



Plan Local d'Urbanisme
Applicable au territoire de COGNY

Modification n° 1

04. Règlement
en vue de remplacer le Règlement opposable

Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation
en date du 29 mars 2018.

Le Président,
Daniel FAURITE

Sommaire

TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES	5
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	7
2. EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL	7
3. DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
4. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.	8
5. PRISE EN COMPTE DES RISQUES GEOLOGIQUES	9
6. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES	11
7. DEFINITIONS	11
TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES "ZONES U"	13
<i>ZONE UA</i>	15
<i>ZONE UB</i>	21
<i>ZONE UH</i>	29
<i>ZONE UT</i>	35
TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES "ZONES A"	41
<i>ZONE A</i>	43
TITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DITES "ZONES N"	49
<i>ZONE N</i>	51
TITRE 5. ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	58
TITRE 6. DEFINITIONS.....	63

Titre 1. Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions des articles R. 123.4 et R. 123.12 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 conformément à l'article 12 du Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, maintenus en application jusqu'à la prochaine révision.

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

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

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

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

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

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Toute contrevenante sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3. DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Art. *R.123-5. - Les zones urbaines sont dites "zones U"

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

Art. *R.123-6. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation 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 et le règlement.

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

Art. *R.123-7. - Les zones agricoles sont dites "zones A"

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'existence d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du L 151-13 du code de l'urbanisme.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Art. *R.123-8. - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent seuls être autorisés :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de COS mentionnés à l'article délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 151-25, ainsi que dans les secteurs délimités en application du L 151-13 du code de l'urbanisme.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent des transferts des possibilités de construire prévus à l'article L151-25. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficient des transferts de coefficient d'occupation des sols.

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

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

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

- les habitations légères de loisirs,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

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

5. PRISE EN COMPTE DES RISQUES GEOLOGIQUES

Une étude de sol a été réalisée par le bureau d'études Hydrogéotechnique Sud Est. Elle est annexée au présent PLU.

Le territoire communal est divisé en **5 zones** :

- **La zone rouge** : zones de pente moyenne à forte (supérieur à 15%) et où le substratum n'est pas affleurant et/ou des traces d'instabilités récentes ou anciennes sont visibles
- **La zone orange** : zones de pente supérieure à 10° où le substratum n'est pas affleurant, mais sans trace d'instabilités.
- **La zone rose** : zones de pente supérieure à 10° et/ou le substratum rocheux peut affleurer de manière sporadique ou être pressenti à profondeur faible (<2m) à moyenne (2 à 4 m).
- **La zone verte** : zone de faible pente inférieure à 10°
- **La zone grise** : zone n'ayant pas fait l'objet d'études géologiques

5-1 La zone Rouge

Compte tenu :

- des fortes pentes,
- et/ou de l'absence du substratum rocheux en surface,
- et/ou de venue d'eau,
- et de la morphologie localement irrégulière de ces zones,

les constructions neuves, les aménagements et extensions des constructions existantes sont interdites. Seuls les travaux d'entretien sont autorisés.

La zone rouge comprend les lieux dits suivants :

- Secteur Montessuis : talweg en contrebas de la RD 19
- Secteur Font Moiroux le Bas : à l'aval de la voie communale n°103
- Secteur Le Poulailon : talweg et flanc de talweg
- Secteur Les Averlys : parcelle n°960a) et b)
- Secteur Le bourg : parcelles n°459 à 461 entre le bourg et Les Meules, à l'amont de la voie communale n°24

5-2 La zone orange

Sur les secteurs où la pente est moyenne et le substratum rocheux absent, on pourra autoriser des terrassements, extensions, constructions nouvelles et/ou reconstructions. Il s'agit des secteurs suivants:

- Secteur La Croix de fer,
- Secteur Le Venet
- Secteur Le Maillet
- Secteur Le Duchamp : moitié aval
- Secteur Font Moiroux le Bas : à l'amont de la voie communale n°103
- Secteur Le Poulailon sud et flanc de talweg
- Secteur Le Bourg, hors parcelles n°459 à 461 et bordure ouest
- Secteur Les Meules

Les dispositions suivantes devront être prises :

Pour ce qui est de leur implantation :

- de respecter un retrait de 5 m minimum des zones de pentes supérieures à 20°
- de s'écarter des creux de talweg et zones humides (problème de ravinement, portance des sols, gestion des eaux de ruissellement)

Pour ce qui est des piscines :

- de les poser sur une base drainante avec évacuation gravitaire des eaux de drainage au réseau ou vers un dispositif de rétention.

Pour ce qui est des terrassements :

- de limiter les amplitudes de mouvement de terre à 3 mètres en déblais et 2 mètres en remblais
- de limiter les pentes de talus à 3 Horizontal pour 2 Vertical,
- si ces pentes et amplitudes sont jugées insuffisantes, de prévoir des dispositifs de soutènement à dimensionner par une étude spécifique,
- de poser les remblais éventuels sur un horizon suffisamment porteur avec redans d'accrochage et base drainante

Pour ce qui est du drainage et de la gestion des eaux usées et pluviales

- d'interdire toute infiltration d'eau en contexte de pente
- de capter toutes les venues d'eau observées à l'ouverture des terrassements (éperons ou masques drainants),
- de prévoir une bonne gestion des eaux de ruissellement et de surface (cunettes, fossés, forme de pente) écartant les eaux des habitations et des zones de fortes pentes,
- de raccorder les habitations nouvelles au réseau d'eaux usées ou on s'orientera vers des filtres à sables drainés verticaux, solution transitoire soumise à l'autorisation des services compétents. Le rejet des eaux usées après traitement reste problématique : il sera interdit dans les pentes et impossible en profondeur dans le rocher, ce qui impose de conduire ces eaux jusqu'à un exutoire susceptible de les recevoir (ruisseau en eau permanente, fossé).
- de gérer les eaux pluviales par des dispositifs de rétention adapté au projet (citerne, bassin...) avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel (hors zone de forte pente).

