger significatif
Transport hydrocarbures	10 m	15 m	250 m

Ces contraintes affectent exclusivement les ERP (établissements recevant du public) de plus de 100 personnes, les IGH (immeubles de grande hauteur) et les ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement). Elles n'engendrent pas de contraintes d'urbanisme pour les autres catégories de constructions.

Tout pétitionnaire doit prendre en compte les dispositions qui figurent en annexe du PLU et prendre l'attache des exploitants de canalisations, notamment pour tous travaux situés aux abords des canalisations et pour tout projet urbanistique situé dans la zone de danger significatif. Le Maire informe immédiatement le transporteur de tout permis de construire, permis d'aménager ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones précitées.

Ces zones de danger doivent faire l'objet d'ici à 2018 de nouvelles servitudes d'utilité publique qui seront le cas échéant annexées au PLU par arrêté de mise à jour.

Les canalisations de transport déclarées d'utilité publique font également l'objet de servitudes constructives et/ou de passage qui sont d'une autre nature et restent applicables.



*Tracé de l'oléoduc*

## TITRE II – DÉFINITIONS RÉGLEMENTAIRES OU USUELLES

Ces définitions, réglementaires ou usuelles, sont celles utilisables pour la compréhension des règles édictées pour l'ensemble de la commune ou par zone.

### Affouillement - Exhaussement des sols

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à déclaration préalable ou 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.

### Aire de retournement

Quand elles sont autorisées, dans le cas de voies en impasse, elles doivent permettre la manœuvre des véhicules, et notamment ceux destinés aux services publics ou d'intérêt collectif : défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, déneigement, livraisons, etc.

### 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'État, 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).

### Annexe à l'habitation

Les annexes sont des bâtiments isolés dont le fonctionnement est lié à la construction principale, sans usage de logement, exemples : abris de jardin, bûchers ou garages à proximité de l'habitation principale, local de stockage et de tri des déchets...

Remarque : la réalisation d'abris de jardin, bûchers ou garages accolés au bâtiment principal, constitue une extension et non une annexe.

### Changement de destination

Voir titre I article 6.

### Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette. (Voir définition Emprise au Sol)

### Clôture

Les clôtures sont obligatoirement soumises à déclaration préalable dans les périmètres de monuments historiques.

Elles sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal par délibération du conseil municipal, sauf lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Se clore est un droit, mais la commune impose des prescriptions pour des motifs d'urbanisme ou d'environnement.

### Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

### Débord, dépassée de toiture

Partie de la toiture ou d'un élément technique qui dépasse des murs enveloppant la construction.

### Défrichement

Conformément à l'article L 311-1 du code forestier, est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences.

### Emplacement Réservé

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.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan local d'urbanisme peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L 13.10 et L 13.11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les emplacements réservés mentionnés à l'article L. 123-1-8 (ouvrages et voies publiques) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogations.

### Emprise au sol

L'emprise au sol est définie comme étant la « projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus », incluant les constructions non closes (piscines, hangars, préaux, auvents, balcons, loggias ...).

### Espace de pleine terre

Un espace libre est qualifié « de pleine terre » s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- il est perméable, pouvant être planté ou jardiné, disponible au développement de la flore et de la faune
- il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

Le coefficient de pleine terre se définit comme la proportion entre la surface en pleine terre et la surface de l'unité foncière du projet.

Toutefois, la surface de pleine terre peut être définie de la manière suivante et être compensée par d'autres types de surfaces :

- Espace de pleine terre de ratio 1 : correspond à une surface perméable et végétalisée, couverte par le sol naturel, de la terre végétale, des espaces en eau ou encore de ruissellement. Cela renvoie à un espace vert de pleine terre généralement composé de pelouses, d'arbres, d'arbustes et de plantations florales ou végétales.
- Espace végétalisé sur dalle de ratio 0,7 : correspond à une surface végétalisée reposant sur un dispositif hors-sol. Cela renvoie généralement à un espace vert sur dalle de type toiture végétalisée, terrasse végétalisée, bac végétalisé hors-sol, etc.
- Espace semi-ouvert de ratio 0,5 : correspond à une surface semi-végétalisée et semi-perméable à l'air et à l'eau. Cela renvoie généralement à une surface semi-ouverte entre des espaces végétalisés et des revêtements semi-enherbés du type gravier, gravillon, pavé, dalle, stabilisé, bois, etc.
- Espace vertical végétalisé de ratio 0,3 : correspond à une surface végétalisée reposant sur une structure ou un dispositif technique vertical. Cela renvoie généralement à un mur végétalisé à partir du sol, à un mur végétalisé à partir de dispositifs implantés sur façade, à un mur de soutènement végétalisé.
- Espace imperméable de ratio 0 : correspond à une surface artificialisée et imperméable à l'air et l'eau, dénuée de végétation. Cela renvoie généralement à une surface enrobée et goudronnée de voirie ou d'espace de stationnement, à un cheminement piéton en asphalte, en dallage ou en pavés, à une terrasse bétonnée ou bien encore à une toiture matérialisée par des surfaces brutes (tuiles, zinc, ardoise).

Pour calculer le coefficient de pleine terre, il s'agit ainsi d'appliquer à chaque type d'espace de pleine terre aménagé le ratio associé.



CPT

0

0,3

0,5



0,7

1

CPT

### Extension

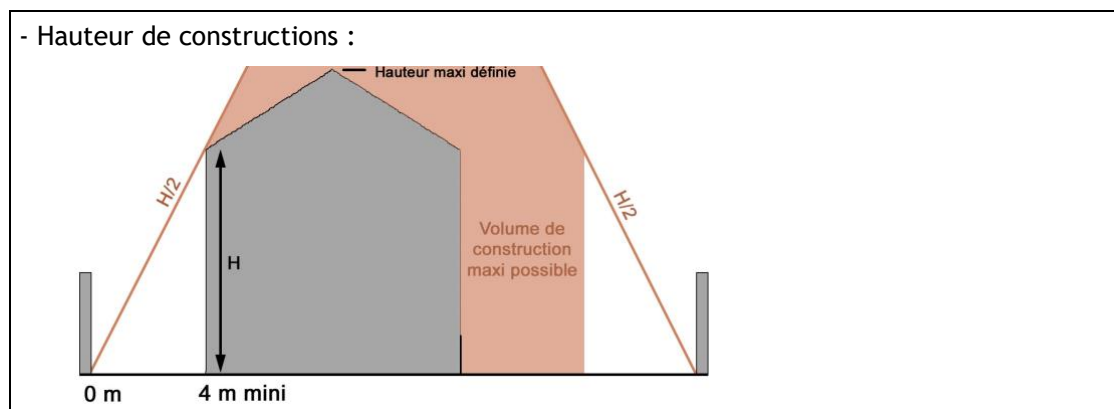
Agrandissement en continuité verticale ou horizontale de la surface d'un bâtiment existant. L'emprise au sol d'une extension est inférieure ou égale à celle du bâtiment existant.

### Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel :

- soit jusqu'au sommet de toiture (faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus,
- soit à l'égout de toiture.

La hauteur maximale est déterminée à l'article 10 de chaque zone mais aussi en fonction de la distance par rapport à la limite séparative ou en fonction de l'environnement bâti existant.



### Les locaux accessoires

Ils sont réputés avoir la même destination que le local principal. La destination du bâtiment principal l'emporte sur celle des locaux accessoires. La fonction accessoire implique une faible proportion de la surface totale.

### Opération d'ensemble

Opération faisant l'objet d'un permis d'Aménager, Zone d'Aménagement Concerté, etc.

**Piscine**

Une piscine est une construction ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières. Les marges de recul seront calculées par rapport aux bords du bassin.

**RESI**

Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable

**Stationnement**

Modalités de calcul du nombre de places : dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranches (x places/y m<sup>2</sup> de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune des destinations.

**Surface de plancher**

La surface de plancher s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Elle est calculée à partir du nu intérieur des façades.

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua-Ub-Uc

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone urbaine mixte correspond aux parties agglomérées ou urbanisées de la commune, dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation des constructions destinées **principalement à :**

- **l'habitation**
- restauration, hébergement hôtelier et touristique
- **les équipements d'intérêt collectif et services publics**
- bureaux, centre de congrès et d'exposition

Les autres destinations ou sous destinations sont interdites ou admises sous conditions lorsqu'elles sont compatibles avec la proximité de l'habitat.

Elle comprend :

- Le secteur Ua correspondant aux parties agglomérées les plus denses du village, permettant la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles, en ordre continu.
- Le secteur Ub correspond aux extensions de l'urbanisation à la périphérie du village jusqu'au Fayet. Au sein de ce secteur :
  - o Le sous-secteur Uba correspond à du bâti plus ancien et plus dense
  - o Le sous-secteur Ubp correspondant à un périmètre de protection éloigné des captages
- Le secteur Uc correspond à des extensions urbaines éloignées du bourg et exposées aux vues lointaines. Les constructions sont de type pavillonnaire, peu denses.
  - o Le sous-secteur Ucn correspondant à un périmètre d'assainissement non collectif.

Des secteurs de la zone urbaine mixte peuvent être affectés par des aléas naturels, le PPRI ou des risques technologiques conduisant à édicter des interdictions ou des prescriptions d'urbanisme. Tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant au présent règlement écrit et au document graphique.

Les dispositions ci-dessous spécifiques à la zone et aux secteurs complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune (titres I, II, IX, X, XI) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation le cas échéant.

Des secteurs de la zone Ua-Ub-Uc sont concernés par des Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) instaurant une servitude d'inconstructibilité temporaire.

**Les constructions ou opérations nouvelles nécessitant un raccordement au réseau des eaux usées, ne sont admises que sous réserve de la mise en compatibilité du système d'assainissement de la commune.**

### Article Ua-Ub-Uc.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation de la zone sont interdites :

- Les constructions nouvelles et changements de destination destinés à **l'exploitation forestière ou agricole, à l'industrie ou à l'entrepôt,**
- les constructions destinées à **l'artisanat et commerce de détail, commerce de gros et cinéma en secteurs Ub et Uc**
- Les affouillements, exhaussement du sol non liés aux constructions admises dans la zone

- Les carrières
- Les dépôts de véhicules
- Les constructions nouvelles destinées aux garages collectifs de caravanes
- Les activités et installations classées nouvelles non directement liées aux services aux habitants
- Les abris de jardin ou de toute autre nature et garages isolés qui ne constituent pas une annexe à l'habitation
- Les terrains de camping caravanning
- Le stationnement de caravanes, mobil-homes ou conteneurs
- le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux et de services indiqués au document graphique

**De plus, en secteurs indicés FT, FV, FG (plan 4.1)**

Sont interdites les constructions, installations, plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sols, **en dehors des exceptions autorisées** mentionnées au titre IX, du présent règlement.

**De plus, dans la zone de danger significatif de l'oléoduc**

Les ERP (établissements recevant du public) de plus de 100 personnes et les ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) sont interdites.

**De plus, en secteur Ubp**

Sont interdites les occupations ou activités susceptibles d'être à l'origine de pollutions importantes.

## **Article Ua-Ub-Uc.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis sous conditions :

- En secteur Ua seulement :
  - o les constructions destinées à **l'artisanat et commerce de détail, commerce de gros**, de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - o Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma
- En secteur Ub et Uc
  - o Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans la limite de 50 m<sup>2</sup>
- Les antennes et paraboles, sous conditions d'insertion paysagère ou architecturale fixées à l'article 11.
- Les poteaux et pylônes à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique des surfaces en cas de destruction par un sinistre sans changement de destination.

Les constructions ou opérations sont admises :

- sous réserve de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation, quand elles existent

**De plus, en secteurs indicés FT, FV, fv, FG, fg (plan 4.1)**

Les constructions, installations, plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sols et clôtures, quand ils sont admis, sont soumis aux conditions mentionnées au titre IX du présent règlement.

### De plus, dans les PAPAG

Les constructions admises ne le sont que dans la limite de limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol sous forme d'extension de construction existante.

## Article Ua-Ub-Uc.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès aux voies ouvertes au public

Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques :

- répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées
- permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile
- répondant à une mixité d'usages, permettant la circulation des véhicules de services publics et facilitant les déplacements doux, l'accessibilité de l'espace collectif aux personnes à mobilité réduite, la sécurité et le confort des circulations piétonnes et l'offre de stationnement public.

### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Cet accès doit être d'une largeur minimum de 4 mètres.

Pour les accès automobiles (portails, portes de garage, etc. ...), pour des raisons de sécurité routière :

- un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou la limite de l'emprise des voies privées existantes ou à créer est imposé.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

En opposition à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

### Voirie

La création ou l'élargissement de voies destinées à être classées dans le domaine public, sauf indication différente figurant aux orientations d'aménagement et de programmation ou au document graphique, sont soumis aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de plate-forme : 8 m
- Largeur minimale de chaussée : 5 m

Toute voie desservant plus de 2 constructions, logements ou fonds, est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de plate-forme : 6 m
- Largeur minimale de chaussée : 4 m

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant existant ou prévu et participer à une bonne desserte du quartier en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies.

Les voies en impasse sont interdites, sauf en cas d'impossibilité technique ou urbaine avérée ; elles doivent alors mesurer moins de 100 mètres de longueur et comporter une aire de retournement adaptée à la manœuvre des véhicules de services publics.

Lorsqu'un accès dessert plus de 2 constructions, logements ou parcelles, deux ou plusieurs accès peuvent être admis ou imposés pour éviter les voies en impasse. Cette obligation sera appréciée selon l'importance de l'opération ou du trafic.

Les voies doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent et accueillir les réseaux souterrains nécessaires à l'opération, sauf impossibilité technique.

Aux intersections, les aménagements de voies doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité, notamment par la réalisation de pans coupés.

## **Article Ua-Ub-Uc.4 - Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **I - Eau**

Toute construction destinée à l'habitation, aux services, aux équipements et aux activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **II - Assainissement**

#### **Eaux usées**

Toute construction destinée à l'habitation, aux services, aux équipements et aux activités doit être raccordée au réseau public d'eaux usées, à l'exception du secteur Ucn.

Tout rejet d'effluent autre que domestique doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

Dans le secteur Ucn, à défaut de réseau public d'eaux usées, toute construction doit disposer d'un ouvrage d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du zonage d'assainissement relatives à l'assainissement non collectif.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires à l'infiltration, au libre écoulement ou à la gestion des eaux pluviales sur le terrain sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (nature et capacité d'infiltration) afin de ne pas entraîner de nuisances.

En secteur indicé « fg » ou « FG », tout rejet des eaux pluviales ou de drainage est interdit dans le sol ; le rejet doit se faire hors zone d'aléa. A défaut le terrain sera considéré comme inconstructible. Sont toutefois autorisés les aménagements et extensions du bâti existant, sans aggravation de l'emprise au sol et des rejets d'eau pluviale.

Tout rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux...) est interdit.

Des mesures individuelles ou collectives doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

En secteurs Ua et Uba, en cas de difficulté technique pour réaliser les aménagements nécessaires, si un réseau collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé vers ce réseau peut être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

Toute opération d'aménagement ou de construction doit prévoir les dispositifs de rétention pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales : puits d'infiltration, toitures terrasses (si elles sont admises), bassins de rétention secs, noues ou

fossés secs, chaussées à structure réservoir, en les intégrant dès la conception urbaine, paysagère et architecturale du projet.

Les dispositifs de récupération et de stockage d'eau pluviale en vue d'une réutilisation, prévus à l'article 15, ne se substituent pas aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention avant rejet et doivent être réalisées en amont de ceux-ci.

#### Eaux de vidange de piscines

Le rejet des eaux de piscine dans le réseau public d'eaux usées ou pluvial et sur la voie publique (chaussée, caniveaux...) est interdit.

Toute piscine doit disposer d'un ouvrage de prétraitement et d'infiltration, conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du zonage d'assainissement. En secteur indicé « fg » ou « FG », ou en secteur Ubp, tout rejet des eaux de piscine est interdit dans le sol.

### III - Électricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé prioritairement en souterrain sauf en cas de difficulté technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou, en cas de difficulté technique, par câbles isolés préassemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

### Article Ua-Ub-Uc.5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain.

### Article Ua-Ub-Uc.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En opposition à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

#### En secteur Ua

Sauf indication graphique particulière, les constructions doivent s'implanter :

- à 4 m de l'axe des voies communales
- à 6 m de l'axe de la RD

Les dépassements de toiture, auvents ou éléments de protection solaire extérieurs de façade vitrée (brise soleil) ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,5 mètre. En cas de dépassement sur domaine public, ces éléments sont admis à plus de 3,5 m de hauteur s'ils ne surplombent pas une chaussée de circulation automobile.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux prescriptions 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 ce bâtiment avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.

