

## POMMIERS-LA-PLACETTE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 3 – REGLEMENT



### **Modification n°1**

#### **Dossier d'approbation**

*Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du **12 mars 2020***



**Commune de LA SURE EN CHARTREUSE**  
**Pommiers-la-Placette**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**RÉVISION ANNEE 2007 – Modification n°1 : Mars 2020**

## **RÈGLEMENT**

### **SOMMAIRE**

---

#### **Titre I : Dispositions générales**

- Article 1 - Champ d'application territorial du plan
- Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Article 3 - Division du territoire en zones
- Article 4 - Adaptations mineures
- Article 5 – Glossaire
- Article 6 – Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

#### **Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines**

- Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA
- Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB
- Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UC

#### **Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

- Chapitre I - Dispositions applicables à la zone AU
- Chapitre II – Dispositions applicables à la zone AUA
- Chapitre III – Dispositions applicables à la zone AUB

#### **Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles**

- Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A

#### **Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles**

- Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N

## **TITRE I : Dispositions générales**

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

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

Article 3 - Division du territoire en zones

Article 4 - Adaptations mineures

Article 5 – Glossaire

Article 6 – Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

## **Article 1 - Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique sur le territoire de la commune de la Sure en Chartreuse au niveau du territoire de Pommiers la Placette.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal:

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

2 - Les articles L.111-3, R 111-2, R 111-4, R 111-15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après :

### Article L 111-3

*« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »*

Article R 111-2 : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »*

Article R 111-4 : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »*

Article R 111-15 : *« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.»*

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

3 – L'article L.111-3, du Code rural rappelé ci-après :

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

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

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

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

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

-----

4 – En application de la loi du 27 septembre 1941, validée en 1945, qui régit en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques ainsi découverts, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structures, objets, vestiges, monnaies...) doit être signalée immédiatement à la direction des antiquités historiques, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues par le Code Pénal.

5 – La loi du 9 janvier 1985 relative au développement de la montagne.

6 – La loi du 3 janvier 1992 sur l'eau.

7 – La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection des paysages.

8 – La loi du 31 décembre 1992 sur le bruit.

9 – La loi du 2 février 1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement, et notamment ses dispositions intégrées dans l'article L 111-1.4 ci-dessous:

Article L 111-1.4: *« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites sur une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière, et de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.*

*Cette interdiction ne s'applique pas:*

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole;
- aux réseaux d'intérêt public.

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.*

*Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »*

-----

10 – La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'Aménagement et le développement du territoire.

11 – Les Dispositions particulières complémentaires aux zones de montagne (articles L 145-1 à L 145-13 du Code de l'Urbanisme) et notamment l'article L 145-9 :

*« Est considérée comme unité touristique nouvelle toute opération de développement touristique, en zone de montagne, ayant pour objet ou pour effet, en une ou plusieurs tranches :*

*1° Soit de construire des surfaces destinées à l'hébergement touristique ou de créer un équipement touristique comprenant des surfaces de plancher ;*

*2° Soit de créer des remontées mécaniques ;*

*3° Soit de réaliser des aménagements touristiques ne comprenant pas de surfaces de plancher dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat. »*

12 - La loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU.

13 – La loi du 2 juillet 2003, dite Urbanisme et habitat.

14 - La loi du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

15 - La loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux.

16 - La loi du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement

17 – La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, dite ENL.

S'ajoutent aux règles propres du Plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières :

#### Murs et clôtures :

Article R421-12 du Code de l'urbanisme :

« Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7<sup>o</sup> de l'article L. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

Sont dispensés de toute formalité:

- Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R. 421-12 ou s'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé (article R. 421-2-f)
- En raison de leur nature, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité (article R.421-3-a) :
  - a) Les murs de soutènement ;
  - b) Tous ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale tels que les voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires conformément à l'article R421-3 du Code de l'urbanisme.

#### Autres :

- Les démolitions autorisées au titre de l'article 1 du règlement de zone sont soumises au permis de démolir, conformément aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Lorsque des dispositifs d'assainissement individuels sont autorisés dans les secteurs non desservis par les réseaux collectifs d'assainissement, ceux-ci doivent être conformes à l'arrêté interministériel du 3 mars 1982, complété par celui du 14 septembre 1983 et celui du 6 mai 1996.
- Les constructions à usage d'habitat situées de part et d'autre du bord d'une infrastructure classée "axe bruyant" devront recevoir des traitements de façade appropriés pour réduire les nuisances sonores, conformément aux réglementations en vigueur. Le classement sonore des voies est établi en application de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit



### **Article 3 - Division du territoire des zones**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait tireté et repérées au plan par les indications suivantes :

#### Zones urbaines :

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. Ces zones font l'objet des chapitres du titre II.

#### Zones à urbaniser :

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 le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les 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.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre III.

#### Zones agricoles :

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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2<sup>o</sup> de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre IV.

#### Zones naturelles et forestières

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, 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.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre V.

Le plan local d'urbanisme indique aussi :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ou en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements, et qui sont énumérés en annexe.

#### **Article 4 - Adaptations mineures**

Les dispositions des articles 1 à 13, sauf pour les interdictions, des règlements de chacune des zones, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## Article 5 - Glossaire

### Les espaces libres et les espaces de pleine terre :

**Les espaces libres** se définissent en différence à l'emprise au sol. Ils correspondent ainsi à la surface de terrain non occupée par les constructions. Les stationnements non couverts sont comptabilisés comme de l'espace libre. Les piscines considérées comme des annexes sont comptabilisées comme de l'emprise au sol et non comme de l'espace libre.

**Les espaces de pleine terre** sont perméables et font partie intégrante des espaces libres. Ils sont **obligatoirement végétalisés** et à ce titre permettent de limiter l'impact des constructions et de préserver le cadre paysager et la biodiversité. Les parcs de stationnement végétalisés et leur accès ainsi que les toitures terrasses ne sont pas considérés comme des espaces de pleine terre. Lors de la construction, l'aménageur devra réduire au maximum l'impact des travaux sur le terrain naturel afin de préserver ses caractéristiques biologiques.

### Le terrain naturel :

Il s'agit du terrain (altimétrie, configuration, pentes, aménagement) tel qu'il existe à sa date d'acquisition dans le cas où celle-ci a été effectuée au maximum 5 ans avant la date d'approbation du document d'urbanisme.

Dans le cas contraire, il s'agit du terrain tel qu'il est dans sa configuration au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire ou autre).

Dans tous les cas ce terrain est le référentiel utilisé pour le calcul des hauteurs du projet.

### Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit pouvoir disposer d'un accès :

L'accès aux voies ou places publiques peut s'effectuer par une voie privée ou par une portion de terrain privé.

L'accès au terrain d'assiette du projet correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur ce terrain.