5-3 La zone rose

Sur les secteurs où la pente est assez soutenue et le rocher pressenti à profondeur faible à moyenne, on pourra autoriser les terrassements, extensions, constructions nouvelles et/ou reconstructions. Il s'agit des secteurs suivants :

- Secteur Célibity et Grand Fond,
- Secteur Le Chardonnet- moitié sud
- Secteur Les Andrés- parcelles au sud des chemins ruraux N°4 et 33
- Secteur Le Michel
- Secteur Le Chervet : au sud de la voie communale n°7
- Secteur Montessuis- parcelles à l'amont de la RD 19
- Secteur Font Moiroux le Haut
- Secteur Vauzelle- Le Moly
- Secteur Ricottier
- Secteur Le Soly
- Secteur Le Loup
- Secteur Le Corbet – moitié Nord
- Secteur Les Averlys- hors parcelle n°60 a) et b) ; 828 à 836 et 1026
- Secteur La Palud
- Secteur Régnv
- Secteur Le bourg- bordure ouest
- Secteur Le Bret

Les dispositions suivantes devront être respectées :

Pour ce qui est de leur implantation :

- de respecter un retrait de 5 mètres minimum des zones de pente supérieures à 30°
- de s'écarter des creux de talweg et zones humides (problèmes de ravinement, portance des sols, gestion des eaux de ruissellement...)

Pour ce qui est des piscines, des terrassements, du drainage et de la gestion des eaux pluviales et des eaux usées de respecter les préconisations de la zone orange

5-4 La zone verte

On y autorisera les terrassements, extensions, constructions nouvelles et/ou reconstructions sous réserve de respecter un retrait de 5 mètres minimum des zones de pentes supérieures à 10°. A défaut, on appliquera les règles données pour la zone orange. Il s'agit des secteurs suivants :

- Secteur Le Chardonnet- moitié nord,
- Secteur Les Andrés- parcelles au nord des chemins ruraux n°4 et 33
- Secteur Le Duchamp- moitié amont
- Secteur Le Chervet- au nord de la voie communale n°7
- Secteur Les Grands Maisons
- Secteur Le Corbet- moitié sud
- Secteur Les Averlys- sud de la voie communale n°10 (parcelles n°828 à 836 et 1026)
- Secteur Les Plaches

5-5 La zone grise

Ces secteurs n'ayant pas fait l'objet d'études géologiques, seuls les travaux d'entretien sont autorisés. Tout projet d'aménagement, de construction et d'extension des constructions existantes est interdit.

6. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

(art. L152-3 à L152-6 du code de l'urbanisme créés par Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015)

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Peuvent faire l'objet d'une dérogation (sur une ou plusieurs règles), par décision motivée, notamment pour permettre :
 - a. La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
 - b. La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
 - c. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant ;
 - d. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
 - e. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
 - f. La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
 - g. Sous conditions spécifiques, la réalisation de programme de logements locatifs sociaux.

7. DEFINITIONS

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

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

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

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine centrale multifonctionnelle, immédiatement constructible, correspondant au centre ancien.

Dans la zone UA, l'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 10 Février 2012 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipale du 10 Février 2012

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

Gestion des risques géologiques : se reporter à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement et le document graphique.

Article UA 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) **les constructions neuves** à usage :
 - industriel,
 - agricole,

- b) l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs*.

- c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*
 - les garages collectifs de caravanes*,

- d) l'ouverture de carrières*

Article UA 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) **Les constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes** à usage :
 - artisanal dans la limite de 250m² de surface de plancher*, surfaces de réserve comprises
 - de commerce dans la limite de 350 m² de surface de plancher*, surfaces de réserve comprises
 - d'entrepôt* si ils sont liés à une activité économique* existante ou autorisée dans la zone,
 - d'annexe (sauf piscine), dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement.

- b) **Les piscines** (y compris couverte) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,

- c) **Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.

- d) **les affouillements et exhaussements de sol***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Règle particulière

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme : « **linéaires toutes activités à préserver** » doit être obligatoirement affecté à des activités commerciales ou à usage de bureau et d'artisanat

Article UA 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Accès

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

En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie

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

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

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

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

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

Article UA 4

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

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau sera réalisée dans le respect des dispositions du code de la santé publique.

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

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

*Dans les secteurs soumis à des risques géologiques et repérés par **des croix oranges** sur le document graphique, et en l'absence d'un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, il sera mis en place un dispositif de rétention adapté à la construction (citerne, bassin) avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel. Il est interdit toute infiltration d'eau en contexte de pente.*

Article UA 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UA 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Règle d'implantation

Règle d'implantation générale

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

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 1 mètres par rapport à l'alignement. Ce retrait est compté à partir du bassin.

Règles particulières

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement* soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, surélévations, extensions et reconstructions* de bâtiments existants implantés différemment à la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt public ou collectif*

Article UA 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition

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

Règles d'implantation générale

Les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative au moins. Dans le cas d'un retrait, la distance entre la construction et la limite séparative ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

Règles particulières

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, surélévations, extensions et reconstructions* de bâtiments existants implantés différemment à la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt public ou collectif*,

Article UA 8

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

Non réglementé

Article UA 9

Emprise au sol

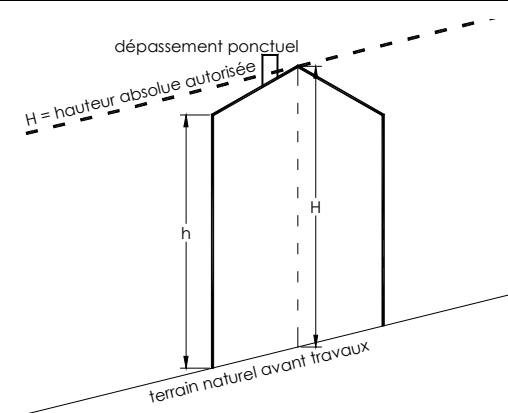
Non réglementé

Article UA 10

Hauteur maximum des constructions

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

La hauteur* maximale est fixée à 12 m. Cette hauteur sera minorée de 1,50m en cas de toitures terrasses
La hauteur* des annexes est limitée à 4m



Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Article UA 11

Aspect extérieur des constructions

Se reporter au titre 6 du présent document.

Article UA 12

Stationnement des véhicules

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

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- ▶ 1 place par logement.

Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureau

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

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, de bureaux et d'équipements recevant du public. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 150 m² de surface de plancher affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

Article UA 13

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

- a) Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :
- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
 - de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
 - **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
 - **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.
- b) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- c) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 %.
- d) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.

Article UA 14

Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine multifonctionnelle, immédiatement constructible, correspondant aux secteurs proches du centre ancien: le Moly, Régny, Les Meules.