Les piscines devront respecter un recul minimum de 3 mètres. Les plages ou terrasses de piscines sont admises dans cette zone de retrait dans la limite de 1,60m.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites :

- pour des raisons de sécurité ou d'architecture, quand la construction se situe à l'intersection de 2 voies (visibilité ou alignement sur une seule des 2 voies)

- pour des raisons paysagères, en présence d'arbres d'alignement existant sur le domaine public
- un retrait de 5 m supplémentaires pourra être admis :
  - o dans le cadre d'un projet architectural justifiant une cohérence de composition vis à vis des constructions immédiatement limitrophes ou pour créer une rupture justifiée dans un linéaire bâti. Auquel cas, la bande de retrait doit faire l'objet d'un traitement architectural et paysager approprié excluant le stationnement.
  - o pour les poteaux, pylônes, transformateurs, mobilier enterré ou semi-enterré de stockage des déchets ménagers et autres installations techniques de faibles dimensions nécessaires aux réseaux.
- Un retrait différent pourra être admis si la façade sur rue est déjà construite.

#### En secteurs Ub

Sauf indication graphique particulière, les constructions doivent s'implanter avec recul **minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Les dépassés de toiture, auvents ou éléments de protection solaire extérieurs de façade vitrée (brise soleil) ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,5 mètre. En cas de dépassement sur domaine public, ces éléments sont admis à plus de 3,5 m de hauteur s'ils ne surplombent pas une chaussée de circulation automobile.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux prescriptions 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 ce bâtiment avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.

Les piscines devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement. Les plages ou terrasses de piscines sont admises dans cette zone de retrait dans la limite de 1,60 m.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites :

- pour des raisons de sécurité, quand la construction se situe à l'intersection de 2 voies (visibilité)
- un retrait de 5 m maximum est fixé pour les poteaux, pylônes, transformateurs, mobilier enterré ou semi-enterré de stockage des déchets ménagers et autres installations techniques de faibles dimensions nécessaires aux réseaux

#### En secteurs Uc

En opposition à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Sauf indication graphique particulière, les constructions doivent s'implanter avec recul **minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Les dépassés de toiture, auvents ou éléments de protection solaire extérieurs de façade vitrée (brise soleil) ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,5 mètre. En cas de dépassement sur domaine public, ces éléments sont admis à plus de 3,5 m de hauteur s'ils ne surplombent pas une chaussée de circulation automobile.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux prescriptions 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 ce bâtiment

avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.

Les piscines devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement. Les plages ou terrasses de piscines sont admises dans cette zone de retrait dans la limite de 1,60 m.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites :

- pour des raisons de sécurité, quand la construction se situe à l'intersection de 2 voies (visibilité)
- un retrait de 5 m maximum est fixé pour les poteaux, pylônes, transformateurs, mobilier enterré ou semi-enterré de stockage des déchets ménagers et autres installations techniques de faibles dimensions nécessaires aux réseaux

## **Article Ua-Ub-Uc.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Pour tous les secteurs**

Un retrait de 4 m maximum est fixé pour les poteaux, pylônes, transformateurs, mobilier enterré ou semi-enterré de stockage des déchets ménagers et autres installations techniques de faibles dimensions nécessaires aux réseaux.

Les piscines devront respecter un recul minimum de 3 mètres. Les plages ou terrasses de piscines sont admises dans cette zone de retrait dans la limite de 1,60 m.

Les annexes de moins de 2,5 m de hauteur totale (au faitage) et de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (abris de jardin), non visibles depuis l'espace public immédiat, peuvent être implantées avec un recul minimum de 1 m.

En opposition à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

### **En secteur Ua**

Les implantations sont obligatoires sur une des limites séparatives latérales, et une seule, pour permettre une relative continuité du bâti.

Pour les parties en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 4 mètres ; Les dépassés de toiture, auvents ou éléments de protection solaire extérieurs de façade vitrée (brise soleil) ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,5 mètre.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant 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 ce bâtiment avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.

### **En secteurs Ub**

Les implantations sont autorisées sur une des limites séparatives latérales, et une seule, sous réserve des règles de hauteur fixées à l'article 10.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte une limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 4 mètres.

Les dépassés de toiture, auvents ou éléments de protection solaire extérieurs de façade vitrée (brise soleil) ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,5 mètre.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction bâtie existante 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 cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de cette construction.

#### **En secteur Uc**

En opposition à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Les implantations ne sont pas autorisées sur les limites séparatives, à l'exception des petites annexes. La distance minimum pour implanter une construction par rapport à une limite séparative sera de 4 mètres.

Les dépassés de toiture, auvents ou éléments de protection solaire extérieurs de façade vitrée (brise soleil) ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,5 mètre.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction bâtie existante 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 cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de cette construction.

#### **En bordure de fossés, canaux ou ruisseaux :**

Les rives des cours d'eau et des fossés d'écoulement doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai sur 4 m de largeur minimum de part et d'autre. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement par les infrastructures.

Cette distance peut être portée à 10 m par rapport à l'axe du lit en secteur d'aléa indiqué au document graphique 4.1.

### **Article Ua-Ub-Uc.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité, d'ensoleillement ou de composition urbaine.

### **Article Ua-Ub-Uc.9 - Emprise au sol maximale des constructions**

#### **En secteur Ua et sous-secteur Uba**

Non réglementé

#### **En secteur Ub**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 40 %.

#### **En secteur Uc**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 30 %.

## Article Ua-Ub-Uc.10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du niveau du terrain naturel avant travaux **jusqu'à l'égout de toiture**, ouvrages techniques, cheminées panneaux solaires et autres superstructures exclus.

Pour les constructions existantes, une hauteur différente des règles ci-dessous peut être admise en cas d'aménagement, extension ou reconstruction à hauteur identique.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

### En secteur Ua

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m.

Une variation pourra être admise ou imposée : + ou - 3 m pour rechercher une cohérence architecturale avec les constructions immédiatement contiguës.

### En secteurs Ub

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 m.

En cas de construction sur limite et jusqu'à 4 mètres de cette limite, la hauteur est limitée à 3,5 mètres à l'égout de toiture.

### En secteurs Uc

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 m.

En cas de construction d'une annexe de moins de 10 m<sup>2</sup> sur limite et jusqu'à 4 mètres de cette limite, la hauteur est limitée à 2,5 mètres maximum.

### Annexes

Leur hauteur maximale est fixée à 4,5 mètres ; 2,5 m pour les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### Panneaux solaires et photovoltaïques

La hauteur maximale des panneaux solaires et photovoltaïques posés inclinés sur toitures terrasses est limitée à 20 % de la hauteur de la construction (par exemple : 2 m de hauteur maximale admise pour une construction de 10 m à l'égout de toiture).

## Article Ua-Ub-Uc.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### Dispositions générales

#### Rappels

L'article R 111-27 rappelé dans les dispositions générales reste applicable.

Le volet paysager du permis de construire ou d'aménager doit notamment décrire le paysage et les modalités d'insertion de la construction dans son environnement (photos et notice, coupe du terrain naturel dans le sens de la pente, avant et après travaux finis).

#### Adaptation au site

Les constructions, les terrassements et l'aménagement de leurs abords (accès et stationnement des véhicules, clôtures, plantations, ...) doivent s'intégrer au terrain naturel et à l'environnement dans lequel ils se réalisent.

Les terrassements non justifiés par la nature de la construction ou du terrain sont interdits.

Pour les terrains en pente, l'architecture doit être adaptée pour limiter les mouvements de terrain, en épousant la pente du terrain.

Les exhaussements et affouillements ne pourront pas excéder une hauteur de 1 m, et une pente supérieure à 50 %.

### **Volume et aspect**

Les constructions faisant preuve d'une conception originale, contemporaine, et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage sont autorisées. Elles doivent pour cela justifier leur cohérence générale, le rapport avec leur environnement, la prise en compte des paysages naturels ou urbains, les perspectives et les choix énergétiques et environnementaux. Cet argumentaire doit permettre de comprendre les choix architecturaux en termes d'aspect : volumes, formes, matériaux, teintes des façades, couvertures, ouvertures, menuiseries, dispositifs techniques, eaux pluviales, déchets...

A défaut, les constructions devront présenter des volumes simples en évitant une trop grande complexité de volumes et de toiture.

Les toitures doivent être composées de 2 à 4 pans principaux d'égale importance, de forme convexe dont la pente est comprise entre 35 % et 50 % où les matériaux de couverture sont teintés dans leur masse.

Les toitures d'un bâtiment isolé à un seul pan, incliné ou plan, non végétalisé, ne sont pas autorisées.

Les toitures végétalisées planes ou inclinées, doivent être conçues avec un minimum de 15 cm d'épaisseur (dont drainage, filtration et 10 cm minimum de substrat), de manière à assurer durablement leur végétalisation.

Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage doit être établi dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment. Les lignes de faîtage de plus de 25 mètres de longueur sont interdites et doivent être rompues.

Une dépassée de toiture de 50 cm minimum est obligatoire, sauf sur limite séparative

Les enduits extérieurs doivent respecter la tonalité générale du site urbain, en se référant au nuancier communal (titre X), qui exclut les couleurs vives et le blanc.

Les couleurs des menuiseries doivent s'harmoniser avec la couleur des enduits de façade.

**En secteur Ua :** les toitures devront être composées de tuile de ton rouge.

### **Éléments techniques**

Les vérandas doivent être intégrées et adaptées à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysagé.

Les paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur, antennes... ne peuvent être implantées sur les façades donnant sur l'espace public.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, sauf spécificité technique particulière, doivent éviter l'effet de superstructures rajoutées. Les panneaux solaires sont toutefois admis sur les toitures terrasses végétalisées sous réserve des règles de hauteur fixées à l'article 10.

Si elles ne peuvent être enterrées et si elles sont visibles depuis l'espace public, les citernes de récupération et de stockage d'eau de pluie seront dissimulées par des structures en bois laissé naturel ou peint dans un ton sombre.

### **Annexe**

Les annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des constructions principales (couleur, forme, faîtage, pente de toiture, etc...).

Des formes et aspects différents peuvent être admis pour :

- les annexes justifiant leur intégration au paysage bâti

- pour les petits abris de jardin préfabriqués de moins de 2,5 m de hauteur totale (au faitage) et de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, non visibles depuis l'espace public immédiat.

*Nb : les annexes constituent des bâtiments isolés sans usage de logement. La réalisation d'abris de jardin, bûchers ou garages... Si elles sont accolées au bâtiment principal, elles constituent une extension et non une annexe.*

### Clôtures

Les **clôtures** ne sont pas obligatoires. Elles doivent s'intégrer dans l'ensemble bâti ou dans leur milieu naturel et agricole environnant et ne créer une gêne :

- Ni pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés, dans les virages et aux intersections,
- Ni pour l'écoulement naturel des eaux,
- Ni pour le passage de la petite faune :
  - o maintien d'ouvertures de 15x15 cm minimum à ras du sol tous les 3 à 5 mètres (y compris dans partie murée, si elle est admise) ou surélévation de la clôture de 10 cm minimum au-dessus du sol,
  - o surélévation de la clôture de 20 cm minimum au-dessus du sol dans les secteurs constituant la trame verte et bleue indiqués au document graphique 4.1 et sur les rives de la Sévenne (bande de 0 à 4 m)

Si elles sont créées :

- Elles sont constituées de haies vives composées d'essences locales variées, implantées à 50 cm minimum des limites séparatives
- Elles sont éventuellement doublées d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible assurant le passage et la visibilité de la végétation,
- Leur hauteur est de 2 m maximum

Quand une partie minérale est réalisée :

- La hauteur maximale est de 1 m
- mais entre 2 propriétés riveraines bâties, cette partie minérale peut être portée à 2 m maximum
- le long de la RD 53 et RD 53a, cette partie minérale pourra atteindre 2 mètres maximum ; cette hauteur sera également admise pour la clôture immédiatement contiguë sur un autre type de voies, sur une longueur de 3 m maximum
- les matériaux bruts des parties minérales doivent être enduits en harmonie avec la construction principale et l'environnement urbain.

Lorsque des murets traditionnels préexistent (murs en pisé notamment), leur maintien ou leur continuité sont exigés, selon les mêmes caractéristiques et matériaux.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités exceptionnelles tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement intéressé (construction publique ou d'intérêt collectif, norme de sécurité imposée par une autre réglementation).

## Article Ua-Ub-Uc.12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins du bâtiment à construire doit être assuré par des installations propres sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble, en dehors des voies.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - o 1 place par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher, nombre arrondi à l'unité la plus proche sans pouvoir être inférieur à 1
  - ♣ *Par exemple : pour 299 m<sup>2</sup> de surface de plancher :  $299/45 = 6,64 = 7$  places minimum*

- des places supplémentaires banalisées librement accessibles aux visiteurs sont à prévoir dans les opérations d'ensemble ou pour les constructions comportant plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à raison d'une 1 place banalisée par tranche de 5 places exigée

♣ *Par exemple : pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher :  $300/45 = 6,66 = 7$  places minimum + 1 place minimum accessible aux visiteurs soit 8 places minimum au total*

- Pour les constructions destinées au commerce et activités de service : 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : 1 place par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans les cas d'extension et/ou de changement de destination de bâtiments existant, le nombre de places exigé à l'occasion du permis ou de la déclaration préalable correspondra aux places supplémentaires générées par l'extension ou le changement de destination calculé comme pour les constructions neuves. Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places exigées, elle doit être retrouvée.

Chaque place de stationnement doit être indépendamment accessible, sauf dans le cas d'une construction à usage d'habitation ne comportant qu'un seul logement.

### **Article Ua-Ub-Uc.13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Le permis de construire ou d'aménager peut être subordonné au maintien ou à la création d'espace de pleine terre ou d'espaces d'agrément.

Les constructions et utilisations nouvelles ne peuvent pas contribuer à la disparition totale du caractère boisé ou arboré existant ; une part significative de ces boisements, haies ou végétaux doit être conservée et intégrée au projet d'aménagement.

Pour les opérations portant sur plus de 0,5 hectare ou plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 10 % de la superficie du terrain sur lequel porte l'opération sera destinée à la réalisation par le constructeur d'aires de jeux, de loisirs ou d'agrément paysager (en plus des espaces réservés à la voirie et au stationnement).

La localisation et la nature des espaces verts ainsi créés doivent répondre à un souci de valorisation paysagère et environnementale, d'accessibilité, de convivialité et à la diversité des besoins des habitants, ainsi que leur évolution.

Afin d'assurer le verdissement, un plan de masse précisera les conditions d'aménagement des abords de la construction faisant apparaître les plantations, les aires de circulation et de stationnement.

Les aires de stationnement doivent également être plantées à raison d'un arbre à haute tige minimum pour 3 emplacements. Les revêtements perméables seront privilégiés.

Les arbres à haute tige seront plantés à 2 m minimum des limites parcellaires et les haies à 0,5 m minimum.

Les bassins de rétention et d'écoulement différé des eaux pluviales, s'ils ne sont pas enterrés, doivent bénéficier d'un traitement et d'une valorisation paysagère, y compris leur clôture.

### **Article Ua-Ub-Uc.14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## Article Ua-Ub-Uc.15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

### Rappels

*Le niveau d'exigence minimum est le respect de la réglementation environnementale RE 2020 qui impose déjà un traitement soigné des performances énergétiques des constructions.*

### Énergies renouvelables

#### *Énergie solaire*

Organisation, orientations et formes des constructions doivent permettre la bonne utilisation de l'énergie solaire.

Privilégier le choix d'essences à feuillage caduc pour les arbres et haies végétales afin d'obtenir un ensoleillement hivernal.

#### *Opération d'aménagement*

Pour toute opération d'aménagement ou de construction d'ensemble de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de plus de 0,5 hectares de terrain, plus de 50 % de la consommation énergétique doit être assurée par les énergies renouvelables.

Les énergies issues d'une ressource renouvelable (bois, soleil, géothermie, biogaz, déchets verts...) ou le raccordement à un réseau de chaleur vertueux valent intégration d'un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Ces dispositions s'appliquent à l'opération ou à chaque lot composant l'opération, le cas échéant.

### Climatisation

Il est recommandé de :

- Intégrer des protections solaires pour limiter le réchauffement estival des bâtiments.
- Localiser judicieusement dès le plan de masse les plantations pour obtenir un ombrage estival (feuillage caduc).
- Prévoir des systèmes passifs et privilégier une inertie lourde pour le confort d'été pour éviter le recours ultérieur aux installations de climatiseurs individuels.

### Transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile

Toute construction ou opération doit prévoir les aménagements adaptés à sa taille et à sa destination pour faciliter les déplacements collectifs, piétonniers et cyclables ainsi que le garage aisé des cycles, l'arrêt ou le stationnement des véhicules de transport collectif, le cas échéant.