### Opération d'aménagement d'ensemble ou opération d'ensemble :

La notion d'opération d'aménagement d'ensemble permet de s'opposer à l'urbanisation « au coup par coup » et d'imposer la réalisation d'un projet global. Il sous-entend de fait le recours à une procédure d'aménagement de type lotissement ou ZAC et exclu la possibilité d'une réalisation d'une opération par plusieurs PC successifs, sans visibilité sur la cohérence d'ensemble de l'aménagement réalisé.

Les opérations d'ensemble regroupent donc plusieurs constructions unies entre elles par des installations ou ouvrages collectifs assurant leur cohésion (allées, aires de jeux, de sports, de stationnement...). Une opération d'ensemble peut à la fois regrouper des immeubles collectifs, de l'habitat groupé mais aussi des maisons individuelles.

### Terrain d'assiette du projet :

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

### Unité foncière :

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

### Réhabilitation :

Est considérée comme une réhabilitation, toute opération visant à réutiliser un bâtiment, avec ou sans changement d'affectation, dans le respect de sa volumétrie, de ses structures et de ses éléments porteurs. L'augmentation de surface de plancher ne soit pas être supérieure à 50% de la surface de plancher du bâti d'origine. Dans le cas contraire, toute opération sera considérée comme construction nouvelle.

### Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.  
Note : Une piscine est considérée dans le présent PLU comme une annexe.

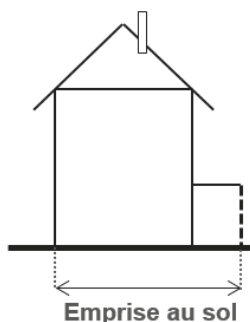
### Coefficient d'Emprise au Sol (CES) et emprise au sol des constructions :

**L'emprise au sol** est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

Les ornements tels que les éléments de modénature (bandeaux, corniches, ...) et les marquises dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions.

Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Les piscines sont considérées dans le calcul de l'emprise au sol en prenant compte l'ensemble du bassin jusqu' aux bords des margelles externes.

**Le coefficient d'emprise au sol (Art 8)** est le rapport de la surface de l'emprise au sol des constructions à la surface du terrain d'assiette du projet.

### Surface de plancher :

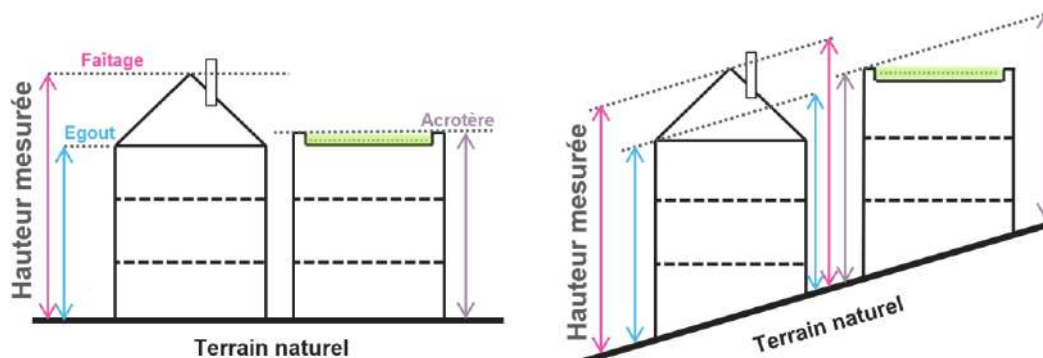
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

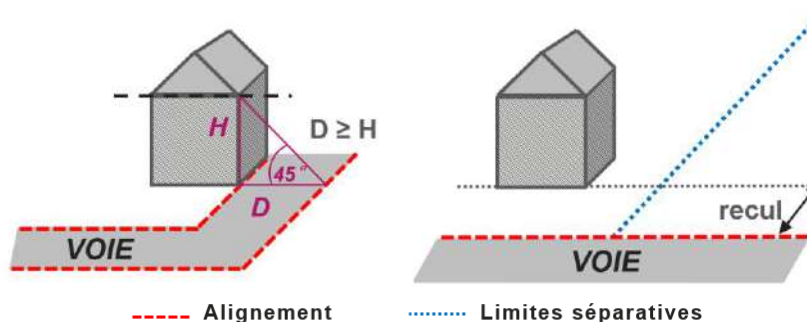
- des vides et des trémies afférents aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets
- 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
- 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.

### La hauteur :

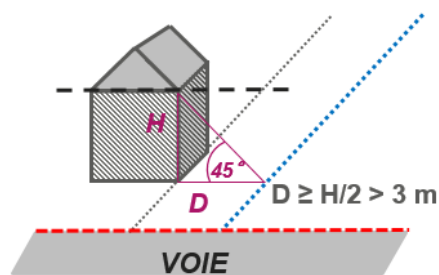
La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel, jusqu'au sommet du bâtiment à l'aplomb de ce point, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Des prescriptions particulières peuvent être édictées en fonction de la toiture dans la recherche d'une harmonie de l'environnement urbain propre à préserver le cadre de vie.



### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :



### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :



#### Exemples :

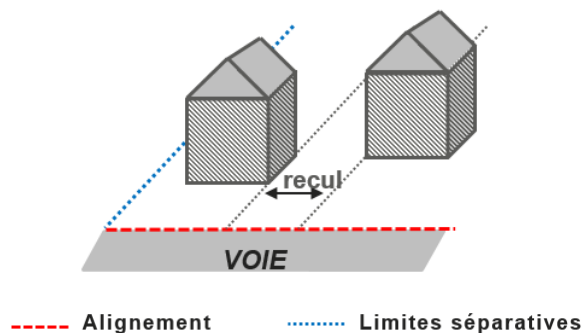
Si  $H = 9 \text{ m}$ , alors  $D = 4,5 \text{ m}$

Si  $H = 5 \text{ m}$ , alors  $D = 3 \text{ m}$

Si  $H = 2,5 \text{ m}$ , alors  $D = 0 \text{ m}$

--- Alignement      ..... Limites séparatives

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



### Les activités de Stockage et d'entrepôt :

Pour la réglementation de l'utilisation et de l'occupation du sol, les activités de stockage sont considérées à partir d'un **seuil d'une surface de 20m<sup>2</sup>**. Ce seuil ne concerne pas les prescriptions rédigées à l'article 6 ci-après relatives à l'aspect extérieurs des constructions et à l'aménagement de leurs abords.

### Les commerces de proximité :

Le SCOT définit une typologie réglementaire sur laquelle les documents d'urbanisme peuvent s'appuyer pour organiser l'offre commerciale, en considérant la nature des commerces et les comportements d'achat.

Les commerces de proximité sont des commerces dédiés à des achats du quotidien (alimentation, presse ...), ou occasionnels et exceptionnels légers (petit équipement de la personne et de la maison, hifi, vidéo ...). Ils ont une surface de plancher inférieure à 200 m<sup>2</sup>.