Cette zone comprend :

- un secteur UBs destiné à la création de logements locatifs aidés avec des règles de hauteur spécifiques
- un secteur UBd avec des règles d'implantation spécifiques

Les secteurs UBs et UBd font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

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

Gestion des risques géologiques : cf article 5 des dispositions générales du présent règlement et le document graphique.

Dans la zone UB, l'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 10 Février 2012 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération de Conseil Municipal en date du 10 Février 2012

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

Article UB 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) les constructions neuves à usage :
 - industriel,
 - agricole si elles ne remplissent pas les conditions énumérées à l'article 2
- b) le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs*.
- c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*
 - les garages collectifs de caravanes*
- d) l'ouverture de carrières*

Article UB 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) **Les constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes** à usage :
 - d'entrepôt* si ils sont liés à une activité économique* existante ou autorisée dans la zone.
 - de commerce dans la limite de 350 m² de surface de plancher*, surfaces de réserve comprises
 - artisanal dans la limite de 250 m² de surface de plancher*, surfaces de réserve comprises
 - d'annexe (sauf piscine), dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement
- b) Les **constructions à usage d'habitation** dans le secteur UBs à condition que 100% de la surface de plancher* soit affectée à du logement social
- c) Les constructions **à usage agricole** à condition qu'elles s'implantent sur un tènement foncier où existe déjà une construction à usage agricole,
- d) **Les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,
- e) **Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.
- f) **Les affouillements et exhaussements de sol***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- g) Les **constructions à usage principal d'habitation** dans le secteur UBd sous réserve d'être compatibles avec les principes inscrits aux « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU (pièce 03).
En opposition à l'article R. 123-10-1* du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, 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 UB 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Accès

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

En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

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

Le **nombre des accès sur les voies publiques** peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie

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

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

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

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

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

Article UB 4

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

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui requiert une alimentation en eau potable doit être **raccordée** au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau sera réalisée dans le respect des dispositions du code de la santé publique.

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

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Dans les secteurs soumis à des risques géologiques et repérés par **des croix roses et des croix oranges** sur le document graphique, et en l'absence d'un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, il sera mis en place un dispositif de rétention adapté à la construction (citerne, bassin) avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel. Il est interdit toute infiltration d'eau en contexte de pente.

Article UB 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UB 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

Les façades des constructions doivent s'implanter dans une bande de 0 à 6 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur,

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres dans le secteur UBd. En opposition à l'article R. 123-10-1* du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, 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 piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 1 mètre de l'alignement, mesuré à partir du bassin.

Règles particulières

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement* soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, surélévations, extensions et reconstructions* de bâtiments existants implantés différemment à la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt public ou collectif*

Article UB 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition

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

Règles d'implantation générale

Les constructions peuvent s'implanter:

- soit sur une limite séparative,
- soit en retrait. Dans ce cas, la distance minimum de la construction à la limite séparative ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur UBd, la construction sur limite séparative est autorisée que sur une seule des limites séparatives latérales ; elle est donc interdite sur la limite de fond de parcelle. En opposition à l'article R. 123-10-1* du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, 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 piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, mesuré à partir du bassin.

Règles particulières

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, surélévations, extensions et reconstructions* de bâtiments existants implantés différemment à la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt public ou collectif*,

Article UB 8

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

Non réglementé

Article UB 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article UB 10

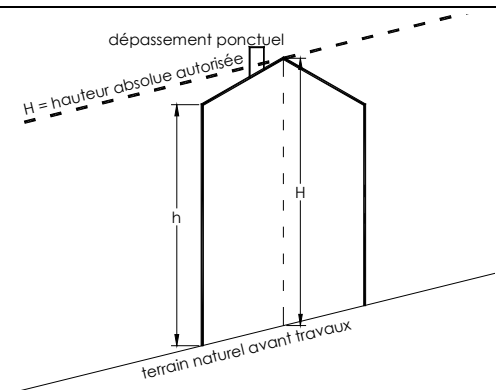
Hauteur maximum des constructions

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

La hauteur* maximale est fixée à 10 m.

La hauteur* maximale est fixée à 12 m dans le secteur UBs
Cette hauteur sera minorée de 1,50m en cas de toitures
ferrasses

La hauteur* des annexes est limitée à 4m



Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Article UB 11

Aspect extérieur des constructions

Se reporter au titre 6 du présent document.

Article UB 12

Stationnement des véhicules

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

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- ▶ **2 places par logement**
- ▶ **1 place de stationnement pour le logement social**
- ▶ **1 place banalisée (ou visiteurs) par lot ou logement dans le secteur UBd**

Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureau :

- ▶ **1 place de stationnement** par tranche complète **de 40 m²** de surface de plancher* réservée à cet usage, hors locaux de réserve

Pour les constructions à usage hôtelier

- ▶ **1 place** de stationnement par tranche complète de **30m²** de surface de plancher* réservée à cet usage, hors locaux de réserve.

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, de bureaux et d'équipements recevant du public. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 150 m² de surface de plancher affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

Article UB 13

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

- a) Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :
- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
 - de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
 - **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
 - **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.
- b) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- c) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20 %. Dans le secteur UBd, cette disposition s'applique à la surface du terrain ou lot.

Ensembles à protéger

Au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

Article UB 14

Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE UH

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible à vocation d'habitat correspondant au hameau Les Grands Maisons.

Gestion des risques géologiques: cf article 5 des dispositions générales du présent règlement et le document graphique.

Dans la zone UH, l'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 10 Février 2012 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération de Conseil Municipal en date du 10 Février 2012

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

Article UH1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

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

Article UH 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) **Les constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes** à usage :
 - d'annexe (sauf piscine), dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement
- b) **Les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,
- c) **Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.
- d) **les affouillements et exhaussements de sol***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article UH 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Accès

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

En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie

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

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

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

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

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

Article UH 4

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

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau sera réalisée dans le respect des dispositions du code de la santé publique.

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

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

*Dans les secteurs soumis à des risques géologiques et repérés par **des croix vertes** sur le document graphique, et en l'absence d'un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, il sera mis en place un dispositif de rétention adapté à la construction (citerne, bassin) avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel. Il est interdit toute infiltration d'eau en contexte de pente.*

Article UH 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UH 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Règle d'implantation

Règle d'implantation générale

Les façades des constructions doivent s'implanter dans une bande de 0 à 6 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur,

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 1 mètre de l'alignement, mesuré à partir du bassin.