Pour le stationnement des cycles, il sera exigé :

- 1 m<sup>2</sup> de surface couverte et close pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitation (à partir de 100 m<sup>2</sup>)
- une aire de stationnement couverte et équipée d'un système permettant la fixation des deux roues, pour les constructions à usage de commerce, de bureau et ERP, à raison de 1 m<sup>2</sup> pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher (à partir de 300 m<sup>2</sup>). Ces abris pourront être mutualisés à plusieurs opérations ; dans ce cas, la mutualisation doit être justifiée.

### Borne de recharge pour véhicules électriques ou hybrides

Toute construction à usage d'habitation avec parking intégré à la construction, devra prévoir le pré-équipement des places de stationnement d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Toute construction à usage d'activités avec parking, devra prévoir le pré-équipement d'au moins 1 place de stationnement sur 10 d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable.

#### **Gestion et tri sélectif des déchets**

Toute construction ou opération doit prévoir les aménagements adaptés à sa taille et à sa destination pour faciliter le stockage et la collecte des déchets depuis les voies publiques, ainsi que leur tri.

#### **Gestion de l'eau pluviale**

En secteur Ua : 10 % minimum de la surface doit être maintenue en espace de pleine terre.

En secteur Ub (hors Uba) : 40 % minimum de la surface doit être maintenue en espace de pleine terre.

En secteur Uc : 50 % minimum de la surface doit être maintenue en espace de pleine terre.

En secteur Ub (sauf Uba) et Uc : toute nouvelle construction ou extension de plus de 30 m<sup>2</sup> doit prévoir un dispositif de récupération et de stockage des eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques, à raison d'1 m<sup>3</sup> minimum pour 20 m<sup>2</sup> de surface de terrain imperméabilisée.

Ces dispositifs de récupération et de stockage (en vue d'une réutilisation) ne se substituent pas aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention avant rejet et doivent être réalisées en amont de ceux-ci. Les cuves de rétention doivent être dissimulées.

Toute opération d'aménagement ou de construction doit prévoir les dispositifs de rétention pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales : puits d'infiltration, toitures terrasses (si elles sont admises), bassins de rétention secs, noues ou fossés secs, chaussées à structure réservoir, en les intégrant dès la conception urbaine, paysagère et architecturale du projet.

#### **Espace public ou collectif**

La conception des espaces doit concilier qualité des ambiances, sécurité des espaces et réductions des charges d'entretien. L'éclairage public doit être réglable la nuit aux plus faibles heures de fréquentation dans un double souci d'économie et de protection de l'avifaune.

Privilégier le solaire photovoltaïque pour l'éclairage public et le mobilier urbain (signalétique, abri bus).

### **Article Ua-Ub-Uc.16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Le réseau téléphonique et de communications numériques sera enterré.

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui-Uy

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone urbaine spécialisée Ui-Uy correspond aux parties urbanisées de la commune, dans lesquelles les capacités des équipements permettent principalement la réalisation des constructions destinées aux :

- **autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires**
- restauration et commerce de gros
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés

Elle comprend :

- Le secteur Ui correspond aux secteurs principalement dédiés aux activités des secteurs secondaires et tertiaires
- Le secteur Uy correspond aux secteurs principalement dédiés aux activités des secteurs secondaires et tertiaires n'entraînant pas de nuisances exceptionnelles

Des secteurs de la zone urbaine spécialisée peuvent être affectés par des aléas naturels ou le PPRI conduisant à édicter des interdictions ou des prescriptions d'urbanisme. Tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant au présent règlement écrit et au document graphique.

Les dispositions ci-dessous spécifiques à la zone et aux secteurs complètent les dispositions générales (titres I, II, IX, X, XI) applicables à l'ensemble de la commune et les Orientations d'Aménagement et de Programmation le cas échéant.

### Article Ui-Uy.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation de la zone sont interdites.

Sont notamment interdits les constructions nouvelles et changements de destination destinés à :

- **l'exploitation agricole ou forestière,**
- **l'habitation,**
- l'artisanat et le commerce de détail, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, cinéma
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles (**sauf en Uy chemin des Fresnes**), les équipements sportifs, les autres équipements recevant du public.

De plus sont interdits :

- Les affouillements, exhaussement du sol non liés aux constructions admises dans la zone
- Les carrières
- Les dépôts de véhicules
- Les constructions nouvelles destinées aux garages collectifs de caravanes
- Les abris de jardin et annexes à l'habitation
- Les piscines
- Les terrains de camping caravaning
- Le stationnement de caravanes, mobil-homes ou conteneurs

**De plus, en secteurs indicés FV, FG (plan 4.1)**

Sont interdites les constructions, installations, plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sols, **en dehors des exceptions autorisées** mentionnées au titre IX, du présent règlement.

**Article Ui-Uy.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières****Dans l'ensemble de la zone Ui-Uy**

Sont admis sous conditions :

- Les antennes et paraboles, sous conditions d'insertion paysagère ou architecturale fixées à l'article 11.
- Les poteaux et pylônes à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement et la reconstruction à l'identique des surfaces en cas de destruction par un sinistre, sans changement de destination.
- Les locaux accessoires ne peuvent pas représenter plus de 20 % de la surface de plancher totale du bâtiment.
- De plus, les locaux accessoires destinés au logement nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone doivent :
  - o être incorporés au volume du bâtiment d'activité
  - o leur surface de plancher ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**En secteur Ui**

Les constructions devront prendre en compte la servitude de la ligne Haute Tension existante. Les constructions sont interdites sous le passage de la ligne, jusqu'à 3 mètres de part et d'autre.

**En secteur Uy (chemin des Fresnes)**

Un équipement muséographique lié à l'histoire des autocars, en lien avec l'occupation actuelle, peut être admis (**sous-destination salles d'art et de spectacles**).

Les dépôts de véhicules dans le cadre d'un projet muséographique dédié sont admis.

**De plus, en secteurs indicés FV, fv, FG, fg (plan 4.1)**

Les constructions, installations, plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sols et clôtures, quand ils sont admis, sont soumis aux conditions mentionnées au titre IX du présent règlement.

**Article Ui-Uy.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès aux voies ouvertes au public**

Les constructions et installations doivent être desservies par des **voies publiques ou privées** dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire aux règles minimales de sécurité (protection civile, défense contre l'incendie) ; une aire de retournement est imposée en cas de voie en impasse.

Un seul accès sur les voies publiques est admis. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les emplacements nécessaires aux manœuvres de chargement et de déchargement doivent être réalisés sur la parcelle.

De plus :

- les accès individuels nouveaux sont interdits sur la route d'Heyrieux (RD 53a)

- la largeur des accès nouveaux sera limitée à 6 m maximum.

## **Article Ui-Uy.4 - Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **I - Eau**

Toute construction destinée à l'activité, à l'habitation, aux services et aux équipements doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les forages pour un usage industriel sont admis sous réserve des déclarations ou autorisations nécessaires.

### **II - Assainissement**

#### **Eaux usées**

Toute construction destinée à l'activité, à l'habitation, aux services et aux équipements doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Tout rejet d'effluent autre que domestique doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

En secteur indicé « fg » ou « FG », tout rejet des eaux usées est interdit dans le sol.

Dans le reste de la zone, à défaut de réseau public d'eaux usées, toute construction doit disposer d'un ouvrage d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du zonage d'assainissement relatives à l'assainissement non collectif.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires à l'infiltration, au libre écoulement ou à la gestion des eaux pluviales sur le terrain sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (nature et capacité d'infiltration) afin de ne pas entraîner de nuisances.

En secteur indicé « fg » ou « FG », tout rejet des eaux pluviales ou de drainage est interdit dans le sol ; le rejet doit se faire hors zone d'aléa. A défaut le terrain sera considéré comme inconstructible. Sont toutefois autorisés les aménagements et extensions du bâti existant, sans aggravation de l'emprise au sol et des rejets d'eau pluviale.

Tout rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux...) est interdit.

Si un réseau collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé vers ce réseau peut être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

Des mesures individuelles ou collectives doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Les dispositifs de récupération et de stockage d'eau pluviale en vue d'une réutilisation, recommandés à l'article 15, ne se substituent pas aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention avant rejet et doivent être réalisées en amont de ceux-ci.

### **III - Électricité**

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé prioritairement en souterrain sauf en cas de difficulté technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou, en cas de difficulté technique, par câbles isolés préassemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

## IV - Téléphone

Le branchement au réseau téléphonique doit être enterré.

### Article Ui-Uy.5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain.

### Article Ui-Uy.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » peuvent être modifiés (et surélevés) pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

#### Dispositions générales

Les constructions sont implantées avec un recul imposé de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Pour les bâtiments et équipements publics et les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, proches des voiries par définition, une implantation à l'alignement peut être admise.

Pour des raisons de sécurité (parcelles à l'intersection de 2 voies) ou d'urbanisme (notamment dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble), des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessous, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment

### Article Ui-Uy.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » peuvent être modifiés (et surélevés) pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

#### Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 5 mètres.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

Un retrait de 4 m maximum est fixé pour les poteaux, pylônes, transformateurs, mobilier enterré ou semi-enterré de stockage des déchets ménagers et autres installations techniques de faibles dimensions nécessaires aux réseaux.

**En bordure de fossés, canaux ou ruisseaux :**

Les rives des cours d'eau et des fossés d'écoulement doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai sur 4 m de largeur minimum de part et d'autre. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement par les infrastructures.

Cette distance peut être portée à 10 m par rapport à l'axe du lit en secteur d'aléa indiqué au document graphique 4.1.

### **Article Ui-Uy.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cet espacement sera au minimum de 5 mètres.

### **Article Ui-Uy.9 - Emprise au sol maximale des constructions**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50 %.

### **Article Ui-Uy.10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**En secteur Ui**

La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 12 mètres au faîtage.

Seules les installations techniques telles que cheminées, château d'eau, etc. peuvent dépasser cette cote.

L'aménagement et la reconstruction des constructions existantes dont la hauteur est supérieure aux normes ci-dessus sont admis, à hauteur identique.

**En secteur Uy**

La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 8 mètres au faîtage.

Seules les installations techniques telles que cheminées, château d'eau, etc. peuvent dépasser cette cote.

L'aménagement et la reconstruction des constructions existantes dont la hauteur est supérieure aux normes ci-dessus sont admis, à hauteur identique.

### **Article Ui-Uy.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'article R111.27 rappelé dans les dispositions générales reste applicable.

Les bâtiments publics et les équipements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les prescriptions liées à l'aspect extérieur mais leur insertion dans le paysage urbain devra être particulièrement étudiée.

Les exhaussements et affouillements ne pourront pas excéder une hauteur de 1 m, et une pente supérieure à 50 %, sauf en cas de contraintes spécifiques afférentes aux grands bâtiments d'activité.

### Bâtiments

- La construction doit présenter une homogénéité de volume sobre concourant à produire une volumétrie rectangulaire de l'ensemble bâti ou de l'îlot, avec un faîtage dans le sens de la longueur. La simplicité est recherchée en évitant les décrochés inutiles.
- L'orientation du faîtage doit être homogène en cas de constructions mitoyennes.
- Dans le cas où les façades sont traitées en bardage, celui-ci sera posé horizontalement.
- Les réseaux et équipements techniques seront intégrés au bâtiment. ; les éléments techniques saillants sur façade sont interdits (tuyaux d'extraction d'air, climatiseurs...); ils doivent être intégrés à la construction, le cas échéant par coffrage.
- Les panneaux solaires correspondant aux besoins domestiques de la construction ou de l'opération sont autorisés, voire encouragés. Ils sont incorporés à la structure et la disposition sur la toiture privilégie :
  - o la symétrie, les alignements, notamment avec les ouvertures existantes en façade,
  - o les équilibres d'ensemble,
  - o le regroupement d'un seul tenant sur la toiture
  - o l'arasement avec le pan de la toiture ; les saillies sont limitées à 20 cm en tout point
  - o le choix du coloris mat, similaire ou en accord avec celui du toit existant
- Les autres éléments techniques linéaires sur toiture sont interdits. Seuls sont admis les éléments ponctuels (cheminées, bouches d'extraction d'air...).

### Clôtures

Les **clôtures** ne sont pas obligatoires. Elles doivent s'intégrer dans l'ensemble bâti ou dans leur milieu naturel et agricole environnant et ne créer une gêne :

- Ni pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés, dans les virages et aux intersections,
- Ni pour l'écoulement naturel des eaux,
- Ni pour le passage de la petite faune

De plus :

- La clôture maçonnée des lots est interdite.
- Les clôtures végétalisées composées d'essences locales variées sont privilégiées et dans le cas de clôtures fermées, celles-ci sont composées de grillage à large maille ou surélevées, permettant le passage de la petite faune.
- Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités exceptionnelles tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement intéressé (construction publique ou d'intérêt collectif, norme de sécurité imposée par une autre réglementation)

### Stockage des déchets

- Toute aire de stockage doit être contenue dans le volume principal du bâtiment.

## Article Ui-Uy.12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins du bâtiment à construire doit être assuré par des installations propres sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies.

Doivent être aménagées au moins une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à l'exception des :

- Bureau, restauration : au moins une place de stationnement pour 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Entrepôt : au moins une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### **Article Ui-Uy.13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

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

Afin d'assurer le verdissement, un plan de masse précisera les conditions d'aménagement des abords de la construction faisant apparaître les plantations, les aires de circulation et de stationnement.

Sauf impératif de sécurité ou de prévention des risques, l'impact paysager des bâtiments sera atténué par des plantations. Les plantations en bosquets seront préférées à celles à l'alignement.

Les aires de stationnement doivent également être plantées à raison d'un arbre à haute tige minimum pour 3 emplacements. Les revêtements perméables seront privilégiés.

Les arbres à haute tige seront plantés à 2 m minimum des limites parcellaires et les haies à 0,5 m minimum.

Les bassins de rétention et d'écoulement différé des eaux pluviales, s'ils ne sont pas enterrés, doivent bénéficier d'un traitement et d'une valorisation paysagère, y compris leur clôture.

### **Article Ui-Uy.14 - Coefficient maximal d'Occupation du Sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

### **Article Ui-Uy.15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

#### **Rappels**

*Le niveau d'exigence minimum est le respect de la réglementation environnementale RE 2020 qui impose déjà un traitement soigné des performances énergétiques des constructions.*

#### **Énergies renouvelables**

Organisation, orientations et formes des constructions doivent permettre la bonne utilisation de l'énergie solaire.

En cas de plantation, le choix d'essences locales à feuillage caduc, pour les arbres et haies végétales, permettra d'obtenir un ensoleillement hivernal.

#### **Climatisation**

Il est recommandé de :

- *prévoir des systèmes passifs et de privilégier une inertie lourde pour le confort d'été pour éviter le recours ultérieur aux installations de climatiseurs individuels.*

Le plan de masse localisera le cas échéant les plantations permettant d'obtenir un ombrage estival (feuillage caduc).

### **Transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile**

Toute opération de construction ou d'aménagement doit prévoir les aménagements adaptés à sa taille et sa destination pour faciliter les déplacements collectifs, piétonniers et cyclables ainsi que le garage aisé des cycles, l'arrêt ou le stationnement des véhicules de transport collectif, le cas échéant.

Toute construction nouvelle doit prévoir un local à cycles mesurant au moins :

- 3 m<sup>2</sup> pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Borne de rechargement pour véhicules électriques ou hybrides**

Toute construction nouvelle à usage d'activité, équipement, commerce ou service avec parking, devra prévoir le pré-équipement d'au moins 1 place de stationnement sur 10 d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable.

### **Gestion et tri sélectif des déchets**

Toute construction ou opération doit prévoir les aménagements adaptés à sa taille et à sa destination pour faciliter le stockage et la collecte des déchets depuis les voies publiques, ainsi que leur tri.

### **Gestion de l'eau pluviale**

30 % minimum de la surface doit être maintenu en espace de pleine terre.

Pour toute construction, il est recommandé de prévoir des réserves de stockage d'eau pluviale en vue de sa réutilisation future (par exemple arrosage).

Ces dispositifs ne se substituent pas aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention avant rejet et doivent être réalisées en amont de ceux-ci.

### **Espace public ou collectif**

La conception des espaces publics ou collectifs doit concilier qualité des ambiances, sécurité des espaces et réduction des charges d'entretien. L'éclairage public doit être réglable la nuit aux plus faibles heures de fréquentation dans un double souci d'économie et de protection de l'avifaune (oiseaux).

## **Article Ui-Uy.16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Le réseau téléphonique et de communications numériques sera enterré.

## TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU est une zone peu ou non encore urbanisée, destinée à l'urbanisation, mais ne disposant de tous les équipements à sa périphérie immédiate. Elle ne peut donc être urbanisée qu'après modification du PLU constatant ces équipements ou à l'occasion de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Deux secteurs mutables ou densifiables sont concernés :

- vaste tènement peu densément bâti dans la continuité du centre bourg, dont l'ouverture à l'urbanisation est liée à l'élargissement du chemin des Guyottes et de son accès sécurisé sur la RD
- secteur La Combe - Route de Lyon, dans le prolongement du bourg, dont l'ouverture à l'urbanisation est liée à l'arrivée des réseaux manquants

Des secteurs de la zone AU peuvent être affectés par des aléas naturels ou le PPRI conduisant à édicter des interdictions ou des prescriptions d'urbanisme. Tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant au présent règlement écrit et au document graphique.