Les achats occasionnels ou exceptionnels de produits lourds ou encombrants (jardinerie, bricolage, meubles, automobiles ...) ne sont pas considérés comme des commerces de proximité.

## Article 6 – Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

### Généralités :

Conformément à l'article R111-21 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Avant toute demande d'autorisation d'urbanisme, il est recommandé de prendre contact et échanger avec **l'architecte conseil** dès les premières esquisses du projet.

A titre informatif sont consultables sur les sites Internet des structures :

- Des fiches pratiques « Accès et stationnement » et « Construire dans la pente », établis depuis 2006 par le CAUE de l'Isère.
- Un livret « Planter des haies champêtres en Isère », établi en 2010 par le Conseil Général de l'Isère.
- Un livret « Construire et aménager dans un parc naturel régional – Habiter ici – Vercors – Chartreuse » établi conjointement par les deux PNR en 2013.

### **L'utilisation de matériaux naturels tels que le bois ou la pierre est recommandée.**

### Volumétrie :

- Les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme simple ou d'un assemblage de formes rectangulaires, de caractéristiques et de dimensions se rapprochant de l'architecture traditionnelle avoisinante.
- Tout effet uniforme, par duplication, lors d'un aménagement d'ensemble est proscrit.
- L'homogénéité du front de rue et l'aspect architectural de la zone sont à privilégier.
- Dans le cas d'une construction nouvelle qui serait édifiée en mitoyenneté avec une construction existante, celle-ci devra s'inscrire dans la forme et le volume déterminés par la construction existante.
- Les constructions d'architectures de style d'une autre région et les imitations de styles d'une autre époque sont interdites
- Les aménagements de l'étage seront prévus préférentiellement toute-hauteur, afin d'éviter les percements et verrues de toit. Les effets excessifs par rapport à l'ampleur de la construction et des constructions environnantes sont à proscrire.

### Façades :

- L'emploi à nu de matériaux qui sont destinés à être enduits ou recouverts est proscrit.
- Les teintes des façades et autres enduits extérieurs doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments avoisinants. Toute teinte vive est à proscrire.
- Une harmonie des teintes, des matériaux et des ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction (entrée, garage, volets, fenêtres, rive...).
- Les éléments d'architecture non issus de l'architecture locale (frontons, colonnes, chapiteaux, etc.) ou sans rappel des matériaux traditionnels sont interdits.

- Les volets extérieurs roulants ne sont autorisés que s'ils sont intégrés dans l'épaisseur de la façade (profondeur du cadre de fenêtre), sans aucune dépassée.

### Toitures :

**En accord avec l'architecture traditionnelle de chartreuse, les toitures à pans sont recommandées sur les principaux volumes des constructions.**

#### **Toitures à pans :**

- Les toitures des habitations à pans ont une pente comprise entre 35 et 80% et le faîtage est dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- Les dépassés de toiture sont obligatoires et mesurent 50 cm au minimum.
- Sauf dispositions particulières justifiées par la nature, la qualité architecturale, et l'insertion urbaine du projet, les toitures à pans devront présenter l'aspect de la tuile avec une tonalité rouge vieilli.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique devront être intégrés (saillies limitées) dans la pente de la toiture et leur implantation étudiée avec les ouvertures. Les cadres des panneaux seront de la même teinte que les panneaux.

#### **Toitures terrasses :**

- **Les toitures terrasses doivent être végétalisées** afin de participer à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique de la construction.
- L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique est autorisée sur les toitures terrasses à condition de ne pas dépasser (<1,5m) la hauteur du niveau supérieur de l'acrotère. L'implantation devra être située en retrait de l'acrotère. L'impact visuel des panneaux solaires ou photovoltaïques devra être minimum : le permis pourra être refusé si l'intégration architecturale ne limite pas cet impact.
- La couverture d'une extension doit être en harmonie avec la toiture principale.
- Les installations techniques telles que les climatiseurs sont interdites sur les toitures.

### Clôtures (hormis les clôtures agricoles non soumises à déclaration préalable) :

- La hauteur totale des clôtures ou du dispositif mur + clôtures ne doit pas excéder **1,80 m**.



- Les murs ou murets, notamment ceux édifiés en bordure de voies, doivent être enduits soit pour un aspect « béton bouchardé » ou pierres apparentes, soit en harmonie avec la nuance de la façade principale de la construction ou de son soubassement.
- La mise en place de **clôtures ajourées, doublées de plantations**, sera préférée à l'édification de clôtures pleines (type « cache-vues » uniformes). Les parees vues doivent être ajourés.
- Pour les haies végétales, l'utilisation d'essences locales et de haies vives et variées seront privilégiées pour éviter des "murs" végétaux. **Une haie ne pourra pas être uniquement constituée d'essences à feuilles persistantes** et les essences à feuilles caduques seront privilégiées.
- L'ensemble du dispositif de clôture doit assurer et favoriser le passage de la petite faune (hérissons ...)

#### Terrassements :

- **La construction doit s'adapter au terrain naturel et non l'inverse.** Elle est étudiée en fonction de la pente du terrain et du niveau de desserte. L'implantation des constructions dans leur terrain doit permettre de réduire au maximum les mouvements de terre. Les talus seront végétalisés et suivront au plus près la pente du terrain naturel. Les buttes de terre rapportées sont interdites afin d'éviter l'effet taupinière. **Les exhaussements et affouillements éventuels sont limités à 120 cm de hauteur**, sauf en cas de risques naturels avérés où il est recommandé de suivre les préconisations d'aménagement nécessaires pour limiter l'exposition des populations. L'ensemble des terres décaissées doit être évacué.
- Le chemin d'accès à la construction doit être le plus court et le moins large possible afin de réduire son impact dans le paysage et les contraintes qui lui sont liées (terrassement, entretien, déneigement, imperméabilisation du sol).
- Les vues et les meilleures expositions sont prises en compte en préservant les vues et l'ensoleillement des constructions voisines. L'orientation doit permettre d'optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain. Le plan par la distribution intérieure des pièces doit permettre de tirer profit du soleil et de se protéger du froid et des vents dominants.

#### Compteurs – Boîtes aux lettres – Réseaux - stockage et autres :

- Les stockages en silo, les dépôts à ciel ouvert, les zones d'ensilage et les bâtiments couverts non clos à usage de dépôt ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront masqués par des dispositifs qualitatifs.

- Les compteurs, les boîtes aux lettres et les autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux de constructions doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de clôture. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de boîtes aux lettres groupées.
- Les coffrets de branchements, sauf impossibilité technique, seront encastrés discrètement dans les murs des constructions et les volumes des clôtures.
- Les bouteilles jumelées, citernes, stockage de bois plaquette ou granulés seront situés dans un espace non visible depuis l'espace public ou à défaut masqués par des plantations denses et persistantes.
- Les dispositifs techniques de récupération des eaux pluviales doivent faire l'objet d'une intégration à la construction.