Règles particulières

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement* soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, surélévations, extensions et reconstructions* de bâtiments existants implantés différemment à la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt public ou collectif*

Article UH 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition

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

Règles d'implantation générale

Les constructions peuvent s'implanter:

- soit sur une limite séparative,
- soit en retrait. Dans ce cas, la distance minimum de la construction à la limite séparative ne peut être inférieure à 3 mètres.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, mesuré à partir du bassin.

Règles particulières

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, surélévations, extensions et reconstructions* de bâtiments existants implantés différemment à la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt public ou collectif*,

Article UH 8

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

Non réglementé

Article UH 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article UH 10

Hauteur maximum des constructions

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

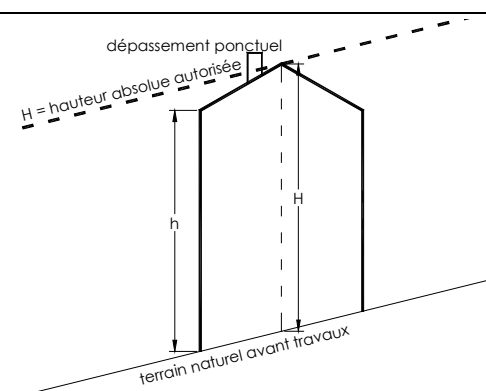
La hauteur* maximale est fixée à 10 m.

Cette hauteur sera minorée de 1,50m en cas de toitures terrasses

La hauteur* des annexes est limitée à 4m

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.



Article UH 11

Aspect extérieur des constructions

Se reporter au titre 6 du présent document.

Article UH 12

Stationnement des véhicules

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

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- ▶ 2 places par logement.

Pour les constructions à usage de bureau :

- ▶ **1 place de stationnement** par tranche complète **de 40 m²** de surface de plancher réservée à cet usage.

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, de bureaux et d'équipements recevant du public. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 150 m² de la surface de plancher* affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

Article UH 13

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

- a) Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :
 - de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
 - de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
 - **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
 - **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.
- b) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- c) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20 %.

Article UH 14

Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE UT

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine aménagée pour les activités culturelles de loisirs et de sport

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 10 Février 2012 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Gestion des risques géologiques: cf article 5 des dispositions générales du présent règlement et le document graphique.

Article UT 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

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

- agricole,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôt*
- de bureau,
- commercial,
- hôtelier
- les piscines

b) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les dépôts de véhicules, *
- les garages collectifs de caravanes *.

c) l'ouverture de carrières

Article UT 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

a) les constructions et travaux sur constructions à usage :

- d'habitation, si elles sont destinées à loger ou abriter des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone et dans la limite de 80 m² de surface de plancher* et à condition d'être intégrées à la construction autorisée dans la zone en lien avec les activités culturelles, de loisirs et de sport
- d'annexe* lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 40 m² d'emprise au sol ;

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec les activités culturelles, de loisirs et de sport

c) les ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;

d) les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article UT 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès :

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

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

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

- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie :

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

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

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

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

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

Article UT 4

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

Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau sera réalisée dans le respect des dispositions du code de la santé publique.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées in situ dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe.

Dans les secteurs soumis à des risques géologiques et repérés par **des croix oranges** sur le document graphique, et en l'absence d'un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, il sera mis en place un dispositif de rétention adapté à la construction (citerne, bassin) avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel. Il est interdit toute infiltration d'eau en contexte de pente.

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

Article UT 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UT 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entraînent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Règle d'implantation générale

Le long des voies, les constructions **doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 m** par rapport à l'alignement*.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* **pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre**.

Article UT 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition

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

Règle d'implantation

Les constructions s'implanteront

- soit sur une limite séparative
- soit avec un retrait minimum de **4 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article UT 8

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

Non réglementé

Article UT 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article UT 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions **est fixée à 10 m.**

Elle peut être portée à 12 mètres pour des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif le nécessitant.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services public ou d'intérêt collectif*

Article UT 11

Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6 du présent document.

Article UT 12

Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics.

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

Pour les constructions à usage culturel, de loisirs et de spot : 1 place de stationnement par tranche complète de 60 m² de surface de plancher* réservé à cet usage.

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement

Article UT 13

Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- a) Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :
- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
 - de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
 - **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
 - **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement
- b) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- c) La **surface non bâtie** doit faire l'objet de **plantations** (espaces verts et arbres) dans la proportion **d'au moins 30 %**.
- d) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.

Article UT 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Titre 3. Dispositions applicables aux zones agricoles dites "zones A"

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

Cette zone comprend un secteur inconstructible Ap classé au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

Gestion des risques géologiques : cf article 5 des dispositions générales et le document graphique.

Dans la zone A, l'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 10 Février 2012 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Article A 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) Toutes constructions neuves, aménagements et extensions des constructions existantes dans le secteur Ap et dans les secteurs repérés par des croix grises et rouges sur le document graphique.
- b) Les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article A2

Article A 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions:

a) Les constructions neuves à usage :

- agricole lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole*
- d'habitation lorsqu'elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole existante et dans la limite de 200 m² de surface de plancher*
- d'annexes* lorsqu'elles sont liées aux habitations et nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite d'une annexe par tènement d'une emprise au sol de 40 m² maximum,
- de piscines lorsqu'elles sont liées aux habitations nécessaires à l'exploitation agricole

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

b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 50 m²:

- l'aménagement* et l'extension* des constructions à usage agricole et d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole* dans la limite de 200 m² maximum de surface de plancher* pour les habitations après extension

c) l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs, des caravanes* s'ils sont liés aux besoins de l'exploitation agricole.

d) Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

f) Pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole (situés ou non en A) et dont l'emprise au sol* est au moins égale à 60 m², sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site :

- leur aménagement, en vue de l'extension du seul logement existant sur le tènement initial, dans le volume existant sans changement de destination dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total après travaux,
- leur extension mesurée, limitée à 30 % de la surface existante à l'approbation de la modification du PLU, en vue de l'extension du seul logement existant sur le tènement initial, sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas 200 m² après travaux.