Les dispositions ci-dessous spécifiques à la zone et aux secteurs complètent les dispositions générales (titres I, II, IX, X, XI) applicables à l'ensemble de la commune, et les Orientations d'Aménagement et de Programmation le cas échéant.

**Les constructions ou opérations nouvelles nécessitant un raccordement au réseau des eaux usées ne sont admises que sous réserve de la mise en compatibilité du système d'assainissement de la commune.**

### Article AU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles - et non présentes à ce jour - avec la vocation de la zone sont interdites :

- Les constructions nouvelles et changements de destination autres que ceux admis à l'article AU.2
- Les affouillements, exhaussement du sol non liés aux constructions admises dans la zone
- Les carrières
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes
- Les activités et installations classées nouvelles non directement liées aux services aux habitants
- Les abris de jardin ou de toute autre nature et garages isolés qui ne constituent pas une annexe à l'habitation
- Les terrains de camping caravanning
- Le stationnement de caravanes, mobil-homes ou conteneurs

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

Sont admis sous conditions :

- Les installations techniques d'intérêt général ou collectif.

- Les adaptations de bâtiments existants sans changement de destination, sauf s'il est consacré à un usage public ou d'intérêt collectif
- L'extension des bâtiments existants dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire, une seule fois, sans changement de destination
- Les piscines liées aux habitations existantes
- Dans le cas de la création d'une Zone d'Aménagement Concertée, sont autorisées les constructions destinées notamment à l'habitation, aux services, aux équipements et aux activités compatibles avec la proximité de l'habitat.

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

Les constructions et installations doivent être desservies par des **voies publiques ou privées** dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire aux règles minimales de sécurité (protection civile, défense contre l'incendie, déneigement).

Les **accès à la voie publique** susceptibles de perturber la circulation (carrefour ou manque de visibilité) ou présentant un risque d'insécurité routière sont interdits. Le permis de construire est alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie.

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

#### **I - Eau**

Toute construction destinée à l'habitation, aux services, aux équipements et aux activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **II - Assainissement**

##### **Eaux usées**

Toute construction destinée à l'habitation, aux services, aux équipements et aux activités doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Tout rejet d'effluent autre que domestique doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

En secteur indicé « fg » ou « FG », tout rejet des eaux usées est interdit dans le sol.

Dans le reste de la zone, à défaut de réseau public d'eaux usées, toute construction doit disposer d'un ouvrage d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du zonage d'assainissement relatives à l'assainissement non collectif.

##### **Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires à l'infiltration, au libre écoulement ou à la gestion des eaux pluviales sur le terrain sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (nature et capacité d'infiltration) afin de ne pas entraîner de nuisances.

En secteur indicé « fg » ou « FG », tout rejet des eaux pluviales ou de drainage est interdit dans le sol ; le rejet doit se faire hors zone d'aléa. A défaut le terrain sera considéré comme inconstructible. Sont toutefois autorisés les aménagements et extensions du bâti existant, sans aggravation de l'emprise au sol et des rejets d'eau pluviale.

Tout rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux...) est interdit.

Si un réseau collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé vers ce réseau peut être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

Des mesures individuelles ou collectives doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Les dispositifs de récupération et de stockage d'eau pluviale en vue d'une réutilisation, ne se substituent pas aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention avant rejet et doivent être réalisées en amont de ceux-ci.

#### **Eaux de vidange de piscines**

Le rejet des eaux de piscine dans le réseau public d'eaux usées ou pluvial et sur la voie publique (chaussée, caniveaux...) est interdit.

Toute piscine doit disposer d'un ouvrage de prétraitement et d'infiltration, conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du zonage d'assainissement.

### **III - Électricité**

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé prioritairement en souterrain sauf en cas de difficulté technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou, en cas de difficulté technique, par câbles isolés préassemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

#### **Article AU.5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain.

#### **Article AU.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication graphique ou orientation d'aménagement particulière, les constructions doivent s'implanter avec recul **minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Les piscines devront respecter un recul minimum de 3 m. Les plages ou terrasses de piscines sont admises dans cette zone de retrait dans la limite de 1,60 m.

Les dépassés de toiture, auvents ou éléments de protection solaire extérieurs de façade vitrée (brise soleil) ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,5 mètre.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux prescriptions 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 du bâtiment avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.

#### **Article AU.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 4 mètres.

Les piscines devront respecter un recul minimum de 3 m. Les plages ou terrasses de piscines sont admises dans cette zone de retrait dans la limite de 1,60 m.

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

Sans objet.

## **Article AU.9 - Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

## **Article AU.10 - Hauteur maximale des constructions**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les autres constructions existantes, la hauteur maximale correspond à la hauteur existante.

## **Article AU.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'article R111.27 rappelé dans les dispositions générales reste applicable.

Les **exhaussements et affouillements** ne pourront pas excéder une hauteur de 1 m, et une pente supérieure à 50 %.

Les **clôtures** ne sont pas obligatoires. Elles doivent s'intégrer dans l'ensemble bâti ou dans leur milieu naturel et agricole environnant et ne créer une gêne :

- Ni pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés, dans les virages et aux intersections,
- Ni pour l'écoulement naturel des eaux,
- Ni pour le passage de la petite faune.

Elles peuvent être constituées de haies vives composées d'essences locales variées, éventuellement doublées d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible assurant le passage et la visibilité de la végétation, le tout dans la limite de 2 m de hauteur maximum. Quand elle est réalisée, la partie minérale des clôtures ne peut excéder une hauteur de 1 m.

Entre 2 propriétés riveraines bâties, cette partie minérale peut être portée à 2 m maximum.

Le long de la RD 53, cette partie minérale pourra atteindre 2 mètres maximum ; cette hauteur sera également admise pour la clôture immédiatement contiguë sur un autre type de voies, sur 3 m linéaire maximum.

Les matériaux bruts des parties minérales doivent être enduits en harmonie avec la construction principale et l'environnement urbain.

## **Article AU.12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins du bâtiment doit être assuré par des installations propres, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble, en dehors des voies publiques.

## **Article AU.13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Non réglementé.

**Article AU.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS maximal.

**Article AU.15 - Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article AU.16 - Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## TITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUa est une zone insuffisamment équipée en regard de sa vocation, destinée à une urbanisation organisée prolongeant les parties agglomérées, à plus ou moins court terme.

Elle correspond à l'extension du centre bourg, les constructions étant destinées principalement à :

- l'habitation
- restauration, hébergement hôtelier et touristique
- les équipements d'intérêt collectif et services publics
- bureaux, centre de congrès et d'exposition

Les autres destinations ou sous destinations sont interdites ou admises sous conditions lorsqu'elles sont compatibles avec la proximité de l'habitat.

Elle peut être urbanisée à condition que :

1) une opération d'aménagement concerne tout le secteur et prévoit les équipements internes au secteur

**ou que**

2) les opérations d'aménagement et les constructions ne concernent qu'une partie du secteur, à condition qu'elles prévoient les équipements internes au secteur et s'inscrivent dans les grandes lignes d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) établie

**ou que**

3) les constructions et opérations d'aménagement sont autorisées, après réalisation des équipements manquants internes au secteur

Les dispositions ci-dessous spécifiques à la zone et aux secteurs complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune (titres I, II, IX, X, XI) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation le cas échéant.

**Les constructions ou opérations nouvelles nécessitant un raccordement au réseau des eaux usées ne sont admises que sous réserve de la mise en compatibilité du système d'assainissement de la commune.**

### Article AUa.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation de la zone sont interdites :

- Les constructions nouvelles et changements de destination destinés à l'exploitation forestière ou agricole, à l'industrie ou à l'entrepôt,
- Les affouillements, exhaussement du sol non liés aux constructions admises dans la zone
- Les carrières
- Les dépôts de véhicules
- Les constructions nouvelles destinées aux garages collectifs de caravanes
- Les activités et installations classées nouvelles non directement liées aux services aux habitants
- Les abris de jardin ou de toute autre nature et garages isolés qui ne constituent pas une annexe à l'habitation
- Les terrains de camping caravanning

- Le stationnement de caravanes, mobil-homes ou conteneurs
- Les constructions ou aménagements dont les exhaussements, affouillements, excavations sont susceptibles d'aggraver le risque
- Les déblais et remblais dont la hauteur excède 1 mètre sans ouvrage de soutènement ou dont la pente excède 1v/2h (v : vertical : h : horizontal)

## **Article AUa.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les constructions et installations à condition que :

- par leur situation ou leur importance, elles n'imposent pas soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît de dépenses de fonctionnement des services publics.
- la commune soit en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux publics nécessaires seront exécutés.
- le projet rende techniquement et juridiquement réalisable l'aménagement global ultérieur du secteur.

Les opérations d'aménagement et les constructions individuelles s'intègrent dans les orientations d'aménagement et de programmation, si elles existent, et permettent leur mise en œuvre.

Sont admis :

- Les installations, équipements et constructions d'intérêt général, publiques ou d'intérêt collectif
- Les aménagements et extensions de bâtiments existants, sans changement de destination, à concurrence de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire, une seule fois.

## **Article AUa.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès aux voies ouvertes au public**

Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques :

- répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées
- permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile
- répondant à une mixité d'usages, permettant la circulation des véhicules de services publics et facilitant les déplacements doux, l'accessibilité de l'espace collectif aux personnes à mobilité réduite, la sécurité et le confort des circulations piétonnes et l'offre de stationnement public.

### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Cet accès doit être d'une largeur minimum de 4 mètres.

Pour des raisons de sécurité, un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou la limite de l'emprise des voies privées existantes ou à créer est imposé pour les accès automobiles (portails, portes de garage, etc. ...).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

En opposition à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division

en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

### **Voirie**

La création ou l'élargissement de voies destinées à être classées dans le domaine public, sauf indication différente figurant aux orientations d'aménagement et de programmation ou au document graphique, sont soumis aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de plate-forme : 8 m
- Largeur minimale de chaussée : 5 m

Toute voie desservant plus de 2 constructions, logements ou fonds, est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de plate-forme : 6 m
- Largeur minimale de chaussée : 4 m

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant existant ou prévu et participer à une bonne desserte du quartier en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies.

Les voies en impasse sont interdites, sauf en cas d'impossibilité technique ou urbaine avérée ; elles doivent alors mesurer moins de 100 mètres et comporter une aire de retournement adaptée à la manœuvre des véhicules de services publics.

Lorsqu'un accès dessert plus de 2 constructions, logements ou parcelles, deux ou plusieurs accès peuvent être admis ou imposés pour éviter les voies en impasse. Cette obligation sera appréciée selon l'importance de l'opération ou du trafic.

Les voies doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent et accueillir les réseaux souterrains nécessaires à l'opération, sauf impossibilité technique.

Aux intersections, les aménagements de voies doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité, notamment par la réalisation de pans coupés.

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

### **I - Eau**

Toute construction destinée à l'habitation, aux services, aux équipements et aux activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **II - Assainissement**

#### **Eaux usées**

Toute construction destinée à l'habitation, aux services, aux équipements et aux activités doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Tout rejet d'effluent autre que domestique doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

A défaut de réseau public d'eaux usées, toute construction doit disposer d'un ouvrage d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du zonage d'assainissement relatives à l'assainissement non collectif.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires à l'infiltration, au libre écoulement ou à la gestion des eaux pluviales sur le terrain sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les

dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (nature et capacité d'infiltration) afin de ne pas entraîner de nuisances.

Tout rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux...) est interdit.

Si un réseau collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé vers ce réseau peut être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

Des mesures individuelles ou collectives doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Les dispositifs de récupération et de stockage d'eau pluviale en vue d'une réutilisation, prévus à l'article 15, ne se substituent pas aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention avant rejet et doivent être réalisées en amont de ceux-ci.

#### **Eaux de vidange de piscines**

Le rejet des eaux de piscine dans le réseau public d'eaux usées ou pluvial et sur la voie publique (chaussée, caniveaux...) est interdit.

Toute piscine doit disposer d'un ouvrage de prétraitement et d'infiltration, conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du zonage d'assainissement. En secteur indicé « fg » ou « FG », tout rejet des eaux de piscine est interdit dans le sol.

### **III - Électricité**

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé prioritairement en souterrain sauf en cas de difficulté technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou, en cas de difficulté technique, par câbles isolés préassemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

#### **Article AUa.5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain.

#### **Article AUa.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En opposition à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

L'implantation des constructions nouvelles devra se faire conformément aux orientations d'aménagement et de programmation.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux prescriptions 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 du bâtiment avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.

#### **Article AUa.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 mètres.

Les dépassés de toiture, auvents ou éléments de protection solaire extérieurs de façade vitrée (brise soleil) ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,5 mètre.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant 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 du bâtiment avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.

Un retrait de 4 m maximum est fixé pour les poteaux, pylônes, transformateurs, mobilier enterré ou semi-enterré de stockage des déchets ménagers et autres installations techniques de faibles dimensions nécessaires aux réseaux.

En opposition à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité, d'ensoleillement ou de composition urbaine.

### **Article AUa.9 - Emprise au sol maximale des constructions**

Aucun coefficient d'emprise au sol n'est défini.

### **Article AUa.10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du niveau du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée 10 mètres à l'égout de toiture.

Pour les annexes, leur hauteur maximale est fixée à 4,5 mètres ; 2,5 m pour les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Pour les constructions existantes, une hauteur différente des règles ci-dessus peut être admise en cas d'aménagement, extension ou reconstruction à hauteur identique.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Panneaux solaires et photovoltaïques**

La hauteur maximale des panneaux photovoltaïques posés inclinés sur toitures terrasses est limitée à 20 % de la hauteur de la construction (par exemple : 1,4 m de hauteur maximale admise pour une construction de 7 m à l'égout de toiture).

### **Article AUa.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **Rappels**

L'article R111.27 rappelé dans les dispositions générales reste applicable.

Le volet paysager du permis de construire ou d'aménager doit notamment décrire le paysage et les modalités d'insertion de la construction dans son environnement (photos et notice, coupe du terrain naturel dans le sens de la pente, avant et après travaux finis).

### **Adaptation au site**

Les constructions, les terrassements et l'aménagement de leurs abords (accès et stationnement des véhicules, clôtures, plantations, ...) doivent s'intégrer au terrain naturel et à l'environnement dans lequel ils se réalisent.

Les terrassements non justifiés par la nature de la construction ou du terrain sont interdits.

Pour les terrains en pente, l'architecture doit être adaptée pour limiter les mouvements de terrain, en épousant la pente du terrain.

Les exhaussements et affouillements ne pourront pas excéder une hauteur de 1 m, et une pente supérieure à 50 %.

### **Volume et aspect**

Les constructions faisant preuve d'une conception originale, contemporaine, et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage sont autorisées. Elles doivent pour cela justifier leur cohérence générale, le rapport avec leur environnement, la prise en compte des paysages naturels ou urbains, les perspectives et les choix énergétiques et environnementaux. Cet argumentaire doit permettre de comprendre les choix architecturaux en termes d'aspect : volumes, formes, matériaux, teintes des façades, couvertures, ouvertures, menuiseries, dispositifs techniques, eaux pluviales, déchets...

A défaut, les constructions devront présenter des volumes simples en évitant une trop grande complexité de volumes et de toiture.

Les toitures doivent être composées de 2 à 4 pans principaux d'égale importance, de forme convexe dont la pente est comprise entre 35 % et 50 % où les matériaux de couverture sont teintés dans leur masse.

Les toitures d'un bâtiment isolé à un seul pan, incliné ou plan, non végétalisé, ne sont pas autorisées.

Les toitures végétalisées planes ou inclinées, doivent être conçues avec un minimum de 40 cm de terre de manière à assurer durablement leur végétalisation.

Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage doit être établi dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment. Les lignes de faîtage de plus de 25 mètres de longueur sont interdites et doivent être rompues.

Une dépassée de toiture de 50 cm minimum est obligatoire, sauf sur limite séparative.

Les enduits extérieurs doivent respecter la tonalité générale du site urbain, en se référant au nuancier communal (titre X), qui exclut les couleurs vives et le blanc.

Les couleurs des menuiseries doivent s'harmoniser avec la couleur des enduits de façade.

### **Éléments techniques**

Les vérandas doivent être intégrées et adaptées à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysagé.

Les paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur, antennes... ne peuvent être implantées sur les façades donnant sur l'espace public, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas un soin particulier doit être apporté à leur installation pour les masquer au maximum et ne pas nuire à l'aspect visuel du site urbain.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, sauf spécificité technique particulière, doivent éviter l'effet de superstructures rajoutées. Les panneaux solaires sont toutefois admis sur les toitures terrasses végétalisées sous réserve des règles de hauteur fixées à l'article 10.