### Poubelles :

- Chaque opération devra comporter un emplacement aménagé pour entreposer les conteneurs à poubelles :
- Toute opération d'habitat collectif devra disposer de deux locaux, l'un pour les matériaux recyclables et l'autre pour les déchets résiduels. Il est possible de réaliser un seul local si sa capacité est suffisante pour accueillir les deux types de déchets susmentionnés tout en permettant de les séparer physiquement. En outre, un emplacement réservé au compostage sera aménagé au niveau des espaces extérieurs de façon à encourager son utilisation par le plus grand nombre.
- Pour les opérations d'habitat individuel, groupé, ou intermédiaire, il est demandé d'aménager les emplacements de manière groupée.
- Pour les activités autorisées, un emplacement de stockage spécifique à l'activité est obligatoire.
- Des préconisations adaptées au projet pourront être apportées lors de l'instruction du dossier.

## **Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines**

### **Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA**

#### **Caractère de la zone**

La zone UA correspond à des secteurs déjà urbanisés ou à des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de nouvelles constructions.

La zone UA correspond essentiellement aux parties agglomérées les plus denses de la commune où l'on recherchera une continuité de caractère urbain et architectural et la mise en valeur du bâti avec une densité proche de celle des constructions existantes.

Il s'agit des secteurs du centre village, des Fayolles et des parties centrales du Col de la Placette, de Hautefare, des Quatre Bras, du Buisseret et de L'Ancienne Eglise.

#### **Risques Naturels**

Trois trames d'intensité différente indiquent sur le document graphique "plan de zonage" les niveaux de risques (fort, moyen et faible) sans précision sur les types de risques en présence. Elles renvoient aux informations et recommandations contenues dans le projet de PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES, annexé au PLU.

Tout aménageur, tout constructeur devra impérativement s'y reporter afin de connaître les contraintes liées à ces risques afin de s'en protéger.

**Attention ! Les trames présentes sur le plan de zonage doivent être considérées comme des indications, le document papier initial du PPR restant le seul document officiel.**

Des indices " *p1* " et " *p2* » et « *p3* » repèrent respectivement les périmètres immédiats, rapprochés et éloignée des captages d'eau potable localisés sur la commune où sont édictées des mesures de protection des captages ; celles-ci sont détaillées dans la notice explicative réalisée à partir du rapport de l'hydrogéologue agréé annexé au présent document (dans les annexes sanitaires). Dans l'attente de la D.U.P. de ces ouvrages, ces prescriptions s'imposeront en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

En zone UA sont interdites les constructions ayant les destinations suivantes :

- Commerces à l'exception de ceux autorisés à l'article UA2
- Entrepôt, Industrie, Exploitation agricole ou forestière

Les activités, usages et affectations du sol relatif à ces destinations sont également interdits à l'exception de ceux autorisés à l'article UA2.

Par exemple sont interdites :

- 1 - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration;
- 2 – les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie, ou à la fonction d'entrepôt;
- 3 - les installations et travaux divers définis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public;

- 4 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
- 5 – L'aménagement de terrain de camping et/ou caravaning ;
- 7 - les dépôts de ferraille, de déchets, et de vieux véhicules ainsi que ceux de matériaux et de combustibles solides ou liquides
- 8 – l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.

Dispositions particulières concernant la protection des captages :

**Dans les secteurs indicés « p2 » correspondant aux périmètres rapprochés de protection des captages d'eau potable**

Sont interdits :

- les rejets d'eaux usées d'origine domestique, industrielle ou agricole
- les affouillements, les exhaussements et les extractions de matériaux du sol, du sous-sol,
- la création de nouveaux puits, forage... destinés à l'exploitation des eaux souterraines
- la création de nouvelles pistes forestières

**Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

En zone UA sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Seuls les commerces de proximité tels que définis dans le SCoT, avec une surface de vente maximum de 200m<sup>2</sup> sont autorisés.
- Les annexes dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de SPC au total par logement
- Les reconstructions de bâtiments détruits, à condition qu'elles se fassent sur le même terrain et à l'identique des surfaces, des volumes et des destinations des bâtiments existant initialement

## Dispositions particulières concernant la protection des captages

### **Dans les secteurs indicés « p2 » correspondant aux périmètres rapprochés de protection des captages d'eau potable**

#### Seules sont autorisées :

- Les bâtiments à usage d'habitation à condition d'être raccordés au réseau d'assainissement collectif
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre sans changement de destination
- L'extension de moins de 30m<sup>2</sup> des bâtiments d'habitation jusqu'à un plafond de 180 m<sup>2</sup> de SHON
- Les annexes à l'habitation non comptabilisés en SHON dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux (abri couvert, garage...) jusqu'à un plafond de 30m<sup>2</sup> de SHOB
- Le changement de destination des bâtiments existants (4 murs, un toit) dans les volumes existants, en bâtiment d'habitation.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article UA 3 - Accès et voirie**

#### I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile :

Les terrains d'assiette des projets doivent être desservis par des accès répondant aux caractéristiques suivantes : un accès comportant une plate-forme d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger, et d'une largeur minimale de 2,5 m.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Par exemple, il peut être imposé que l'accès au portail permette le stationnement temporaire du véhicule en dehors de la voirie lors des manœuvres d'ouverture et de fermeture, (recul du portail par rapport à l'alignement).

Les rampes d'accès au garage ou aux places de stationnement ne devront pas excéder une pente de 15%.

#### II - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. Ces voies ouvertes à la circulation du public comporteront des espaces d'une largeur minimum de 1,4 mètres réservés aux piétons et aux cycles et matérialisés par un changement de revêtement propre à assurer leur sécurité.

En cas d'impossibilité technique avérée liée à la nature du sol ou à la pente du terrain naturel, ou pour des raisons d'urbanisme en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies (configuration des parcelles), les voies en impasse peuvent être autorisées ou prescrites. Dans ce cas :

- Leur largeur maximum sera de 4,5 mètres et elles seront traitées comme des « zones de rencontre » sans trottoirs mais avec des aménagements qualitatifs garantissant la sécurité de tous.
- Elles devront comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution aménagée de telle façon que les véhicules automobiles et de services publics (notamment pompiers) puissent effectuer un demi-tour.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Les aménagements doivent être conçus de manière à assurer une gestion intégrée des eaux pluviales et de ruissellement et éviter le « tout tuyau ».

Par ailleurs, tout chemin ou voie privés desservant plusieurs habitations devra prévoir, hors voirie, à son débouché sur la voie publique un emplacement, d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif.

## **Article UA 4 - Desserte par les réseaux**

### I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

### II - Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

#### 1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental. Les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996.

#### 2 - Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle

appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (Code de la Santé publique, article L 35-8). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (artisan ou autre).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe.