Une surface de plancher supérieure à 200 m² ne pourra être admise que pour une extension liée à la création d'un local accessoire à l'habitation (véranda ou autre lié à un objectif d'amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant) dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire au total.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment existant à usage d'habitation d'une surface de plancher inférieure à 67 m² à l'approbation de la modification du PLU, l'extension admise pourra dépasser 30 % sans être supérieure à 20 m².

- leur piscine sous réserve d'une emprise au sol maximale de 50 m² et d'une implantation à une distance inférieure à 10 mètres de la construction principale. Dans le cas où le recul de la piscine est inférieur à 10 mètres de tout point d'une limite séparative avec un terrain à usage agricole ou viticole, la plantation d'une haie vive est obligatoire.
- leurs annexes limitées à 20 m² d'emprise au sol au total des annexes et situées à moins de 10 mètres de la construction principale.

g) Le changement de destination du bâtiment identifié au document graphique du règlement pour une destination d'habitation dans la limite de l'aménagement du volume existant dont le clos et le couvert sont assurés.

Article A 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Accès

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

En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie

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

Article A 4

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

Eau potable

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

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

Assainissement

Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, **le raccordement à ce réseau est obligatoire**. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau sera réalisée dans le respect des dispositions du code de la santé public

En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement individuel. L'élimination de l'effluent épuré doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées dans l'étude technique reportée dans l'annexe sanitaire. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Dans les secteurs soumis à des risques géologiques repérés par des croix roses, des croix oranges et des croix vertes (pentes supérieures à 10°) et en l'absence du réseau public d'égout, l'assainissement autonome sera de type filtres à sables drainés verticaux. Le rejet des eaux usées après traitement sera interdit dans les pentes et impossible en profondeur dans le rocher, ce qui impose de conduire ces eaux jusqu'à un exutoire susceptible de les recevoir (ruisseau en eau permanente, fossé).

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées in situ dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe.

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

Dans les secteurs soumis à des risques géologiques repérés par des croix roses, oranges et vertes (pentes supérieures à 10°), les eaux pluviales doivent être gérées par des dispositifs de rétention adaptés au projet (citerne, bassin...) avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel.

Article A 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article A 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Règles d'implantation

Les façades sur voie des constructions s'implanteront dans une bande de 0 à 7 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur, mesuré au bassin

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement* soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- pour les aménagements*, surélévations, extensions et reconstructions* de bâtiments existants implantés différemment que la règle générale sans aggravation de la règle existante,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*

Article A 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Règle d'implantation

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

Les constructions doivent s'implanter à une distance **au moins égale à 4 mètres**.

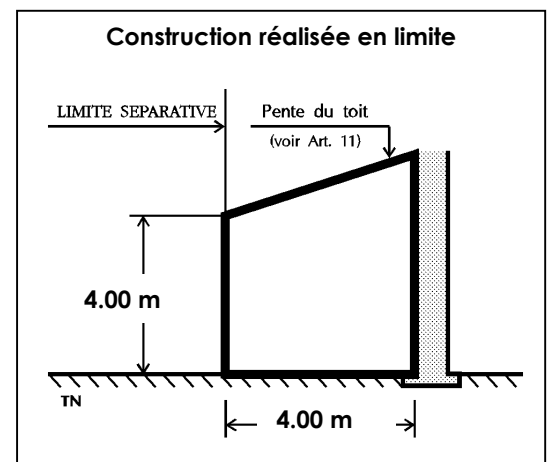
Les piscines s'implanteront à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, mesuré au bassin

Construction réalisée en limite de propriété

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, surélévations, extensions et reconstructions* de bâtiments existants implantés différemment que la règle générale
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,



Article A 8

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

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant.

Pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole, la distance entre le point le plus proche de la construction principale d'habitation ne pourra être supérieure à :

- 10 mètres avec la piscine,
- 10 mètres avec toute nouvelle annexe.

Article A 9

Emprise au sol

Pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole, l'emprise au sol est limitée, au total par unité foncière, à :

- 20 m² pour les annexes aux habitations existantes,
- 50 m² pour les piscines,
- 200 m² y compris l'existant, pour l'extension des constructions principales à usage d'habitation.

Article A 10

Hauteur maximum des constructions

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

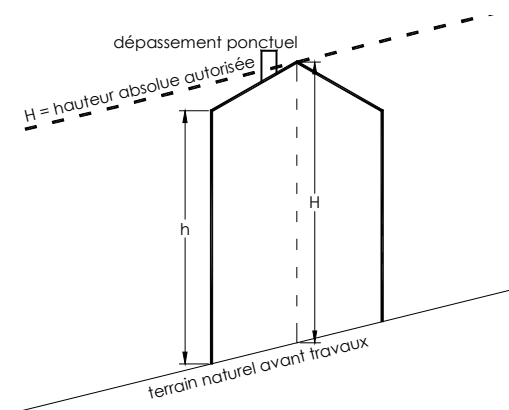
La hauteur maximale est fixée à :

10 m **pour les bâtiments** d'activité agricole,
8 m **pour les constructions à usage** d'habitation,
4 m **pour les annexes.**

Une hauteur plus importante peut être autorisée pour les bâtiments d'activité agricole en raison de contraintes techniques et économiques justifiées par l'activité, sans toutefois excéder 14 m.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



Article A 11

Aspect extérieur des constructions

Se reporter au titre 6 du présent document.

Article A 12

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, **doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics.**

Article A 13

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

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

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

Ensemble à protéger

Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Article A 14

Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Titre 4. Dispositions applicables aux zones naturelles dites "zones N"

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière à protéger en raison :

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

La zone peut être affectée d'un **indice « p »** qui signifie son classement au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Elle comprend deux secteurs correspondant à un règlement particulier :

- **le secteur Nh** où l'aménagement et l'extension des bâtiments existants sont admis sous certaines conditions. Ce secteur comporte un sous-secteur Nha, où seul l'aménagement des constructions existantes est autorisé.
- **Le secteur NT** destiné aux équipements publics « petite enfance » et d'activités de loisir et de sport

Gestion des risques géologiques : cf article 5 des dispositions générales et le document graphique.