### **Annexe**

Les annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des constructions principales : couleur, forme, faîtage, pente de toiture, etc...

Des formes et aspects différents peuvent être admis pour :

- les annexes justifiant leur intégration au paysage bâti
- pour les petits abris de jardin préfabriqués de moins de 2,5 m de hauteur totale (au faitage) et de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, non visibles depuis l'espace public immédiat.

*Nb : les annexes constituent des bâtiments isolés sans usage de logement. La réalisation d'abris de jardin, bûchers ou garages... Si elles sont accolées au bâtiment principal, elles constituent une extension et non une annexe.*

### Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires.

Les **clôtures** ne sont pas obligatoires. Elles doivent s'intégrer dans l'ensemble bâti ou dans leur milieu naturel et agricole environnant et ne créer une gêne :

- Ni pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés, dans les virages et aux intersections,
- Ni pour l'écoulement naturel des eaux,
- Ni pour le passage de la petite faune :
  - o maintien d'ouvertures de 15x15 cm minimum à ras du sol tous les 3 à 5 mètres (y compris dans partie murée, si elle est admise) ou surélévation de la clôture de 10 cm minimum au-dessus du sol,
  - o surélévation de la clôture de 20 cm minimum au-dessus du sol dans les secteurs constituant la trame verte et bleue indiqués au document graphique 4.1.

Si elles sont créées :

- Elles sont constituées de haies vives composées d'essences locales variées, implantées à 50 cm minimum des limites séparatives
- Elles sont éventuellement doublées d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible assurant le passage et la visibilité de la végétation,
- Leur hauteur est de 2 m maximum

Quand une partie minérale est réalisée :

- La hauteur maximale est de 1 m
- mais entre 2 propriétés riveraines bâties, cette partie minérale peut être portée à 2 m maximum
- le long de la RD 53 et RD 53a, cette partie minérale pourra atteindre 2 mètres maximum ; cette hauteur sera également admise pour la clôture immédiatement contiguë sur un autre type de voies, sur une longueur de 3 m maximum
- les matériaux bruts des parties minérales doivent être enduits en harmonie avec la construction principal et l'environnement urbain.

Lorsque des murets traditionnels préexistent (murs en pisé notamment), leur maintien ou leur continuité sont exigés, selon les mêmes caractéristiques et matériaux.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités exceptionnelles tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement intéressé (construction publique ou d'intérêt collectif, norme de sécurité imposée par une autre réglementation).

## Article AUa.12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins du bâtiment à construire doit être assuré par des installations propres sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble, en dehors des voies.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher, nombre arrondi à l'unité la plus proche sans pouvoir être inférieur à 1
  - ♣ *Par exemple : pour 299 m<sup>2</sup> de surface de plancher :  $299/45 = 6,64 = 7$  places minimum*
- des places supplémentaires banalisées librement accessibles aux visiteurs sont à prévoir dans les opérations d'ensemble ou pour les constructions comportant plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à raison d'une 1 place banalisée par tranche de 5 places exigée
  - ♣ *Par exemple : pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher :  $300/45 = 6,66 = 7$  places minimum + 1 place minimum accessible aux visiteurs soit 8 places minimum au total*
- Pour les constructions destinées au commerce et activités de service : 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : 1 place par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans les cas d'extension et/ou de changement de destination de bâtiments existant, le nombre de places exigé à l'occasion du permis ou de la déclaration préalable correspondra aux places supplémentaires générées par l'extension ou le changement de destination calculé comme pour les constructions neuves et diminué du nombre de places réalisées (ou le cas échéant, dont la participation pour non-réalisation avait été acquittée) avant le projet actuel.

Chaque place de stationnement doit être indépendamment accessible, sauf dans le cas d'une construction à usage d'habitation ne comportant qu'un seul logement.

Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places exigées, elle doit être retrouvée.

### **Article AUa.13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Le permis de construire ou d'aménager peut être subordonné au maintien ou à la création d'espace de pleine terre ou d'espaces d'agrément.

Pour les opérations portant sur plus de 0,5 hectare ou plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 10 % de la superficie du terrain sur lequel porte l'opération sera destinée à la réalisation par le constructeur d'aires de jeux, de loisirs ou d'agrément paysager (en plus des espaces réservés à la voirie et au stationnement).

La localisation et la nature des espaces verts ainsi créés doivent répondre à un souci de valorisation paysagère et environnementale, d'accessibilité, de convivialité et à la diversité des besoins des habitants.

Afin d'assurer le verdissement, un plan de masse précisera les conditions d'aménagement des abords de la construction faisant apparaître les plantations, les aires de circulation et de stationnement.

Les aires de stationnement doivent également être plantées à raison d'un arbre à haute tige minimum pour 3 emplacements. Les revêtements perméables seront privilégiés.

Les arbres à haute tige seront plantés à 2 m minimum des limites parcellaires et les haies à 0,5 m minimum.

Les bassins de rétention et d'écoulement différé des eaux pluviales, s'ils ne sont pas enterrés, doivent bénéficier d'un traitement et d'une valorisation paysagère, y compris leur clôture.

### **Article AUa. 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## Article AUa.15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

### Rappels

*Le niveau d'exigence minimum est le respect de la réglementation environnementale RE 2020 qui impose déjà un traitement soigné des performances énergétiques des constructions.*

### Énergies renouvelables

#### *Énergie solaire*

Organisation, orientations et formes des constructions doivent permettre la bonne utilisation de l'énergie solaire.

Privilégier le choix d'essences à feuillage caduc pour les arbres et haies végétales afin d'obtenir un ensoleillement hivernal.

#### *Opération d'aménagement*

Pour toute opération d'aménagement ou de construction d'ensemble de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de plus de 0,5 hectares de terrain, plus de 50 % de la consommation énergétique doit être assurée par les énergies renouvelables.

Les énergies issues d'une ressource renouvelable (bois, soleil, géothermie, biogaz, déchets verts...) ou le raccordement à un réseau de chaleur vertueux valent intégration d'un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Ces dispositions s'appliquent à l'opération ou à chaque lot composant l'opération, le cas échéant.

### Climatisation

Il est recommandé de :

- Intégrer des protections solaires pour limiter le réchauffement estival des bâtiments.
- Localiser judicieusement dès le plan de masse les plantations pour obtenir un ombrage estival (feuillage caduc).
- Prévoir des systèmes passifs et privilégier une inertie lourde pour le confort d'été pour éviter le recours ultérieur à l'installation de climatiseurs individuels.

### Transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile

Toute construction ou opération doit prévoir les aménagements adaptés à sa taille et à sa destination pour faciliter les déplacements collectifs, piétonniers et cyclables ainsi que le garage aisé des cycles, l'arrêt ou le stationnement des véhicules de transport collectif, le cas échéant.

Pour le stationnement des cycles, il sera exigé :

- 1 m<sup>2</sup> de surface couverte et close pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitation (à partir de 100 m<sup>2</sup>)
- une aire de stationnement couverte et équipée d'un système permettant la fixation des deux roues, pour les constructions à usage de commerce, de bureau et ERP, à raison de 1 m<sup>2</sup> pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher (à partir de 300 m<sup>2</sup>). Ces abris pourront être mutualisés à plusieurs opérations ; dans ce cas, la mutualisation doit être justifiée.

### Borne de rechargement pour véhicules électriques ou hybrides

Toute construction à usage d'habitation avec parking intégré à la construction, devra prévoir le pré-équipement des places de stationnement d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Toute construction à usage d'activités avec parking, devra prévoir le pré-équipement d'au moins 1 place de stationnement sur 10 d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable.

#### **Gestion et tri sélectif des déchets**

Toute construction ou opération doit prévoir les aménagements adaptés à sa taille et à sa destination pour faciliter le stockage et la collecte des déchets depuis les voies publiques, ainsi que leur tri.

#### **Gestion de l'eau pluviale**

Toute nouvelle construction ou extension de plus de 30 m<sup>2</sup> doit prévoir un dispositif de récupération et de stockage des eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques, à raison d'1 m<sup>3</sup> minimum pour 20 m<sup>2</sup> de surface de terrain imperméabilisée.

Ces dispositifs de récupération et de stockage (en vue d'une réutilisation) ne se substituent pas aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention avant rejet et doivent être réalisées en amont de ceux-ci. Les cuves de rétention doivent être dissimulées.

Toute opération d'aménagement ou de construction de taille significative doit prévoir les dispositifs de rétention pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales : puits d'infiltration, bassins de rétention secs, noues ou fossés secs, chaussées à structure réservoir, en les intégrant dès la conception urbaine, paysagère et architecturale du projet.

#### **Espace public ou collectif**

La conception des espaces doit concilier qualité des ambiances, sécurité des espaces et réductions des charges d'entretien. L'éclairage public doit être réglable la nuit aux plus faibles heures de fréquentation dans un double souci d'économie et de protection de l'avifaune.

Privilégier le solaire photovoltaïque pour l'éclairage public et le mobilier urbain (signalétique, abri bus).

### **Article AUa.16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Le réseau téléphonique et de communications numériques sera enterré.

Toute opération d'ensemble devra prévoir le pré-équipement en réseau de communications électroniques.

## TITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone agricole correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, dans laquelle peuvent être admises les constructions destinées principalement à l'**exploitation agricole** ainsi que ponctuellement les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.

Elle comprend des constructions non agricoles ou des secteurs bâtis qu'il n'est prévu ni de renforcer, ni d'équiper.

Des secteurs de la zone A peuvent être affectés par des aléas naturels, le PPRI ou des risques technologiques conduisant à édicter des interdictions ou des prescriptions d'urbanisme. Tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant au présent règlement écrit et au document graphique.

Les dispositions ci-dessous spécifiques à la zone et aux secteurs complètent les dispositions générales (titres I, II, IX, X, XI) applicables à l'ensemble de la commune et les Orientations d'Aménagement et de Programmation le cas échéant.

### Article A.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation de la zone sont interdites :

- Les constructions et installations nouvelles autres que celles admises à l'article 2
- Les affouillements, exhaussement du sol non liés aux constructions admises dans la zone
- Les carrières
- Les dépôts de véhicules
- Les constructions nouvelles destinées aux garages collectifs de caravanes
- Les terrains de camping caravaning
- Le stationnement de caravanes, mobil-homes ou conteneurs
- La restauration des ruines

#### **De plus, en secteurs indicés FT, FI, FV, FG (plan 4.1)**

Sont interdites les constructions, installations, plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sols, **en dehors des exceptions autorisées** mentionnées au titre IX, du présent règlement.

#### **De plus, dans la zone de danger significatif de l'oléoduc**

Les ERP (établissements recevant du public) de plus de 100 personnes et les ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) sont interdites.

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

Sont admis sous conditions, et notamment si leur réalisation ne génère pas de coût particulier pour les collectivités locales :

- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
- Le logement nécessaire à l'exercice de l'activité agricole, à condition qu'il soit situé à moins de 100 mètres du bâtiment d'activités auquel il est lié, et dont la surface de plancher n'excède pas 180 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les poteaux et pylônes à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- les clôtures agricoles ne faisant pas obstacle à la libre circulation de la petite faune
- l'adaptation des constructions existantes à usage d'habitation, sans changement de destination, leur extension dans la limite de 180 m<sup>2</sup> de la surface de plancher maximum (existant + création), leurs annexes et leur piscine à condition qu'elles soient implantées à moins de 30 mètres de la construction à laquelle elles se rattachent ; la superficie totale des annexes étant limitée à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- le changement de destination à usage d'habitation bâtiments agricoles identifiés au document graphique :
  - o dans le volume existant,
  - o à condition que la surface de plancher faisant l'objet du changement de destination ne dépasse pas 180 m<sup>2</sup>,
  - o dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - o et sous réserve de leur desserte par les équipements et les réseaux (voie, eau potable, électricité).
- Les antennes et paraboles, sous conditions d'insertion paysagère ou architecturale

**De plus, en secteurs indicés FT, FI, fi, fi', FV, fv, FG, fg (plan 4.1)**

Les constructions, installations, plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sols et clôtures, quand ils sont admis, sont soumis aux conditions mentionnées au titre IX du présent règlement.

### **Article A.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès aux voies ouvertes au public**

Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques :

- répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées
- permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile
- répondant à une mixité d'usages, permettant la circulation des véhicules de services publics et facilitant les déplacements doux

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Pour les accès automobiles (portails, portes de garage, etc. ...), pour des raisons de sécurité routière, un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou la limite de l'emprise des voies privées existantes ou à créer est imposé.

Aucune construction destinée à l'habitation ou à l'activité ne peut être située à plus de 100 m d'une voie d'accès publique ou privée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

### I - Eau

Toute construction destinée à l'habitation, aux services, aux équipements et aux activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les forages pour un usage agricole sont admis sous réserve des déclarations ou autorisations nécessaires.

#### Incendies

Afin de permettre la défense extérieure contre l'incendie, les constructions isolées (à l'exception de celles de moins de 20 m<sup>2</sup>) et non raccordées au réseau public doivent intégrer un dispositif permettant de lutter contre le risque incendie.

- Les constructions de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent prévoir une réserve d'eau de 120 m<sup>3</sup> située à moins de 200 mètres du bâtiment
- Les constructions de moins de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent prévoir une réserve d'eau de 60 m<sup>3</sup> située à moins de 400 mètres du bâtiment

### II - Assainissement

#### Eaux usées

Toute construction destinée à l'habitation, aux services, aux équipements et aux activités doit être raccordée au réseau public d'eaux usées, s'il existe.

Tout rejet d'effluent autre que domestique doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

En secteur indicé « fg » ou « FG », tout rejet des eaux usées est interdit dans le sol.

Dans le reste de la zone, à défaut de réseau public d'eaux usées, toute construction doit disposer d'un ouvrage d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du zonage d'assainissement relatives à l'assainissement non collectif.

#### Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires à l'infiltration, au libre écoulement ou à la gestion des eaux pluviales sur le terrain sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (nature et capacité d'infiltration) afin de ne pas entraîner de nuisances.

En secteur indicé « fg » ou « FG », tout rejet des eaux pluviales ou de drainage est interdit dans le sol ; le rejet doit se faire hors zone d'aléa. A défaut le terrain sera considéré comme inconstructible. Sont toutefois autorisés les aménagements et extensions du bâti existant, sans aggravation de l'emprise au sol et des rejets d'eau pluviale.

Tout rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux...) est interdit.

Si un réseau collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé vers ce réseau peut être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

Des mesures individuelles ou collectives doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Les dispositifs de récupération et de stockage d'eau pluviale en vue d'une réutilisation, prévus ou recommandés à l'article 15, ne se substituent pas aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention avant rejet et doivent être réalisées en amont de ceux-ci.

### *Eaux de vidange de piscines*

Le rejet des eaux de piscine dans le réseau public d'eaux usées ou pluvial et sur la voie publique (chaussée, caniveaux...) est interdit.

Toute piscine doit disposer d'un ouvrage de prétraitement et d'infiltration, conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du zonage d'assainissement. En secteur indiqué « fg » ou « FG », tout rejet des eaux de piscine est interdit dans le sol.

### **III - Électricité**

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé prioritairement en souterrain sauf en cas de difficulté technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou, en cas de difficulté technique, par câbles isolés préassemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

### **Article A.5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain.

### **Article A.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication graphique particulière, les constructions doivent s'implanter avec recul **minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Les dépassés de toiture, auvents ou éléments de protection solaire extérieurs de façade vitrée (brise soleil) ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,5 mètre.

Les piscines devront respecter un recul minimum de 3 mètres. Les plages ou terrasses de piscines sont admises dans cette zone de retrait dans la limite de 1,60 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux prescriptions 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 du bâtiment avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.

Un retrait de 5 m maximum pourra être admis pour les poteaux, pylônes, transformateurs, mobilier enterré ou semi-enterré de stockage des déchets ménagers et autres installations techniques de faibles dimensions nécessaires aux réseaux.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » peuvent être modifiés (et surélevés) pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Ces règles ne sont pas valables dans le cas des constructions déjà existantes ; il est admis que la reconstruction ou l'adaptation du bâtiment existant, sans extension, se fasse selon la même implantation.

### **Article A.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 **4 mètres**.

Si la limite parcellaire constitue une limite avec une zone ou secteur U, AU, AUa ou Nc, l'implantation sur limite est interdite.

Les dépassés de toiture, auvents ou éléments de protection solaire extérieurs de façade vitrée (brise soleil) ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,5 mètre.

Pour les piscines, le recul est fixé à 3 m minimum. Les plages ou terrasses de piscines sont admises dans cette zone de retrait dans la limite de 1,60 m.