### 3 - Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols.

La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Sauf impossibilité technique avérée (ex : géologie du terrain défavorable prouvée par le pétitionnaire), **les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle par infiltration.**

Pour les autres cas :

- Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine (si régulation du rejet), de pompes à chaleur, de refroidissement...
- En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires (dimensionnés par des études techniques). Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

### 4 - Ruisseaux, fossés :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

### 5- Piscines

Le rejet des eaux des piscines ne doit pas entraîner de teneur en chlore supérieure à 0,005 mg/l dans le milieu récepteur conformément au décret du 19 décembre 1991.

Conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 31 juillet 1997, *"les propriétaires de piscines sont tenus de prendre toutes mesures afin que les installations en fonctionnement ne soient pas sources de nuisances sonores pour les riverains"*.

### III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

### IV - Téléphone

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés. Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

## Article UA 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

### Champ d'application de la règle :

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sauf dispositions particulières ci-après, la construction pourra être implantée à l'alignement à condition d'une part que cela ne génère pas d'impact paysager significatif, et d'autre part que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux ( $D \geq H$ , cf. schéma à l'article 5 des dispositions générales)

De plus, sauf impossibilité technique dûment justifiée (contexte bâti, configuration atypique de la parcelle), la façade principale des constructions devra être parallèle aux voies publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

### Dispositions particulières :

Les escaliers extérieurs non fermés, les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimum des constructions dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 2m minimum de l'alignement calculés depuis le bord externe de la margelle de la piscine.

## Article UA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Sauf dispositions particulières ci-après, lorsque leur hauteur est supérieure à 3 mètres, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement entre tout point de cette construction et tout point de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans toutefois être inférieure à 3 mètres** (Distance min ( $D \geq H/2 > 3 \text{ m}$  à partir de  $H > 3\text{m}$ , cf. schéma à l'article 5 des dispositions générales).

### Dispositions particulières

La construction sur limites séparatives est autorisée dans le cas de constructions conçues pour être jointives en plan et en niveau, et s'harmonisant sur le plan architectural.

La construction sur les limites séparatives en adossement sur une construction existante est autorisée, dans la limite de hauteur de celle-ci.

Les escaliers extérieurs non fermés, les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimum des constructions dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 2m minimum des limites séparatives calculés depuis le bord externe de la margelle de la piscine.

Pour les locaux techniques, l'implantation devra respecter une distance de 3m minimum, sauf s'ils sont totalement enterrés auquel cas l'implantation est libre.



### **Article UA 8 - Implantation de constructions sur un même terrain**

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës. Les annexes et constructions conçues pour être mitoyennes, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette disposition.

### **Article UA 9 - Emprise au sol**

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

### **Article UA 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel tel que défini dans le glossaire (titre I), jusqu'au sommet du bâtiment à l'aplomb de ce point, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les constructions avec toiture à pans, la hauteur maximum autorisée est de 12 mètres au faîtage, avec un maximum de 9 mètres à l'égout de toiture.

Pour les constructions avec toiture terrasse, la hauteur maximum autorisée est de 7 mètres au sommet de l'acrotère.

Pour les annexes, la hauteur maximum autorisée est de 4 mètres, sauf si celles-ci sont implantées à moins d'un mètre des limites séparatives auquel cas leur hauteur est limitée à 2,5 mètres.

### **Article UA 12 - Stationnement**

Pour l'application des dispositions prévues par le présent article, il est précisé que la règle d'arrondi se fait à l'entier supérieur pour tout nombre non entier. Sauf mention spécifique pour les cycles, les emplacements sont demandés pour les voitures.

Pour les logements sociaux, il est exigé 1 place couverte et sécurisée par logement

Pour les logements en accession libre, le nombre minimal d'emplacements est défini en fonction de la surface de plancher :

- 0 à **60 m<sup>2</sup>** : 1 place
- 61 à **120 m<sup>2</sup>** : 2 places
- 121 à **160m<sup>2</sup>** : 3 places
- Au-delà : 1 place par tranche de **40 m<sup>2</sup>** supplémentaires

Dans le cas d'opérations de plus de 3 logements, **au minimum le tiers des places imposées seront réalisées en surface**. Ces places bénéficieront d'un traitement paysagé permettant de limiter l'imperméabilisation des sols. En aucun cas ces places ne pourront être comptabilisées comme de l'espace libre de pleine terre (article UA13). **Chaque logement bénéficiera au minimum d'une place couverte et sécurisée.**

Dans le cas d'opérations de plus de 3 logements, il est exigé 3,5m<sup>2</sup> par logement pour les cycles :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos devra être couvert, sécurisé et éclairé.

Cet espace devra se situer au rez-de-chaussée du bâtiment, ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le point d'entrée du bâtiment.

Néanmoins, en cas de division de cet espace en plusieurs entités (minimum 10m<sup>2</sup>), elles pourront être bâties de manière indépendantes uniquement à condition d'être situées à moins de 50 m de l'entrée du bâtiment.

Exception pour les opérations de réhabilitation :

Pour toute opération de réhabilitation :

- Il est imposé un emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire créée
- Dans le cas où il n'y a pas de surface de plancher supplémentaire créée, il est imposé un emplacement à partir de la création de trois logements.

Pour les activités autorisées

- Pour les activités de commerce et d'artisanat, dès lors que la Surface Plancher de Construction (SPC) totale est supérieure à 100m<sup>2</sup>, 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de SPC supplémentaires dont une place devra être réservée à la livraison
- 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de SPC pour les activités de Bureaux
- 1 place par chambre pour l'hébergement hôtelier
- Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif (CINASPIC), le nombre de places à aménager est déterminé par la collectivité en fonction de la nature de l'installation et du public accueilli.

Pour toutes les activités de bureau, il est demandé un minimum d'un arceau à vélo couvert par tranche de 40m<sup>2</sup> de SPC.

### **Article UA 13 - Espaces libres, plantations**

Il est imposé un minimum de 20 % du terrain d'assiette du projet réservé en tant qu'espaces libres.

Les parcs de stationnement devront être plantés à raison d'un arbre pour 3 emplacements. Ces places bénéficieront d'un traitement paysagé permettant de limiter l'imperméabilisation des sols.

Arbres abattus

Ils devront être remplacés par des essences similaires ou des arbres fruitiers dans la mesure de 2 arbres par parcelle au minimum.

## **Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines**

### **Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB**

#### **Caractère de la zone**

La zone UB correspond à des secteurs déjà urbanisés ou à des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de nouvelles constructions.

La zone UB correspond essentiellement à une urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions de densité modérée à caractère résidentiel sous forme d'habitat groupé ou isolé, avec la possibilité d'intégrer des activités non nuisantes et des équipements publics.

Il s'agit des secteurs proches de zones UA, à savoir le Village, le Col de la Placette, Hautefare, Quatre Bras, Le Buissert et l'Ancienne Eglise.