Dans la zone N, l'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 10 Février 2012 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Article N 1

Occupations et utilisations du sol interdites**Sont interdits :**

- a) **Les constructions neuves** à usage :
- agricole, si elles ne remplissent pas les conditions énumérées à l'article N2
 - d'habitat
 - de bureau,
 - d'entrepôt*,
 - artisanal,
 - industriel,
 - hôtelier,
 - de commerce,
- b) A l'exception du secteur NT, es constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- c) **Le camping et le stationnement des caravanes*** hors des terrains aménagés.
- d) **L'aménagement de terrains** pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*,
- e) **Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :**
- les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les parcs d'attractions* ouverts au public,
 - les aires de jeux et de sports* ouvertes au public, à l'exception du secteur Nt,
 - les aires de stationnement* ouvertes au public, à l'exception du secteur Nt.
- f) Les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article 2.

Article N 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**Sont admis sous conditions :*****Sous réserve d'être situés dans le secteur Nh, à l'exception du sous-secteur Nha***

- a) **L'aménagement* dans le volume existant** des constructions pour un usage d'habitation, de bureau et d'artisanat, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m².
- b) **L'extension* des constructions existantes** pour un usage d'habitation, de bureau et d'artisanat sous réserve que la surface de plancher* totale après travaux n'excède pas 200m². Une surface supérieure ne pourra être admise que pour une extension liée à la création d'un local accessoire à l'habitation (véranda ou autre lié à un objectif d'amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant) dans la limite de 20 m² supplémentaires au total.
- c) **Les constructions à usage agricole** à condition qu'elles s'implantent sur un tènement foncier où existe déjà une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU
- d) **Les constructions à usage de piscine** (y compris couvertes) lorsqu'elles sont liées à une construction existante à usage d'habitation et dans la limite d'une piscine par tènement.
- e) **Les annexes*** (sauf piscines) dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement et à condition d'être situées à moins de 6 mètres du bâtiment principal
- f) **Les ouvrages techniques*** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.
- g) **Les affouillements et exhaussements de sol*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

Sous réserve d'être située dans le sous-secteur Nha

- h) **L'aménagement* dans le volume existant** des constructions pour un usage d'habitation, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m².

Sous réserve d'être située dans le secteur NT

- i) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et d'une construction par tènement.

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site, pour les autres bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole (hors secteurs Na et Nh, y compris Nhp, situés ou non en N) et dont l'emprise au sol* est au moins égale à 60 m² :

- j) leur aménagement, en vue de l'extension du seul logement existant sur le tènement initial, dans le volume existant sans changement de destination dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total après travaux,
- k) leur extension mesurée, limitée à 30 % de la surface existante à l'approbation de la modification du PLU, en vue de l'extension du seul logement existant sur le tènement initial, sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas 200 m² après travaux.

Une surface de plancher supérieure à 200 m² ne pourra être admise que pour une extension liée à la création d'un local accessoire à l'habitation (véranda ou autre lié à un objectif d'amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant) dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire au total.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment existant à usage d'habitation d'une surface de plancher inférieure à 67 m² à l'approbation de la modification du PLU, l'extension admise pourra dépasser 30 % sans être supérieure à 20 m².

- l) leur piscine sous réserve d'une emprise au sol maximale de 50 m² et d'une implantation à une distance inférieure à 10 mètres de la construction principale. Dans le cas où le recul de la piscine est inférieur à 10 mètres de tout point d'une limite séparative avec un terrain à usage agricole ou viticole, la plantation d'une haie vive est obligatoire.
- m) leurs annexes limitées à 20 m² d'emprise au sol au total des annexes et situées à moins de 10 mètres de la construction principale.

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

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

En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie

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

Article N 4

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

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, **le raccordement à ce réseau est obligatoire.** L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau sera réalisée dans le respect des dispositions du code de la santé publique.

En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement individuel. L'élimination de l'effluent épuré doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées dans l'étude technique reportée dans l'annexe sanitaire. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Dans les secteurs soumis à des risques géologiques repérés par des croix roses, des croix oranges et des croix vertes (pentes supérieures à 10°) et en l'absence du réseau public d'égout, l'assainissement autonome sera de type filtres à sables drainés verticaux. Le rejet des eaux usées après traitement sera interdit dans les pentes et impossible en profondeur dans le rocher, ce qui impose de conduire ces eaux jusqu'à un exutoire susceptible de les recevoir (ruisseau en eau permanente, fossé).

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées in situ dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe.

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

Dans les secteurs soumis à des risques géologiques repérés par des croix roses, des croix oranges et des croix vertes (pentes supérieures à 10°), les eaux pluviales doivent être gérées par des dispositifs de rétention adaptés au projet (citerne, bassin...) avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel.

Article N 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article N 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre. **Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Règles d'implantation

Les façades sur voie des constructions s'implanteront soit à l'alignement, soit **avec un retrait minimum de 4 m**.
Les piscines s'implanteront avec un retrait de 3 mètres minimum, mesuré au bassin.

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement* soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- pour les aménagements*, surélévations et reconstructions* de bâtiments existants
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*

Article N 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6. Le retrait est la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Règle d'implantation

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

Les constructions doivent s'implanter à une distance **au moins égale à 4 mètres**

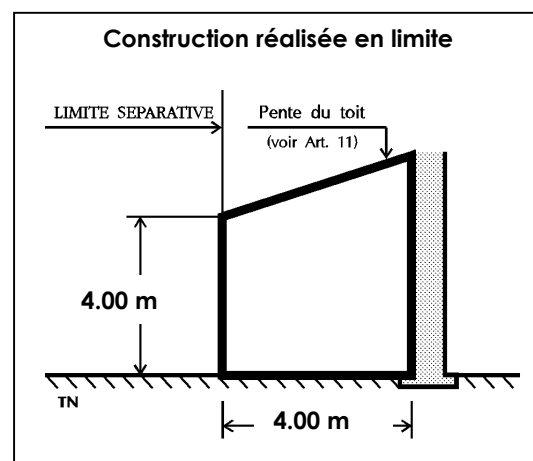
Les piscines s'implanteront à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, mesuré au bassin.

Construction réalisée en limite de propriété

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, surélévations, extensions et reconstructions* de bâtiments existants implantés différemment que la règle générale
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,



Article N 8

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

Les annexes s'implanteront à 6 mètres maximum du corps principal de bâtiment.

Pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole et hors sous-secteurs Na et Nh, y compris Nhp, la distance entre le point le plus proche de la construction principale d'habitation ne pourra être supérieure à :

- 10 mètres avec la piscine,
- 10 mètres avec toute nouvelle annexe.