Les annexes de moins de 2,5 m de hauteur totale (au faitage) et de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (abris de jardin), non visibles depuis l'espace public immédiat, peuvent être implantées avec un recul minimum de 1 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant 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 ce bâtiment avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.

Un retrait de 10 m maximum est fixé pour les poteaux, pylônes, transformateurs, mobilier enterré ou semi-enterré de stockage des déchets ménagers et autres installations techniques de faibles dimensions nécessaires aux réseaux.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » peuvent être modifiés (et surélevés) pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Ces règles ne sont pas valables dans le cas des constructions déjà existantes ; il est admis que la reconstruction ou l'adaptation du bâtiment existant, sans extension, se fasse selon la même implantation.

#### **En bordure de fossés, canaux ou ruisseaux :**

Les rives des cours d'eau et des fossés d'écoulement doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai sur 4m de largeur minimum de part et d'autre. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement par les infrastructures.

Cette distance peut être portée à 10 m par rapport à l'axe du lit en secteur d'aléa indiqué au document graphique 4.1

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

Une distance d'au moins **4 mètres** peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de sécurité, d'ensoleillement et de salubrité.

### **Article A.9 - Emprise au sol maximale des constructions**

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas fixé.

### **Article A.10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du niveau du terrain naturel avant travaux **jusqu'à l'égout de toiture**, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des bâtiments d'activité agricoles est limitée à **12 mètres**.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments d'activité agricoles présentant des contraintes techniques spécifiques. Dans ce cas, l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, rappelé aux dispositions générales, reste applicable.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale à l'égout de toiture est limitée à **7 mètres**.

Pour les annexes, leur hauteur maximale est fixée à 4,5 mètres ; 2,5 m pour les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

En cas de construction sur limite séparative et jusqu'à 4 mètres de cette limite, la hauteur maximale est de 3,5 mètres à l'égout de toiture.

Pour les constructions existantes, une hauteur différente des règles ci-dessous peut être admise en cas d'aménagement, extension ou reconstruction à hauteur identique.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques de service public ou d'intérêt collectif.

## **Article A.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'article R.111-27 rappelé dans les dispositions générales reste applicable.

Les **constructions, les terrassements et l'aménagement de leurs abords** (accès et stationnement des véhicules, clôtures, plantations, ...) doivent s'intégrer au terrain naturel et à l'environnement dans lequel ils se réalisent.

Les terrassements non justifiés par la nature de la construction ou du terrain sont interdits. Les exhaussements et affouillements ne pourront pas excéder une hauteur de 1 m, et une pente supérieure à 50 %, sauf en cas de contraintes spécifiques afférentes aux grands bâtiments d'activité agricole.

Pour les terrains en pente, l'architecture doit être adaptée pour limiter les mouvements de terrain, en épousant la pente du terrain.

Les exhaussements et affouillements ne pourront pas excéder une hauteur de 1 m et une pente supérieure à 50 %.

Les **toitures** doivent être composées de 2 à 4 pans d'égale importance, de forme convexe dont la pente est comprise entre 30 % et 50 %. Une dépassée de toiture de 50 cm minimum est obligatoire, sauf sur limite séparative.

Les **toitures** d'un bâtiment isolé à un seul pan, incliné ou plan, non végétalisé, ne sont pas autorisées.

Les toitures végétalisées planes ou inclinées, doivent être conçues avec un minimum de 15 cm d'épaisseur (dont drainage, filtration et 10 cm minimum de substrat minimum), de manière à assurer durablement leur végétalisation.

Doivent être recouverts d'un **enduit ou bardage**, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de manière cohérente.

Les enduits extérieurs doivent respecter la tonalité générale de l'environnement bâti, en se référant au nuancier communal (titre X), qui exclut les couleurs vives et le blanc.

Les couleurs des menuiseries doivent s'harmoniser avec la couleur des enduits de façade.

Les **vérandas** doivent être intégrées et adaptées à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysagé.

Les paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur, antennes... ne peuvent être implantées sur les façades donnant sur l'espace public.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, sauf spécificité technique particulière, doivent éviter l'effet de superstructures rajoutées. Les panneaux solaires sont toutefois admis sur les toitures terrasses végétalisées sous réserve des règles de hauteur fixées à l'article 10.

Si elles ne peuvent être enterrées et si elles sont visibles depuis l'espace public, les citernes de récupération et de stockage d'eau de pluie seront dissimulées par des structures en bois laissé naturel ou peint dans un ton sombre.

Les **annexes** doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des constructions principales : couleur, forme, faîtage, pente de toiture, etc... Des formes et aspects différents peuvent être admis pour :

- les annexes justifiant leur intégration au paysage bâti
- pour les petits abris de jardin préfabriqués de moins de 2,5 m de hauteur totale (au faîtage) et de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, non visibles depuis l'espace public immédiat.

Les **abris pour animaux** ont un usage exclusif d'abri ouvert et de stockage complémentaire éventuel. Ils ne doivent pas comporter plus de 3 façades fermées et leur toiture comporte 1 pan ou 2 pans convexes équivalents. En cas d'utilisation de bardages, la couleur de ceux-ci doit être dans les tonalités foncées et non vives (brun, vert foncé, rouge-brun éventuellement pour la toiture...).

Les **clôtures** ne sont pas obligatoires. Elles doivent s'intégrer dans l'ensemble bâti ou dans leur milieu naturel et agricole environnant et ne créer une gêne :

- Ni pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés, dans les virages et aux intersections,
- Ni pour l'écoulement naturel des eaux,
- Ni pour le passage de la petite faune :
  - o maintien d'ouvertures de 15x15 cm minimum à ras du sol tous les 3 à 5 mètres (y compris dans partie murée, si elle est admise) ou surélévation de la clôture de 10 cm minimum au-dessus du sol,
  - o surélévation de la clôture de 20 cm minimum au-dessus du sol dans les secteurs constituant la trame verte et bleue indiqués au document graphique 4.1 et sur les rives de la Sévenne (bande de 0 à 4 m)

Si elles sont créées :

- Elles sont constituées de haies vives composées d'essences locales variées, implantées à 50 cm minimum des limites séparatives
- Elles sont éventuellement doublées d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible assurant le passage et la visibilité de la végétation,
- Leur hauteur est de 2 m maximum

Quand une partie minérale est réalisée :

- La hauteur maximale est de 1 m
- mais entre 2 propriétés riveraines bâties, cette partie minérale peut être portée à 2 m maximum
- le long de la RD 53 et RD 53a, cette partie minérale pourra atteindre 2 mètres maximum ; cette hauteur sera également admise pour la clôture immédiatement contiguë sur un autre type de voies, sur une longueur de 3 m maximum
- les matériaux bruts des parties minérales doivent être enduits en harmonie avec la construction principal et l'environnement urbain.

Lorsque des murets traditionnels préexistent (murs en pisé notamment), leur maintien ou leur continuité sont exigés, selon les mêmes caractéristiques et matériaux.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités agricoles ou exceptionnelles tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement intéressé (construction publique ou d'intérêt collectif, norme de sécurité imposée par une autre réglementation).

Les clôtures agricoles permettent notamment de protéger les terres cultivées ou de parquer les animaux. Elles doivent néanmoins respecter les servitudes, les prescriptions vis à vis des aléas, les zones de passage de la faune sauvage et les propriétés privées voisines. Elles sont généralement composées de haies végétales, de grillages, clôtures électriques, sans danger pour les animaux et riverains. Les palissades, éléments préfabriqués, panneaux sont interdits.

## Article A.12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins du bâtiment à construire doit être assuré par des installations propres sur le terrain.

Pour les changements de destination à usage d'habitation :

- 1 place par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher, nombre arrondi à l'unité la plus proche sans pouvoir être inférieur à 1
  - ♣ *Par exemple : pour 299 m<sup>2</sup> de surface de plancher :  $299/45 = 6,64 = 7$  places minimum*

## Article A.13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

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

Afin d'assurer le verdissement, un plan de masse précisera les conditions d'aménagement des abords de la construction faisant apparaître les plantations, les aires de circulation et de stationnement.

Sauf impératif de sécurité ou de prévention des risques, l'impact paysager des bâtiments sera atténué par des plantations. Les plantations en bosquets seront préférées à celles à l'alignement.

Les aires de stationnement doivent également être plantées à raison d'un arbre à haute tige minimum pour 3 emplacements. Les revêtements perméables seront privilégiés.

Les bassins de rétention et d'écoulement différé des eaux pluviales, s'ils ne sont pas enterrés, doivent bénéficier d'un traitement et d'une valorisation paysagère, y compris leur clôture.

L'aménagement des abords de ruisseaux devra préserver le boisement des berges pour ses qualités paysagères tout en permettant l'entretien du cours d'eau.

## Article A.14 - Coefficient maximal d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## Article A.15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

### Énergie solaire

Sauf contrainte technique spécifique, organisation, orientations et formes des constructions doivent permettre la bonne utilisation de l'énergie solaire.

### Gestion et tri sélectif des déchets

Toute construction ou opération doit prévoir les aménagements adaptés à sa taille et à sa destination pour faciliter le stockage et la collecte des déchets depuis les voies publiques, ainsi que leur tri.

### Gestion de l'eau pluviale

Toute nouvelle construction ou extension de plus de 30 m<sup>2</sup>, à l'exception de celles destinées à l'exploitation agricole, doit prévoir un dispositif de récupération et de stockage des eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques, à raison d'1 m<sup>3</sup> minimum pour 20 m<sup>2</sup> de surface de terrain imperméabilisée. Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole, ce dispositif est recommandé.

Ces dispositifs de récupération et de stockage (en vue d'une réutilisation) ne se substituent pas aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention avant rejet et

doivent être réalisées en amont de ceux-ci. Les cuves de rétention doivent être dissimulées.

Pour toute opération d'aménagement ou de construction de taille significative prévoir les dispositifs de rétention pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales : puits d'infiltration, bassins de rétention secs, noues ou fossés secs, chaussées à structure réservoir, en les intégrant dès la conception urbaine, paysagère et architecturale du projet.

### **Article A.16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les réseaux téléphoniques et de communications numériques seront enterrés sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

## TITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N et aux secteurs Nc, Nj, Nl, Np, Ns, Nv

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone naturelle et forestière correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

Elle comprend :

- Le secteur Nc correspondant aux carrières
- Le secteur Nj correspondant à un secteur de jardins contigus d'habitations implantées dans une autre zone
- Le secteur Nl correspondant à un secteur dédié ou pouvant être dédié aux petites activités de loisirs, compatibles avec la qualité des sites, des richesses naturelles, des milieux aquatiques ou des paysages, favorisant l'initiation et la sensibilisation à l'environnement
- Le secteur Np correspondant aux périmètres de protection des captages
- Le secteur Ns correspondant à un secteur bâti de taille et de capacité d'accueil limitées dédié aux activités sportives et équipements publics
- Le secteur Nv correspondant aux espaces verts des lotissements

Des secteurs de la zone N peuvent être affectés par des aléas naturels, le PPRI ou des risques technologiques conduisant à édicter des interdictions ou des prescriptions d'urbanisme. Tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant au présent règlement écrit et au document graphique.

Les dispositions ci-dessous spécifiques à la zone et aux secteurs complètent les dispositions générales (titres I, II, IX, X, XI) applicables à l'ensemble de la commune et les Orientations d'Aménagement et de Programmation le cas échéant.

### Article N.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

#### Dans l'ensemble de la zone N

Toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation de la zone sont interdites :

- Les constructions et installations nouvelles autres que celles admises à l'article 2
- Les affouillements, exhaussement du sol non liés aux constructions admises dans la zone
- Les dépôts de véhicules
- Le stationnement de caravanes, mobil-homes ou conteneurs (sauf secteur Nl)
- Les terrains de camping et de caravaning
- La restauration des ruines

#### Dans l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur Nc

Sont interdites :

- Les carrières

**De plus, en secteurs indicés FT, FI, FV, FG (plan 4.1)**

Sont interdites les constructions, installations, plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sols, **en dehors des exceptions autorisées** mentionnées au titre IX, du présent règlement.

**De plus, dans la zone de danger significatif de l'oléoduc**

Les ERP (établissements recevant du public) de plus de 100 personnes et les ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) sont interdites.

**Article N.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis sous conditions, et notamment si leur réalisation ne génère pas de coût particulier pour les collectivités locales, si leur localisation ne porte pas atteinte à des richesses naturelles identifiées au rapport de présentation ou au document graphique (zone humide notamment) :

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

- Les aires de stationnement publiques
- Les ouvrages techniques de services publics ou d'intérêt collectif

**Dans la zone N, à l'exception des secteurs Nc, Nj, NI, Np, Ns et Nv :**

- Les constructions nouvelles si elles sont liées à l'exploitation forestière
- L'adaptation des constructions existantes à usage d'habitation, avec ou sans changement de destination, et leur extension dans la limite de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum (existant + création), ainsi que la création d'annexes et piscine à moins de 30 m de distance des constructions auxquelles elles se rattachent ; la superficie totale des annexes étant limitée à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**En secteur Nc :**

- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les constructions et aménagements liés à l'exploitation de carrières

**En secteur Nj :**

- La création d'annexes et piscine à moins de 30 m de distance des constructions auxquelles elles se rattachent situées ou non dans la même zone ; la superficie totale des annexes étant limitée à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**En secteur NI :**

- Les petites constructions publiques nécessaires à l'accueil du public ou à la gestion de la zone, d'une emprise au sol ne pouvant excéder 100 m<sup>2</sup>, y compris mobil-home ou conteneur
- Les aménagements et installations légères liées à la mise en valeur paysagère et environnementale de la zone
- Les aires de jeu et de sport ouvertes au public

**En secteur Np :**

- Seules sont admises les clôtures, installations et petites constructions techniques destinées à l'exploitation et à la protection des captages

**En secteur Ns**

- Les constructions et installations publiques, notamment sportives et cimetière (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif)

**En secteur Nv :**

- Les aménagements et installations légères liées à la mise en valeur paysagère et environnementale des lotissements
- Les aires de jeu ouvertes au public

**De plus, en secteurs indicés FT, FI, fi, fi', FV, fv, FG, fg (plan 4.1)**

Les constructions, installations, plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sols et clôtures, quand ils sont admis, sont soumis aux conditions mentionnées au titre IX du présent règlement.

**Article N.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès aux voies ouvertes au public**

Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques :

- répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées
- permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile
- répondant à une mixité d'usages, permettant la circulation des véhicules de services publics et facilitant les déplacements doux

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Pour les accès automobiles (portails, portes de garage, etc. ...), pour des raisons de sécurité routière, un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou la limite de l'emprise des voies privées existantes ou à créer est imposé.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**Article N.4 - Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement****I - Eau**

Toute construction destinée à l'habitation, aux services, aux équipements et aux activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**Incendies**

Afin de permettre la Défense extérieure contre l'incendie, les constructions isolées (à l'exception de celles de moins de 20 m<sup>2</sup>) et non raccordées au réseau public doivent intégrer un dispositif permettant de lutter contre le risque incendie.

- Les constructions de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent prévoir une réserve d'eau de 120 m<sup>3</sup> située à moins de 200 mètres du bâtiment
- Les constructions de moins de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent prévoir une réserve d'eau de 60 m<sup>3</sup> située à moins de 400 mètres du bâtiment

## II - Assainissement

### Dans l'ensemble de la zone N

#### *Eaux usées*

Toute construction destinée à l'habitation, aux services, aux équipements et aux activités doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. A défaut, toute construction doit disposer d'un ouvrage d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du zonage d'assainissement relatives à l'assainissement non collectif.

Tout rejet d'effluent autre que domestique doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

En secteur indicé « fg » ou « FG », tout rejet des eaux usées est interdit dans le sol.

Dans le reste de la zone, à défaut de réseau public d'eaux usées, toute construction doit disposer d'un ouvrage d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du zonage d'assainissement relatives à l'assainissement non collectif.

#### *Eaux pluviales*

Les aménagements nécessaires à l'infiltration, au libre écoulement ou à la gestion des eaux pluviales sur le terrain sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (nature et capacité d'infiltration) afin de ne pas entraîner de nuisances.

En secteur indicé « fg » ou « FG », tout rejet des eaux pluviales ou de drainage est interdit dans le sol ; le rejet doit se faire hors zone d'aléa. A défaut le terrain sera considéré comme inconstructible. Sont toutefois autorisés les aménagements et extensions du bâti existant, sans aggravation de l'emprise au sol et des rejets d'eau pluviale.

Tout rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux...) est interdit.

Si un réseau collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé vers ce réseau peut être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

Des mesures individuelles ou collectives doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Les dispositifs de récupération et de stockage d'eau pluviale en vue d'une réutilisation, prévus ou recommandés à l'article 15, ne se substituent pas aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention avant rejet et doivent être réalisées en amont de ceux-ci.

#### *Eaux de vidange de piscines*

Le rejet des eaux de piscine dans le réseau public d'eaux usées ou pluvial et sur la voie publique (chaussée, caniveaux...) est interdit.