#### **Risques Naturels**

Trois trames d'intensité différente indiquent sur le document graphique "plan de zonage" les niveaux de risques (fort, moyen et faible) sans précision sur les types de risques en présence. Elles renvoient aux informations et recommandations contenues dans le projet de PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES, annexé au PLU.

Tout aménageur, tout constructeur devra impérativement s'y reporter afin de connaître les contraintes liées à ces risques afin de s'en protéger.

**Attention ! Les trames présentes sur le plan de zonage doivent être considérées comme des indications, le document papier initial du PPR restant le seul document officiel.**

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

En zone UB sont interdites les constructions ayant les destinations suivantes :

- Exploitation agricole ou forestière et Commerces à l'exception de ceux autorisés à l'article UB2
- Entrepôt, Industrie

Les activités, usages et affectations du sol relatif à ces destinations sont également interdits à l'exception de ceux autorisés à l'article UB2.

Par exemple sont interdites :

- 1 - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration;
- 2 – les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie, ou à la fonction d'entrepôt;
- 3 - les installations et travaux divers définis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public;
- 4 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
- 5 – L'aménagement de terrain de camping et/ou caravanning ;

7 - les dépôts de ferraille, de déchets, et de vieux véhicules ainsi que ceux de matériaux et de combustibles solides ou liquides

8 – l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.

### **Article UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

En zone UB sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol destinées à l'exploitation agricole ou forestière à condition qu'elles soient déjà existantes et que les extensions éventuelles n'accueillent pas d'animaux (article L.111-3 du Code Rural);
- Seuls les commerces de proximité tels que définis dans le Glossaire en compatibilité avec le SCoT, avec une surface de vente maximum de 200m<sup>2</sup> sont autorisés
- Les annexes dans la limite de 30m<sup>2</sup> de SPC au total par logement
- Les reconstructions de bâtiments détruits, à condition qu'elles se fassent sur le même terrain et à l'identique des surfaces, des volumes et des destinations des bâtiments existant initialement

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UB 3 - Accès et voirie**

#### **I - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile :

Les terrains d'assiette des projets doivent être desservis par des accès répondant aux caractéristiques suivantes : un accès comportant une plate-forme d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger, et d'une largeur minimale de 2,5 m.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Par exemple, il peut être imposé que l'accès au portail permette le stationnement temporaire du véhicule en dehors de la voirie lors des manœuvres d'ouverture et de fermeture, (recul du portail par rapport à l'alignement).

Les rampes d'accès au garage ou aux places de stationnement ne devront pas excéder une pente de 15%.

## II - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. Ces voies ouvertes à la circulation du public comporteront des espaces d'une largeur minimum de 1,4 mètres réservés aux piétons et aux cycles et matérialisés par un changement de revêtement propre à assurer leur sécurité.

En cas d'impossibilité technique avérée liée à la nature du sol ou à la pente du terrain naturel, ou pour des raisons d'urbanisme en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies (configuration des parcelles), les voies en impasse peuvent être autorisées ou prescrites. Dans ce cas :

- Leur largeur maximum sera de 4,5 mètres et elles seront traitées comme des « zones de rencontre » sans trottoirs mais avec des aménagements qualitatifs garantissant la sécurité de tous.
- Elles devront comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution aménagée de telle façon que les véhicules automobiles et de services publics (notamment pompiers) puissent effectuer un demi-tour.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Les aménagements doivent être conçus de manière à assurer une gestion intégrée des eaux pluviales et de ruissellement et éviter le « tout tuyau ».

Par ailleurs, tout chemin ou voie privés desservant plusieurs habitations devra prévoir, hors voirie, à son débouché sur la voie publique un emplacement, d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif.

## **Article UB 4 - Desserte par les réseaux**

### I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

### II - Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

#### 1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental. Les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996.

## 2 - Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (Code de la Santé publique, article L 35-8). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (artisan ou autre).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe.

## 3 - Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols.

La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Sauf impossibilité technique avérée (ex : géologie du terrain défavorable prouvée par le pétitionnaire), **les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle par infiltration.**

Pour les autres cas :

- Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine (si régulation du rejet), de pompes à chaleur, de refroidissement...
- En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires (dimensionnés par des études techniques). Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

## 4 - Ruisseaux, fossés :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

## 5- Piscines

Le rejet des eaux des piscines ne doit pas entraîner de teneur en chlore supérieure à 0,005 mg/l dans le milieu récepteur conformément au décret du 19 décembre 1991.

Conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 31 juillet 1997, *"les propriétaires de piscines sont tenus de prendre toutes mesures afin que les installations en fonctionnement ne soient pas sources de nuisances sonores pour les riverains"*.

## III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.  
Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

#### IV - Téléphone

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés. Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

### **Article UB 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

#### Champ d'application de la règle :

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sauf dispositions particulières ci-après, la construction pourra être implantée à l'alignement à condition d'une part que cela ne génère pas d'impact paysager significatif, et d'autre part que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux ( $D \geq H$ , cf. schéma à l'article 5 des dispositions générales)

De plus, sauf impossibilité technique dûment justifiée (contexte bâti, configuration atypique de la parcelle), la façade principale des constructions devra être parallèle aux voies publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

#### Dispositions particulières :

Les escaliers extérieurs non fermés, les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimum des constructions dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 2m minimum de l'alignement calculés depuis le bord externe de la margelle de la piscine.

## **Article UB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Sauf dispositions particulières ci-après, lorsque leur hauteur est supérieure à 3 mètres, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement entre tout point de cette construction et tout point de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans toutefois être inférieure à 4 mètres** (Distance min (D)  $\geq H/2 > 4 \text{ m}$  à partir de  $H > 3\text{m}$ , cf. schéma à l'article 5 des dispositions générales).

### Dispositions particulières

La construction sur limites séparatives est autorisée dans le cas de constructions conçues pour être jointives en plan et en niveau, et s'harmonisant sur le plan architectural.

La construction sur les limites séparatives en adossement sur une construction existante est autorisée, dans la limite de hauteur de celle-ci.

Les escaliers extérieurs non fermés, les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimum des constructions dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 2m minimum des limites séparatives calculés depuis le bord externe de la margelle de la piscine.

Pour les locaux techniques, l'implantation devra respecter une distance de 3m minimum, sauf s'ils sont totalement enterrés auquel cas l'implantation est libre.

## **Article UB 8 - Implantation de constructions sur un même terrain**

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux constructions non contigües. Les annexes et constructions conçues pour être mitoyennes, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette disposition.



## Article UB 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 20%.

## Article UB 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel tel que défini dans le glossaire (titre I), jusqu'au sommet du bâtiment à l'aplomb de ce point, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les constructions avec toiture à pans, la hauteur maximum autorisée est de 10 mètres au faîtiage, avec un maximum de 7 mètres à l'égout de toiture.

Pour les constructions avec toiture terrasse, la hauteur maximum autorisée est de 7 mètres au sommet de l'acrotère.