Article N 9

Emprise au sol

Pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole et hors sous-secteurs Na et Nh, y compris Nhp, l'emprise au sol est limitée, au total par unité foncière, à :

- 20 m² pour les annexes,
- 50 m² pour les piscines,
- 200 m² y compris l'existant, pour l'extension des constructions principales à usage d'habitation.

Article N 10

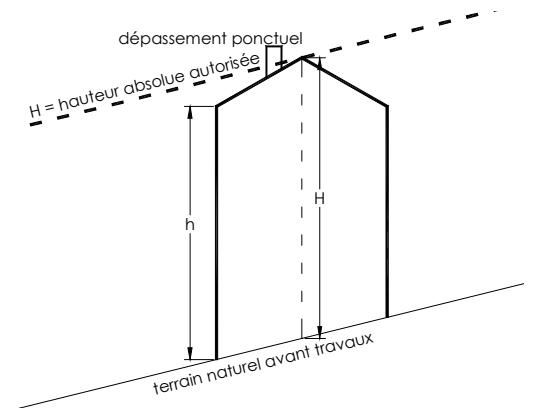
Hauteur maximum des constructions

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

La hauteur maximale est fixée à 8 m
La hauteur des annexes est limitée à 4 m

Ces limites ne s'appliquent pas :

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



Article N 11

Aspect extérieur des constructions

Se reporter au titre 6 du présent document.

Article N 12

Stationnement des véhicules

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

En cas de d'aménagement et d'extension de constructions existantes dans le secteur Nh, il est demandé une place par tranche de 90 m² de surface de plancher créée.

Article N 13

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

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

Ensembles à protéger

Au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

Article N 14

Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Titre 5. Article 11 - Aspect extérieur des constructions

Généralités

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

- **L'insertion de la construction** dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type **régional affirmé étranger** à la région sont interdites.
- **Doivent être recouverts d'un enduit**, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.

Abords des constructions

Mouvements de sol

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

- Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché**. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 2m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).
- Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus.
- **La pente des talus** ne devra pas excéder 40% et ceux-ci devront être plantés.

Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Les mouvements de terre seront limités à 50 cm et la terre sera régalée en pente douce. Les enrochements sont interdits. Lorsque plusieurs volumes composent le bâti ; ils devront s'implanter de manière que les différents corps de bâtiments respectent un plan orthogonal ou parallèle entre eux. Les constructions devront présenter des volumes simples partant de préférence des toitures à deux pans en évitant une trop grande complexité de volume.

Dans les secteurs à risques géologiques repérés par des croix oranges, croix roses et croix vertes (pentes supérieures à 10°) sur le document graphique, il y a lieu :

- _ de limiter les amplitudes de mouvement de terre à 3 m en déblais et 2 mètres en remblais,
- _ de limiter les pentes de talus à 3 Horizontal pour 2 Vertical
- _ de prévoir des dispositifs de soutènement, si ces pentes et amplitudes sont jugées insuffisantes.

Clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant aux choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Au centre du village, en particulier, la clôture permet, lorsque le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement.

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

Zones UA, UB, UT, Nh et Nt

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

- soit d'une **haie vive éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale **d' 1,80 m**,
- **soit un mur bahut de 0,50 m** (sur voie) surmonté d'un **dispositif à claire-voie** de conception simple ou d'un grillage pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m. Dans le cas où le sol du terrain concerné est à plus de 0,60 m en contre-haut de la voie, la hauteur du mur bahut pourra être supérieure sans toutefois excéder 1m.
- **soit d'un mur plein n'excédant pas 1,80 m** de haut. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives

- les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

Zones A

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

- soit d'une **haie vive éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale **d' 1,80 m**,
- **soit un mur bahut de 0,50 m** (sur voie) surmonté d'un **dispositif à claire-voie** de conception simple ou d'un grillage pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m. Dans le cas où le sol du terrain concerné est à plus de 0,60 m en contre-haut de la voie, la hauteur du mur bahut pourra être supérieure sans toutefois excéder 1m.

Aspect des constructions – dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments

Toitures:

- **Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume* et devront être couvertes** de tuiles creuses ou romanes de couleur soit panachée ton paille, rouge vieilli ou ton rouge. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.
- **Pour le bâti ancien dans les zones UA et UB** et en cas de changement de toiture, les tuiles seront creuses ou « canal » (avec possibilité de réemploi des tuiles anciennes en chapeau et neuves en courant quand l'existant est déjà en tuiles creuses). La teinte des tuiles sera rouge naturel. Un châssis de 55cmx78cm (comme dimension maximale) sera toléré pour accéder au toit. Il sera traité comme les tabatières anciennes (recoupé verticalement et avec les mêmes profils).
- **La pente des toitures doit être comprise entre 25% et 40%** dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les auvents et débords de toiture pourront avoir des pentes différentes.
- **Des pentes moindres et d'autres matériaux de couvertures sont autorisées :**
 - ✓ Pour des constructions à usage agricole,
 - ✓ Pour des extensions ne représentant en surface de plancher pas plus du quart de la construction existante
- **Les toitures à une pente** sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.
- **Les toitures terrasses** sont autorisées en zone UB, UT et Nh (à l'exception du secteur Nhp) à condition que leur insertion dans l'environnement soit démontrée.
- **Les ouvertures non intégrées à la pente du toit** sont interdites. Les fenêtres de toit intégrées dans le plan des toitures sont autorisées, à condition que la plus grande longueur soit dans le sens de la pente. Elles seront limitées en nombre et en taille et seront soumises à déclaration d'urbanisme.

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

Façades :

- La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes.
- **Les gaines de cheminée** en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.
- La multiplicité des formes d'ouvertures sont proscrites.

Dans les zones UA et UB, et pour le bâti ancien, les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assise régulière) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé. Les murs constitués de moellon de pierre seront enduits. Ces enduits et la couche de finition devront être compatibles avec la maçonnerie d'origine de l'immeuble.

Les ouvertures :

Dans les zones UA et UB et concernant le bâti ancien, les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que les menuiseries du bâti ancien (dessin, profilé, matériaux, couleur). Le changement de menuiseries est soumis à déclaration de travaux. Les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur (les proportions 1/3 pour la largeur et 2/3 pour la hauteur seront respectées). Pour le percement de nouvelles ouvertures, les encadrements seront réalisés dans les mêmes matériaux que les encadrements des baies existantes du même bâtiment.