Toute piscine doit disposer d'un ouvrage de prétraitement et d'infiltration, conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du zonage d'assainissement. En secteur indicé « fg » ou « FG », tout rejet des eaux de piscine est interdit dans le sol.

## III - Électricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé prioritairement en souterrain sauf en cas de difficulté technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou, en cas de difficulté technique, par câbles isolés préassemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

## **Article N.5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain.

## **Article N.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication graphique particulière, les constructions doivent s'implanter avec recul **minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Les dépassés de toiture, auvents ou éléments de protection solaire extérieurs de façade vitrée (brise soleil) ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,5 mètre.

Les piscines devront respecter un recul minimum de 3 mètres. Les plages ou terrasses de piscines sont admises dans cette zone de retrait dans la limite de 1,60 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux prescriptions 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 du bâtiment avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment

Un retrait de 5 m maximum pourra être admis pour les poteaux, pylônes, transformateurs, mobilier enterré ou semi-enterré de stockage des déchets ménagers et autres installations techniques de faibles dimensions nécessaires aux réseaux.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » peuvent être modifiés (et surélevés) pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Ces règles ne sont pas valables dans le cas des constructions déjà existantes ; il est admis que la reconstruction ou l'adaptation du bâtiment existant, sans extension, se fasse selon la même implantation.

Rappel : pour des raisons de sécurité, un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement peut être imposé pour un accès automobile (portail, porte de garage, etc.).

## **Article N.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 mètres.

Les dépassés de toiture, auvents ou éléments de protection solaire extérieurs de façade vitrée (brise soleil) ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,5 mètre.

Pour les piscines, quand elles sont admises, le recul est fixé à 3 m minimum. Les plages ou terrasses de piscines sont admises dans cette zone de retrait dans la limite de 1,60 m.

Les annexes de moins de 2,5 m de hauteur totale (au faitage) et de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (abris de jardin), non visibles depuis l'espace public immédiat, peuvent être implantées avec un recul minimum de 1 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant 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 ce bâtiment avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.

Un retrait de 5 m maximum est fixé pour les poteaux, pylônes, transformateurs, mobilier enterré ou semi-enterré de stockage des déchets ménagers et autres installations techniques de faibles dimensions nécessaires aux réseaux.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » peuvent être modifiés (et surélevés) pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Si un des côtés constituant la limite de la parcelle sépare le terrain d'un secteur Nc, un retrait de 5 mètres par rapport à la limite contiguë sera exigé pour toute nouvelle construction.

Ces règles ne sont pas valables dans le cas des constructions déjà existantes ; il est admis que la reconstruction ou l'adaptation du bâtiment, sans extension, se fasse selon la même implantation.

#### **En bordure de fossés, canaux ou ruisseaux :**

Les rives des cours d'eau et des fossés d'écoulement doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai sur 4 m de largeur minimum de part et d'autre. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement par les infrastructures.

Cette distance peut être portée à 10 m par rapport à l'axe du lit en secteur d'aléa indiqué au document graphique 4.1.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons d'ensoleillement, de salubrité ou de sécurité.

### **Article N.9 - Emprise au sol maximale des constructions**

Aucune emprise maximale au sol n'est fixée.

### **Article N.10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du niveau du terrain naturel avant travaux **jusqu'à l'égout de toiture**, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale est limitée à 7 m.

Pour les annexes, leur hauteur maximale est fixée à 4,5 mètres ; 2,5 m pour les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

En cas de construction sur limite séparative et jusqu'à 3 mètres de cette limite, la hauteur maximale est de 3,5 mètres à l'égout de toiture.

Pour les constructions existantes, une hauteur différente des règles ci-dessous peut être admise en cas d'aménagement, extension ou reconstruction à hauteur identique.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques de service public ou d'intérêt collectif.

### **Article N.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'article R.111-27 rappelé dans les dispositions générales reste applicable.

Les **constructions, les terrassements et l'aménagement de leurs abords** (accès et stationnement des véhicules, clôtures, plantations, ...) doivent s'intégrer au terrain naturel et à l'environnement dans lequel ils se réalisent.

Les terrassements non justifiés par la nature de la construction ou du terrain sont interdits.

Pour les terrains en pente, l'architecture doit être adaptée pour limiter les mouvements de terrain, en épousant la pente du terrain.

Les exhaussements et affouillements ne pourront pas excéder une hauteur de 1 m et une pente supérieure à 50 %.

Les **toitures** doivent être composées de 2 à 4 pans d'égale importance, de forme convexe dont la pente est comprise entre 30 % et 50 %. Une dépassée de toiture de 50 cm minimum est obligatoire, sauf sur limite séparative.

Les **toitures** d'un bâtiment isolé à un seul pan, incliné ou plan, non végétalisé, ne sont pas autorisées, sauf pour les petites constructions publiques nécessaires à l'accueil du public ou à la gestion de la zone dans le seul secteur Nl.

Les toitures végétalisées planes ou inclinées, doivent être conçues avec un minimum de 15 cm d'épaisseur (dont drainage, filtration et 10 cm minimum de substrat minimum), de manière à assurer durablement leur végétalisation.

Doivent être recouverts d'un **enduit ou bardage**, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de manière cohérente.

Les enduits extérieurs doivent respecter la tonalité générale de l'environnement bâti, en se référant au nuancier communal (titre X), qui exclut les couleurs vives et le blanc. Un nuancier spécifique est établi pour le secteur Nl (teintes sombres gris, vert, marron).

Les couleurs des menuiseries doivent s'harmoniser avec la couleur des enduits de façade.

Les **vérandas** doivent être intégrées et adaptées à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysagé.

Les paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur, antennes... ne peuvent être implantées sur les façades donnant sur l'espace public.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, sauf spécificité technique particulière, doivent éviter l'effet de superstructures rajoutées. Les panneaux solaires sont toutefois admis sur les toitures terrasses végétalisées sous réserve des règles de hauteur fixées à l'article 10.

Si elles ne peuvent être enterrées et si elles sont visibles depuis l'espace public, les citernes de récupération et de stockage d'eau de pluie seront dissimulées par des structures en bois laissé naturel ou peint dans un ton sombre.

Les **annexes** doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des constructions principales : couleur, forme, faitage, pente de toiture, etc... Des formes et aspects différents peuvent être admis pour :

- les annexes justifiant leur intégration au paysage bâti
- pour les petits abris de jardin préfabriqués de moins de 2,5 m de hauteur totale (au faitage) et de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, non visibles depuis l'espace public immédiat.

Les **abris pour animaux** ont un usage exclusif d'abri ouvert et de stockage complémentaire éventuel. Ils ne doivent pas comporter plus de 3 façades fermées et leur toiture comporte 1 pan ou 2 pans convexes équivalents. En cas d'utilisation de bardages, la couleur de ceux-ci doit être dans les tonalités foncées et non vives (brun, vert foncé, rouge-brun éventuellement pour la toiture, etc.).

## Clôtures

Les **clôtures** ne sont pas obligatoires. Elles doivent s'intégrer dans l'ensemble bâti ou dans leur milieu naturel et agricole environnant et ne créer une gêne :

- Ni pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés, dans les virages et aux intersections,
- Ni pour l'écoulement naturel des eaux,
- Ni pour le passage de la petite faune :
  - o maintien d'ouvertures de 15x15 cm minimum à ras du sol tous les 3 à 5 mètres (y compris dans partie murée, si elle est admise) ou surélévation de la clôture de 10 cm minimum au-dessus du sol,
  - o surélévation de la clôture de 20 cm minimum au-dessus du sol dans les secteurs constituant la trame verte et bleue indiqués au document graphique 4.1 et sur les rives de la Sévenne (bande de 0 à 4 m)

Si elles sont créées :

- Elles sont constituées de haies vives composées d'essences locales variées, implantées à 50 cm minimum des limites séparatives

De plus :

- Elles sont éventuellement doublées d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible assurant le passage et la visibilité de la végétation,
- Leur hauteur est de 2 m maximum

Quand une partie minérale est réalisée :

- La hauteur maximale est de 1 m
- mais entre 2 propriétés riveraines bâties, cette partie minérale peut être portée à 2 m maximum
- le long de la RD 53 et RD 53a, cette partie minérale pourra atteindre 2 mètres maximum ; cette hauteur sera également admise pour la clôture immédiatement contiguë sur un autre type de voies, sur une longueur de 3 m maximum
- les matériaux bruts des parties minérales doivent être enduits en harmonie avec la construction principal et l'environnement urbain.

Lorsque des murets traditionnels préexistent (murs en pisé notamment), leur maintien ou leur continuité sont exigés, selon les mêmes caractéristiques et matériaux.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités agricoles ou exceptionnelles tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement intéressé (construction publique ou d'intérêt collectif, norme de sécurité imposée par une autre réglementation).

Les clôtures agricoles permettent notamment de protéger les terres cultivées ou de parquer les animaux. Elles doivent néanmoins respecter les servitudes, les prescriptions vis à vis des aléas, les zones de passage de la faune sauvage et les propriétés privées voisines. Elles sont généralement composées de haies végétales, de grillages, clôtures électriques, sans danger pour les animaux et riverains. Les palissades, éléments préfabriqués, panneaux sont interdits.

## Article N.12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins du bâtiment à construire doit être assuré par des installations propres sur le terrain d'assiette.

## Article N.13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

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

Afin d'assurer le verdissement, un plan de masse précisera les conditions d'aménagement des abords de la construction faisant apparaître les plantations, les aires de circulation et de stationnement.

Sauf impératif de sécurité ou de prévention des risques, l'impact paysager des bâtiments sera atténué par des plantations. Les plantations en bosquets seront préférées à celles à l'alignement.

Les aires de stationnement doivent également être plantées à raison d'un arbre à haute tige minimum pour 3 emplacements. Les revêtements perméables seront privilégiés.

Les bassins de rétention et d'écoulement différé des eaux pluviales, s'ils ne sont pas enterrés, doivent bénéficier d'un traitement et d'une valorisation paysagère, y compris leur clôture.

L'aménagement des abords de ruisseaux devra préserver le boisement des berges pour ses qualités paysagères tout en permettant l'entretien du cours d'eau.

## **Article N.14 - Coefficient maximal d'Occupation du Sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **Article N.15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

### **Énergie solaire**

Sauf contrainte technique spécifique, organisation, orientations et formes des constructions doivent permettre la bonne utilisation de l'énergie solaire.

### **Transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile**

En secteur N1 ou Ns, prévoir les aménagements adaptés à la taille et à la destination de l'opération pour faciliter les déplacements collectifs, piétonniers et cyclables ainsi que le garage aisé des cycles, l'arrêt ou le stationnement des véhicules de transport collectif, le cas échéant.

### **Gestion et tri sélectif des déchets**

Toute construction ou opération doit prévoir les aménagements adaptés à sa taille et à sa destination pour faciliter le stockage et la collecte des déchets depuis les voies publiques, ainsi que leur tri.

### **Gestion de l'eau pluviale**

Toute nouvelle construction ou extension de plus de 30 m<sup>2</sup> doit prévoir un dispositif de récupération et de stockage des eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques, à raison d'1 m<sup>3</sup> minimum pour 20 m<sup>2</sup> de surface de terrain imperméabilisée.

Ces dispositifs de récupération et de stockage (en vue d'une réutilisation) ne se substituent pas aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention avant rejet et doivent être réalisées en amont de ceux-ci. Les cuves de rétention doivent être dissimulées.

## **Article N.16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les réseaux téléphoniques et de communications numériques seront enterrés sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

# TITRE IX – PRESCRIPTIONS SPÉCIALES RELATIVES AUX ALÉAS NATURELS

## 1. Portée générale

Article R111-3 créé par décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007 :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves [...] ».

Et article R111-2 modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007 :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Les services chargés de l'urbanisme et de l'application du droit des sols gèrent les mesures qui entrent dans le champ du Code de l'Urbanisme.

En revanche, les **maîtres d'ouvrage**, en s'engageant à respecter les **règles de construction**, lors du dépôt d'un permis de construire, et les professionnels chargés de réaliser les projets, sont **responsables** des études ou dispositions qui relèvent du Code de la Construction en application de son article R 126-1.

Les prescriptions spéciales de construction définies dans le présent dossier de la carte des aléas ne peuvent être précisées à l'excès car elles dépendent non seulement de l'aléa, mais aussi du type de construction, et enfin parce que la responsabilité de leur application revient aux constructeurs.

Aussi, à l'appui de certaines préoccupations de portée générale, sont émises des prescriptions ne prétendant pas à l'exhaustivité, mais adaptées à la nature de l'aléa ; et permettant d'atteindre les objectifs fixés.

## 2. Traduction des aléas en zonage avec réglementation spécifique

### 2.1. Principe général

#### Aléas forts :

L'aléa fort est systématiquement classé en inconstructible :

Certains aménagements d'infrastructure restent possibles (voirie, ouvrage d'art, terrassement, fossé ou aménagement de cours d'eau...), en particulier les ouvrages de protection contre l'aléa (digue, barrage, bassin de rétention, drainage, soutènement...). Une étude géotechnique ou hydraulique sera nécessaire précisant les conditions de réalisation de l'aménagement. Les ouvrages hydrauliques devront notamment respecter tous les critères de sécurité imposés ; les défaillances probables seront identifiées au préalable. L'aménagement sera réalisé sous la responsabilité du maître d'ouvrage et des bureaux d'études concernés.

#### Aléas moyens :

L'aléa moyen est considéré comme inconstructible, quand les dispositifs de protection individuels (étude géotechnique d'adaptation du projet sur la parcelle à bâtir, surélévation des ouvertures, etc.) sont insuffisants pour ramener l'aléa à un niveau acceptable pour le projet.

Pour envisager un projet d'aménagement particulier, l'aléa moyen exigerait que le risque soit précisé par une étude spécifique sous maîtrise d'ouvrage publique.

Les aménagements d'infrastructure restent possibles (voirie, ouvrage d'art, terrassement, fossé ou aménagement de cours d'eau...), en particulier les ouvrages de protection contre l'aléa (digue, barrage, bassin de rétention, soutènement...). Une étude géotechnique ou hydraulique sera nécessaire précisant les conditions de réalisation de l'aménagement. Les ouvrages hydrauliques devront notamment respecter tous les critères de sécurité imposés ; les défaillances probables seront identifiées au préalable. L'aménagement sera réalisé sous la responsabilité du maître d'ouvrage et des bureaux d'études concernés.

#### **Aléas faibles :**

La notion d'aléa faible suppose qu'il n'y a pas de risques pour la vie des personnes, ni pour la pérennité des biens. La protection de ces derniers peut être techniquement assurée par des mesures spécifiques, dont la mise en œuvre relève de la responsabilité du maître d'ouvrage.

Certaines de ces prescriptions, telles que l'interdiction du rejet des eaux pluviales et usées dans le sol (glissement de terrain faible), peuvent cependant se traduire dans les faits par l'inconstructibilité des terrains, s'il n'y a pas de possibilités alternatives (raccordement au réseau ou rejet dans un émissaire capable de les recevoir sans aggravation des risques, et dans le respect des normes sanitaires pour les eaux usées).

## **2.2. Dispositions générales s'appliquant sur l'ensemble du territoire de la commune**

Même s'il concerne un terrain non exposé à un risque répertorié, tout projet de construction doit cependant prendre en compte les prescriptions minimales suivantes :

- Aucune ouverture ne peut être réalisée en point bas sans une protection avec évacuation gravitaire des eaux. Une protection avec caniveau à grille n'est pas considérée comme suffisante (risque de colmatage). En cas d'évacuation des eaux vers une tranchée d'infiltration, cette dernière devra être équipée d'une évacuation en trop-plein (busage ou grille) à la cote du niveau de dallage à protéger - 0.40 m au minimum.
- Tout projet de niveau enterré même partiel doit faire l'objet d'une étude de faisabilité (risque d'inondation par des eaux de ruissellement, risque de remontée de la nappe phréatique...). Le traitement des eaux pluviales ou de drainage du bâtiment devra pouvoir être assuré pour un débit de temps de retour d'au moins 100 ans, par une solution gravitaire (évacuation gravitaire possible vers un fossé ou ruisseau) à une cote inférieure de 0,40 m du niveau bas du bâtiment. En cas d'évacuation des eaux vers une tranchée d'infiltration, c'est la cote de l'évacuation en trop-plein (busage ou grille) qui devra respecter ce critère. Plus généralement, il sera nécessaire de prouver que le niveau enterré sera bien hors d'eau pour un débit de temps de retour d'au moins 100 ans. On pourra, par défaut, envisager une solution avec cuvelage.
- Le projet d'aménagement d'un terrain ne doit pas générer ou augmenter le risque pour une parcelle limitrophe :
  - Ruissellement : aucun obstacle ou aménagement ne devra augmenter le risque d'apports pour un bâtiment en aval. Tout aménagement modifiant les conditions de ruissellements ou d'écoulement (fossés) vers une parcelle limitrophe devra se faire en concertation avec le propriétaire de la parcelle concernée (ou des parcelles concernées) ;
  - Stabilité : Les décaissements ou remblaiements en limite de parcelle ne devront pas avoir d'incidence sur la stabilité du terrain d'une parcelle limitrophe (recharge en amont immédiat d'un talus ou soutènement, décaissement en pied d'un talus ou soutènement...)