Pour les annexes, la hauteur maximum autorisée est de 4 mètres, sauf si celles-ci sont implantées à moins d'un mètre des limites séparatives auquel cas leur hauteur est limitée à 2,5 mètres.

## Article UB 12 - Stationnement

Pour l'application des dispositions prévues par le présent article, il est précisé que la règle d'arrondi se fait à l'entier supérieur pour tout nombre non entier. Sauf mention spécifique pour les cycles, les emplacements sont demandés pour les voitures.

Pour les logements sociaux, il est exigé 1 place couverte et sécurisée par logement

Pour les logements en accession libre, le nombre minimal d'emplacements est défini en fonction de la surface de plancher :

- 0 à **60 m<sup>2</sup>** : 1 place
- 61 à **120 m<sup>2</sup>** : 2 places
- 121 à **160m<sup>2</sup>** : 3 places
- Au-delà : 1 place par tranche de **40 m<sup>2</sup>** supplémentaires

Dans le cas d'opérations de plus de 3 logements, **au minimum le tiers des places imposées seront réalisées en surface**. Ces places bénéficieront d'un traitement paysagé permettant de limiter l'imperméabilisation des sols. En aucun cas ces places ne pourront être comptabilisées comme de l'espace libre de pleine terre (article UA13). **Chaque logement bénéficiera au minimum d'une place couverte et sécurisée.**

Dans le cas d'opérations de plus de 3 logements, il est exigé 3,5m<sup>2</sup> par logement pour les cycles :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos devra être couvert, sécurisé et éclairé.

Cet espace devra se situer au rez-de-chaussée du bâtiment, ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le point d'entrée du bâtiment.

Néanmoins, en cas de division de cet espace en plusieurs entités (minimum 10m<sup>2</sup>), elles pourront être bâties de manière indépendantes uniquement à condition d'être situées à moins de 50 m de l'entrée du bâtiment.

Exception pour les opérations de réhabilitation :

Pour toute opération de réhabilitation :

- Il est imposé un emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire créée
- Dans le cas où il n'y a pas de surface de plancher supplémentaire créée, il est imposé un emplacement à partir de la création de trois logements.

Pour les activités autorisées

- Pour les activités de commerce et d'artisanat, dès lors que la Surface Plancher de Construction (SPC) totale est supérieure à 100m<sup>2</sup>, 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de SPC supplémentaires dont une place devra être réservée à la livraison
- 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de SPC pour les activités de Bureaux
- 1 place par chambre pour l'hébergement hôtelier
- Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif (CINASPIC), le nombre de places à aménager est déterminé par la collectivité en fonction de la nature de l'installation et du public accueilli.

Pour toutes les activités de bureau, il est demandé un minimum d'un arceau à vélo couvert par tranche de 40m<sup>2</sup> de SPC.

### **Article UB 13 - Espaces libres, plantations**

Il est imposé un minimum de 60 % du terrain d'assiette du projet réservé en tant qu'espaces de pleine terre.

Les parcs de stationnement devront être plantés à raison d'un arbre pour 3 emplacements. Ces places bénéficieront d'un traitement paysagé permettant de limiter l'imperméabilisation des sols.

#### **Arbres abattus**

Ils devront être remplacés par des essences similaires ou des arbres fruitiers dans la mesure de 2 arbres par parcelle au minimum.

## **Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines**

### **Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UC**

#### **Caractère de la zone**

La zone UC correspond à des secteurs déjà urbanisés ou à des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de nouvelles constructions.

La zone UC correspond essentiellement à une urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions de densité modérée à caractère résidentiel sous forme d'habitat groupé ou isolé, avec la possibilité d'intégrer des activités non nuisantes et des équipements publics.

Il s'agit principalement des secteurs urbanisés à proximité de la RD 520 (Les Côtes, Les Barniers, Le Guet, Quatre Bras), de L'Herme-Le Réguret et du hameau du Vart.

#### **Risques Naturels**

Trois trames d'intensité différente indiquent sur le document graphique "plan de zonage" les niveaux de risques (fort, moyen et faible) sans précision sur les types de risques en présence. Elles renvoient aux informations et recommandations contenues dans le projet de PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES, annexé au PLU.

Tout aménageur, tout constructeur devra impérativement s'y reporter afin de connaître les contraintes liées à ces risques afin de s'en protéger.

**Attention ! Les trames présentes sur le plan de zonage doivent être considérées comme des indications, le document papier initial du PPR restant le seul document officiel.**

Des indices " *p1* " et " *p2* » et « *p3* » repèrent respectivement les périmètres immédiats, rapprochés et éloignés des captages d'eau potable localisés sur la commune où sont édictées des mesures de protection des captages ; celles-ci sont détaillées dans la notice explicative réalisée à partir du rapport de l'hydrogéologue agréé annexé au présent document (dans les annexes sanitaires). Dans l'attente de la D.U.P. de ces ouvrages, ces prescriptions s'imposeront en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UC1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

En zone UC sont interdites les constructions ayant les destinations suivantes :

- Exploitation agricole ou forestière et Commerces à l'exception de ceux autorisés à l'article UC2
- Entrepôt, Industrie

Les activités, usages et affectations du sol relatif à ces destinations sont également interdits à l'exception de ceux autorisés à l'article UC2.

Par exemple sont interdites :

- 1 - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration;
- 2 – les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie, ou à la fonction d'entrepôt;
- 3 - les installations et travaux divers définis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public;

- 4 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
- 5 – L'aménagement de terrain de camping et/ou caravaning ;
- 7 - les dépôts de ferraille, de déchets, et de vieux véhicules ainsi que ceux de matériaux et de combustibles solides ou liquides
- 8 – l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.

Dispositions particulières concernant la protection des captages :

**Dans les secteurs indicés « p2 » correspondant aux périmètres rapprochés de protection des captages d'eau potable**

Sont interdits :

- les rejets d'eaux usées d'origine domestique, industrielle ou agricole
- les affouillements, les exhaussements et les extractions de matériaux du sol, du sous-sol,
- la création de nouveaux puits, forage... destinés à l'exploitation des eaux souterraines
- la création de nouvelles pistes forestières

**Article UC2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

En zone UC sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sol destinées à l'exploitation agricole ou forestière à condition qu'elles soient déjà existantes et que les extensions éventuelles n'accueillent pas d'animaux (article L.111-3 du Code Rural);
- Seuls les commerces de proximité tels que définis dans le Glossaire en compatibilité avec le SCoT, avec une surface de vente maximum de 200m<sup>2</sup> sont autorisés.
- les annexes dans la limite de 30m<sup>2</sup> de SPC au total par logement
- les reconstructions de bâtiments détruits, à condition qu'elles se fassent sur le même terrain et à l'identique des surfaces, des volumes et des destinations des bâtiments existant initialement

Dispositions particulières concernant la protection des captages :