Cas de l'architecture contemporaine

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans leur site d'accueil. Dans ce cas, les règles concernant les toitures, les matériaux de couverture ou de façade, les proportions des baies peuvent ne pas s'appliquer et seront en fonction du projet architectural envisagé. De plus les équipements liés aux énergies renouvelables feront partie du projet architectural global du bâtiment.

Dispositions particulières applicables aux restaurations de bâtiments repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

En plus des dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments, **les travaux d'aménagement, de surélévation ou d'aménagement** sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et identifiées **au plan de zonage comme « patrimoine bâti à protéger »**, doivent respecter les dispositions suivantes :

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. La plus grande dimension doit être **dans le sens de la hauteur**, sauf pour les ouvertures donnant accès à un garage ou une remise. Les **percements carrés sont autorisés** dans le cas des combles habitables dans la limite de 60cm de côté.

Sauf contraintes techniques dûment justifiées, les constructions anciennes devront **conserver leur aspect initial** :

- **L'organisation spatiale originelle et la volumétrie** des bâtiments devront être respectées. En particulier, lorsque c'est le cas, l'organisation en U ou en L autour d'une cour intérieure, avec un bâtiment central plus imposant.
- **Les matériaux d'origine**, en particulier la pierre apparente seront conservés ou restaurés,
- **Les éléments d'architecture anciens remarquables**, en particulier lorsqu'ils existent les porches, les encadrements en pierre devront être conservés ou remis en valeur.
- **Les percements et ouvertures** seront conservés dans leur positionnement et leurs proportions d'origine.

- **Les menuiseries** présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin, profilé, aspect couleur).
- **Les nouveaux percements**, s'ils sont nécessaires, devront respecter l'ordonnement de la façade et être en harmonie de proportion avec les percements existants. Les encadrements seront réalisés dans les mêmes aspects que les encadrements des baies existantes du même bâtiment.

Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux, et respecter les règles de l'architecture originelle.

Les modifications ci-dessus pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet **de mettre en valeur ou de protéger** les éléments ou le volume général du bâti existant.

Energies renouvelables

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

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

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

- ▶ **En toiture**, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.
- ▶ **En façade**, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures,
- ▶ **Au sol**, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

Dans les zones UA et UB, pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public

Titre 6. Définitions

Accès

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

Affouillements et exhaussements de sol

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, à moins qu'ils ne soient nécessaire à l'exécution d'un permis, les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 100 m² (R.421-23 (f) du code de l'urbanisme), ou à permis d'aménager si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 2 hectares (R.421-19(k) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les affouillements et exhaussements de sol d'une hauteur au moins égale à 2 mètres et d'une surface au moins égale à 100 m² sont soumis à permis d'aménager quel que soit leur importance (R 421-20 du code de l'urbanisme).

Aires de stationnement ouvertes au public

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

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

Aires de jeux et de sports ouvertes au public

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

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

Alignement

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

Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe

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

Baie

Ouverture dans un mur ou une charpente.

Caravane

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

Carrière

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1^{er} et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

Changement de destination

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

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

Clôture

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

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

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

Constructions à usage d'activité économique

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

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

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

Constructions à usage artisanal

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

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

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

Constructions à usage de stationnement

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

Dépôts de véhicules

Ce sont par exemple :

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

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

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

Emprise au sol

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

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

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

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions les clôtures les saillies traditionnels, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètres, les sous sols et les parties de la construction ayant une hauteur maximale de 0,60 m à compter du sol naturel.

Exploitation agricole

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

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

Extension

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

Garages collectifs de caravanes

Voir dépôts de véhicules.

Habitations légères de loisirs

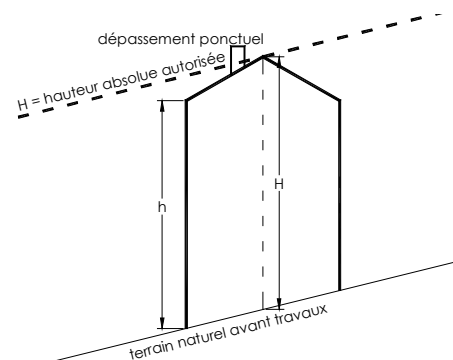
Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 111-32 du Code de l'Urbanisme.

Hauteur

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

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



Impasse

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

Installations classées (soumises à déclaration ou autorisation)

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

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières* au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier.

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

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

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

Parcs d'attractions

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

Ces installations sont soumises au permis d'aménager lorsque leur superficie dépasse les 2 hectares (art. R421-19).

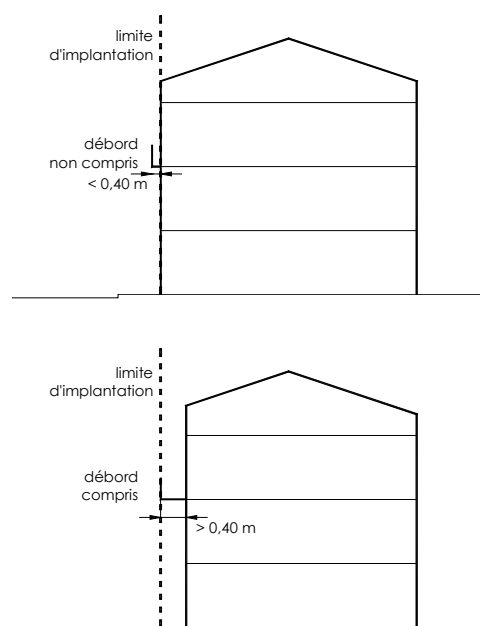
Retrait des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures, balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les débords, notamment les débords de toiture, même inférieurs à 0,40 m, **ne sont pas autorisés au-delà de la limite séparative**.



Stationnement de caravanes

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par les articles R.111-47 et R.111-50 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

Surface de plancher

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

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

Surface minimale d'assujettissement

La définition de la surface minimale d'assujettissement (SMA) dans le département du Rhône est fixée par l'arrêté préfectoral n°DDT SEADER 2016 11 08 06 du 6 octobre 2016.

Terrain

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

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

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

Voirie

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

Volume

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