En conséquence, le dossier de PC ou permis d'aménager devra être accompagné d'un plan masse avec mention des abords aménagés, cotés explicitement, et une notice justifiant les aménagements prévus, en particulier en matière de gestion des eaux pluviales (Cf. règlement EP du PLU) et de ruissellement (mise hors d'eau du bâtiment).

### 2.3. Dispositions relatives au libre écoulement des eaux et à la conservation du champ des inondations

Le présent règlement définit les interdictions et les prescriptions techniques à respecter afin d'assurer le libre écoulement des eaux et la conservation, la restauration ou l'extension des champs d'inondation.

Certains travaux ou aménagements, en fonction de leurs caractéristiques, peuvent nécessiter par ailleurs une procédure « loi sur l'eau », dès lors qu'ils entrent dans le champ de la nomenclature des travaux devant faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation.

### 2.4. Dispositions concernant les fossés, canaux en toutes zones

D'une manière générale, les fossés existants doivent être maintenus ouverts (sauf bien sûr couverture rendue nécessaire pour franchissement d'infrastructures...) et en état de fonctionnement afin de conserver l'écoulement des eaux dans de bonnes conditions.

Pour tout projet autorisé **en bordure de cours d'eau**, les marges de recul à respecter sont :

- une marge de recul de 10 m minimum par rapport à l'axe du lit (cf. carte des aléas et plan 4.1),
- sans que, dans ce cas, la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en dessous de 4 m ;
- et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien.

La carte des aléas et le zonage des risques (plan 4.1) peuvent fixer des reculs plus importants, notamment vis-à-vis des phénomènes de crues torrentielles.

### 2.5. Exceptions aux interdictions générales

Dans les zones où la prise en compte des risques naturels conduit à interdire de manière générale tout projet nouveau, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certains des types de projets particuliers suivants sont autorisés :

- A) Sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, **les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes**, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;
- B) Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
  - **les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes**, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
  - **la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite**, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée ;
- C) **Les changements de destination** sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;
- D) Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
  - **les abris légers, annexes** des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que **les bassins et piscines non couvertes** et liées à

des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain, si celle-ci est interdite à la construction ;

- **les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières** soumises à la législation sur les installations classées, à l'**exploitation agricole ou forestière**, à l'**activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs**, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;
- **E) les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone**, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- **F) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques**, notamment ceux autorisés au titre de la loi sur l'eau, et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations ;
- **G) les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique**, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels.

## 2.6. Définition des projets nouveaux

Est considéré comme projet nouveau :

- tout ouvrage neuf (construction, aménagement, camping, installation, clôture...)
- toute extension de bâtiment existant ;
- toute modification ou changement de destination d'un bâtiment existant, conduisant à augmenter l'exposition des personnes et/ou la vulnérabilité des biens ;
- toute réalisation de travaux.

## 2.7. Définition du « maintien du bâti à l'existant »

Cette prescription signifie qu'il n'y a pas changement de destination de ce bâti, à l'exception des changements qui entraîneraient une diminution de la vulnérabilité, et sans réalisation d'aménagements susceptibles d'augmenter celle-ci. Peut cependant être autorisé tout projet d'aménagement ou d'extension limitée (inférieure à 20 m<sup>2</sup>) du bâti existant, en particulier s'il a pour effet de réduire sa vulnérabilité grâce à la mise en œuvre de prescriptions spéciales propres à renforcer la sécurité du bâti et de ses occupants (voir exceptions aux interdictions générales).

## 2.8. Définition des façades exposées

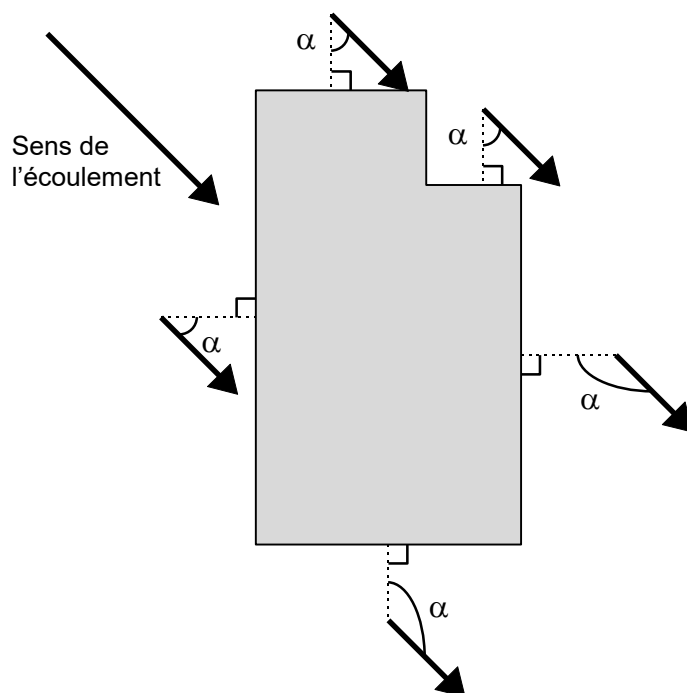
Le règlement utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements avec charges solides (avalanches, crues torrentielles, crues rapides de rivières). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

- la direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes et la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ;
- elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène (rebonds irréguliers pendant les chutes de blocs, élargissement des

trajectoires d'avalanches à la sortie des couloirs, ...), d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (culots d'avalanches, blocs, bois, ...) constituant autant d'obstacles déflecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles déflecteurs.

- C'est pourquoi, sont considérés comme :
  - directement exposées, les façades pour lesquelles  $0^\circ \leq \alpha < 90^\circ$
  - indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles  $90^\circ \leq \alpha < 180^\circ$

Le mode de mesure de l'angle  $\alpha$  est schématisé ci-après.



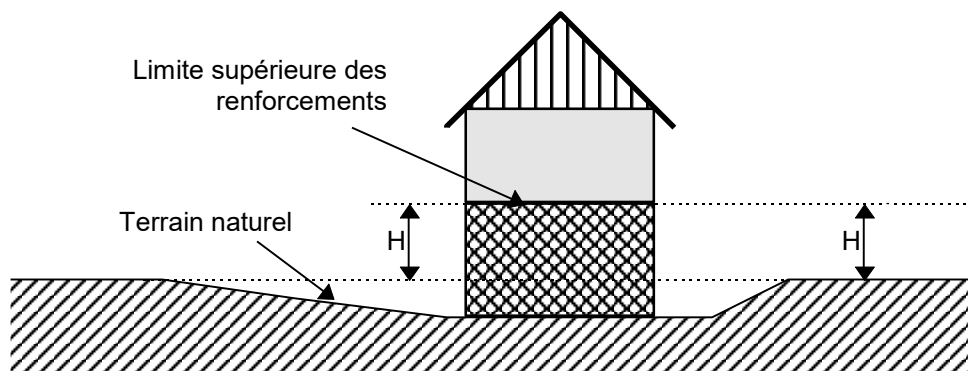
Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité.

Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

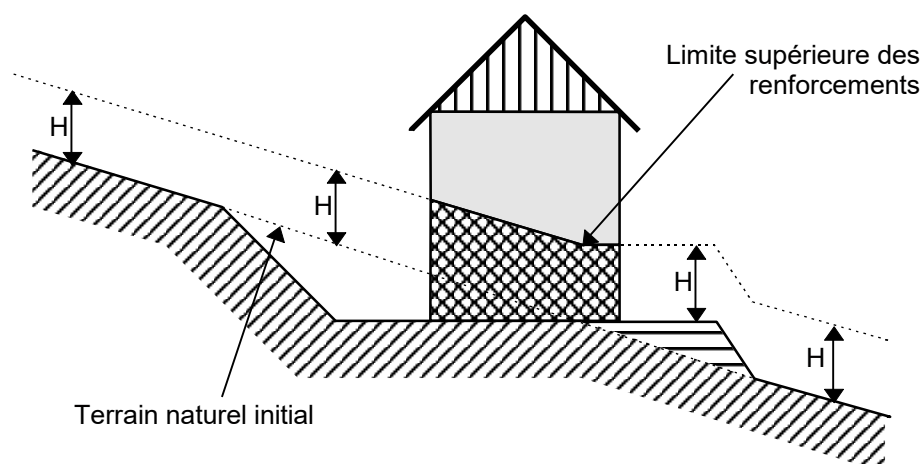
## 2.9. Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel

Le règlement utilise aussi la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel » et cette notion mérite d'être explicitée pour les cas complexes. Elle est utilisée pour les écoulements des fluides (avalanches, débordements torrentiels, inondations, coulées de boue) ou pour les chutes de blocs.

- Les irrégularités locales de la topographie ne sont pas forcément prises en compte si elles sont de surface faible par rapport à la surface totale de la zone considérée (bleue ou rouge). Aussi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la côte du terrain naturel est la côte des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant :



- En cas de **terrassements en déblais**, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.
- En cas de **terrassements en remblais**, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles, ...). Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée **depuis le sommet des remblais**.



Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité.

## 2.10 Définition du RESI

Le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) est défini par le rapport de l'emprise au sol des bâtiments, des remblais, des accès à ces derniers et des talus nécessaires à la stabilité des remblais sur la surface de la partie inondable de la parcelle ou du tènement.

RESI = partie inondable de l'exhaussement (construction et remblai)/partie inondable de la parcelle (ou du tènement)

Un tènement est défini comme un ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à une même copropriété.

### 3. Prescriptions spéciales concernant les projets de construction

Il est rappelé que les prescriptions particulières s'ajoutent au respect obligatoire des règles de l'art en matière de construction, règles parasismiques, mise hors d'eau du bâtiment.

#### **FT : aléa fort de crues torrentielles**

Construction interdite en dehors des exceptions définies par l'article 2.5 du titre IX respectant les conditions énoncées à cet article

Affouillement et exhaussement interdits, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence.

Camping caravanage interdit

Aires de stationnement interdites

Clôtures fixes : interdites à l'intérieur d'une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges

#### **FI : aléa fort ou moyen d'inondation en pied de versant et zone de remontée de nappe**

Inconstructible en dehors des exceptions prédéfinies.

1. Sont interdits :

- tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après
- notamment :
  - les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après
  - les aires de stationnement
  - le camping caravanage

2. Sont admis sous réserve de respect des prescriptions de l'article 3 ci-après :

- les exceptions définies à l'article 2.5 du titre IX respectant les conditions énoncées par cet article
- les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :
  - aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
  - aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
  - approvisionnement en eau,
  - maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
  - défense contre les inondations,
  - lutte contre la pollution,
  - protection et conservation des eaux souterraines,
  - protection et de restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisées riveraines,
  - aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.
- sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
  - les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;

- sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m<sup>2</sup>, les installations sanitaires nécessaires à ces équipements.
- les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement
- les hangars agricoles ouverts destinés à protéger une activité agricole préexistant sur le lieu de leur implantation, sous réserve d'une parfaite transparence hydraulique et d'une structure et de fondations conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels
- les aménagements et exploitations temporaires à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue

### 3. Prescriptions applicables aux projets admis

- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.
- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 2.4 du titre IX
- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de la crue de référence

### **fi : aléa faible d'inondation de plaine**

Constructible sous conditions :

- Exceptions définies par l'article 2.5 du titre IX
- Surélévation au-dessus du niveau de la crue de référence de 0,5 m au-dessus du terrain naturel, à défaut de cotes connues.
- Application d'un RESI de 0,3 pour les constructions individuelles et leurs annexes, ou de 0,5 pour les autres constructions.

### **fi' : aléa faible d'inondation en pied de versant et de zone de remontée de nappe**

Constructible sous conditions :

- Construction interdite en dehors des exceptions définies par l'article 2.5 du titre IX
- Affouillement et exhaussement interdits, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après étude d'incidence.
- Camping caravanage interdit.

### **FV : aléa fort de ruissellement de versant**

Inconstructible en dehors des exceptions prédéfinies

La zone est définie précisément par les marges de recul suivantes :

- 10 m par rapport à l'axe des talwegs
- 4 m par rapport aux sommets de berges des fossés

Construction interdite en dehors des exceptions définies par l'article 2.5 du titre IX respectant les conditions énoncées à cet article

Exhaussement interdit sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.

Aires de stationnement interdites.

Camping caravanage interdit.

#### **fv : aléa faible de ruissellement de versant**

Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet.

Construction autorisée, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

Camping caravanage autorisé si mise hors d'eau.

#### **FG : aléa fort et moyen de glissement de terrain**

Inconstructible en dehors des exceptions prédéfinies.

Construction interdite en dehors des exceptions définies par l'article 2.5 du titre IX respectant les conditions énoncées à cet article.

Affouillement et exhaussement interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant.

Camping caravanage interdit.

#### **fg : aléa faible de glissement de terrain**

Construction autorisée sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

Affouillement et exhaussement autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

## TITRE X – PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ELEMENTS REMARQUABLES

Les éléments remarquables sont définis au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et figurant, sauf exception, sur le document graphique du règlement. Il s'agit :

- soit d'éléments bâtis numérotés E01 à E05
- soit d'éléments naturels composant la trame verte et bleue

Les prescriptions suivantes s'appliquent en plus des règles d'urbanisme générales, par zone ou par secteur.

N° plan	Désignation	Prescriptions
E01	Ancienne commanderie de Bellecombe	Bien que partiellement en ruine, les travaux envisagés dans le périmètre devront veiller au respect des caractéristiques originelles du bâti : volumes, proportions, aspect et matériaux notamment.
E02	Église de Valencin	Respect des caractéristiques originelles du bâti : volumes, proportions, aspect, matériaux, jardin et espace public à conserver. Interdiction d'adosser des constructions ou des clôtures sur le périmètre.
E03	Maison dite « Bulle » (297 rue Jean Bujard)	Respect des caractéristiques originelles du bâti : volumes ovoïdes, courbes dans les 3 dimensions, méthode de construction, proportions, aspect, matériaux, menuiseries, jardin et piscine à conserver. Toute construction nouvelle devra s'inscrire dans le respect et le prolongement du parti architectural de la construction : grappe d'ovoïdes ou ovoïdes dissociés ... Une construction nouvelle dont la méthode de construction est différente devra alors proposer et argumenter une interprétation contemporaine de ce bâti.
E04	Villa Beauséjour (2214 route de Lyon)	Respect des caractéristiques originelles du bâti : volumes, proportions, aspect, matériaux, jardin et clôtures.
E05	La bascule	Respect des caractéristiques originelles du bâti : volumes, proportions, aspect, matériaux, jardin et clôtures.

N° plan	Désignation	Prescriptions
Non numéroté	Trame verte et bleue	<p>Perméabilité des clôtures pour la <b>petite faune</b> : les clôtures murées et grillagées à maille fine sont interdites.</p> <p>Point de <b>conflit avec la faune et axes de déplacement à favoriser</b> : négocier avec le Conseil Départemental, gestionnaire de la voie une signalisation et des aménagements proportionnés aux enjeux.</p> <p>Préservation ou compensation des <b>zones humides</b> en cas d'impact.</p> <p>Compensation à 200 % pour la disparition de zones humides de plus de 1 000 m<sup>2</sup> (SDAGE Rhône Méditerranée).</p> <p>Maintien des <b>haies existantes</b> ; en cas de nécessité d'accès ou d'aménagement ponctuel, la suppression de haies n'est admise que dans la limite 5 m linéaire.</p> <p>Maintien ou remplacement des <b>boisements existants</b>, dont certains sont également classés EBC (espaces boisés classés).</p>

## TITRE XI – NUANCIER COMMUNAL ENDUITS DE FACADES

Les enduits extérieurs doivent respecter la tonalité générale du site urbain, en se référant au nuancier communal ci-dessous qui exclut des couleurs vives et le blanc.

LES TEINTES RÉELLES SONT CONSULTABLES EN MAIRIE












La teinte définitive de l'enduit sur la façade peut varier en fonction :

- Du produit choisi
- De l'aspect de finition
- Des conditions climatiques d'application

Il est donc conseillé de tester préalablement l'enduit choisi pour s'assurer de son effet final.

En secteur Nl :

<b>RAL 6011</b> 	<b>RAL 6021</b> 	<b>RAL 6028</b> 		
<b>RAL 1019</b> 	<b>RAL 1020</b> 			
<b>RAL 7000</b> 	<b>RAL 7003</b> 	<b>RAL 7009</b> 	<b>RAL 7016</b> 	<b>RAL 7044</b> 