**Dans les secteurs indicés « p2 » correspondant aux périmètres rapprochés de protection des captages d'eau potable**

Seules sont autorisées :

- Les bâtiments à usage d'habitation à condition d'être raccordés au réseau d'assainissement collectif
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre sans changement de destination
- L'extension de moins de 30m<sup>2</sup> des bâtiments d'habitation jusqu'à un plafond de 180 m<sup>2</sup> de SHON
- Les annexes à l'habitation non comptabilisés en SHON dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux (abri couvert, garage...) jusqu'à un plafond de 30m<sup>2</sup> de SHOB
- Le changement de destination des bâtiments existants (4 murs, un toit) dans les volumes existants, en bâtiment d'habitation.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article UC 3 - Accès et voirie**

#### I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile :

Les terrains d'assiette des projets doivent être desservis par des accès répondant aux caractéristiques suivantes : un accès comportant une plate-forme d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger, et d'une largeur minimale de 2,5 m.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Par exemple, il peut être imposé que l'accès au portail permette le stationnement temporaire du véhicule en dehors de la voirie lors des manœuvres d'ouverture et de fermeture, (recul du portail par rapport à l'alignement).

Les rampes d'accès au garage ou aux places de stationnement ne devront pas excéder une pente de 15%.

#### II - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. Ces voies ouvertes à la circulation du public comporteront des espaces d'une largeur minimum de 1,4 mètres réservés aux piétons et aux cycles et matérialisés par un changement de revêtement propre à assurer leur sécurité.

En cas d'impossibilité technique avérée liée à la nature du sol ou à la pente du terrain naturel, ou pour des raisons d'urbanisme en compatibilité avec les orientations

d'aménagement et de programmation définies (configuration des parcelles), les voies en impasse peuvent être autorisées ou prescrites. Dans ce cas :

- Leur largeur maximum sera de 4,5 mètres et elles seront traitées comme des « zones de rencontre » sans trottoirs mais avec des aménagements qualitatifs garantissant la sécurité de tous.
- Elles devront comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution aménagée de telle façon que les véhicules automobiles et de services publics (notamment pompiers) puissent effectuer un demi-tour.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Les aménagements doivent être conçus de manière à assurer une gestion intégrée des eaux pluviales et de ruissellement et éviter le « tout tuyau ».

Par ailleurs, tout chemin ou voie privés desservant plusieurs habitations devra prévoir, hors voirie, à son débouché sur la voie publique un emplacement, d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif.

## **Article UC 4 - Desserte par les réseaux**

### I – Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

### II - Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

#### 1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental. . Les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996.

#### 2 - Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (Code de la Santé publique, article L 35-8). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (artisan ou autre).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe.

### 3 - Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols.

La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Sauf impossibilité technique avérée (ex : géologie du terrain défavorable prouvée par le pétitionnaire), **les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle par infiltration.**

Pour les autres cas :

- Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine (si régulation du rejet), de pompes à chaleur, de refroidissement...
- En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires (dimensionnés par des études techniques). Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

### 4 - Ruisseaux, fossés :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

### 5- Piscines

Le rejet des eaux des piscines ne doit pas entraîner de teneur en chlore supérieure à 0,005 mg/l dans le milieu récepteur conformément au décret du 19 décembre 1991.

Conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 31 juillet 1997, *"les propriétaires de piscines sont tenus de prendre toutes mesures afin que les installations en fonctionnement ne soient pas sources de nuisances sonores pour les riverains"*.

### III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

### IV - Téléphone

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés. Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

## **Article UC 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

### Champ d'application de la règle :

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sauf dispositions particulières ci-après, la construction pourra être implantée à l'alignement à condition d'une part que cela ne génère pas d'impact paysager significatif,

et d'autre part que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux ( $D \geq H$ , cf. schéma à l'article 5 des dispositions générales)

De plus, sauf impossibilité technique dûment justifiée (contexte bâti, configuration atypique de la parcelle), la façade principale des constructions devra être parallèle aux voies publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

#### Dispositions particulières :

Les escaliers extérieurs non fermés, les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimum des constructions dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 2m minimum de l'alignement calculés depuis le bord externe de la margelle de la piscine.

### **Article UC 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Sauf dispositions particulières ci-après, lorsque leur hauteur est supérieure à 3 mètres, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement entre tout point de cette construction et tout point de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans toutefois être inférieure à 4 mètres** ( $\text{Distance min (D)} \geq H/2 > 4 \text{ m}$  à partir de  $H > 3\text{m}$ , cf. schéma à l'article 5 des dispositions générales).

#### Dispositions particulières

La construction sur limites séparatives est autorisée dans le cas de constructions conçues pour être jointives en plan et en niveau, et s'harmonisant sur le plan architectural.

La construction sur les limites séparatives en adossement sur une construction existante est autorisée, dans la limite de hauteur de celle-ci.

Les escaliers extérieurs non fermés, les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimum des constructions dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 2m minimum des limites séparatives calculés depuis le bord externe de la margelle de la piscine.

Pour les locaux techniques, l'implantation devra respecter une distance de 3m minimum, sauf s'ils sont totalement enterrés auquel cas l'implantation est libre.

### **Article UC 8 - Implantation de constructions sur un même terrain**

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës. Les annexes et constructions conçues pour être mitoyennes, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette disposition.



### **Article UC 9 - Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 15%.

### **Article UC 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel tel que défini dans le glossaire (titre I), jusqu'au sommet du bâtiment à l'aplomb de ce point, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les constructions avec toiture à pans, la hauteur maximum autorisée est de 10 mètres au faîtage, avec un maximum de 7 mètres à l'égout de toiture.

Pour les constructions avec toiture terrasse, la hauteur maximum autorisée est de 7 mètres au sommet de l'acrotère.

Pour les annexes, la hauteur maximum autorisée est de 4 mètres, sauf si celles-ci sont implantées à moins d'un mètre des limites séparatives auquel cas leur hauteur est limitée à 2,5 mètres.

### **Article UC 12 - Stationnement**

Pour l'application des dispositions prévues par le présent article, il est précisé que la règle d'arrondi se fait à l'entier supérieur pour tout nombre non entier.  
Sauf mention spécifique pour les cycles, les emplacements sont demandés pour les voitures.

Pour les logements sociaux, il est exigé 1 place couverte et sécurisée par logement

Pour les logements en accession libre, le nombre minimal d'emplacements est défini en fonction de la surface de plancher :

- 0 à **60 m<sup>2</sup>** : 1 place
- 61 à **120 m<sup>2</sup>** : 2 places
- 121 à **160m<sup>2</sup>** : 3 places
- Au-delà : 1 place par tranche de **40 m<sup>2</sup>** supplémentaires

Dans le cas d'opérations de plus de 3 logements, **au minimum le tiers des places imposées seront réalisées en surface**. Ces places bénéficieront d'un traitement paysagé permettant de limiter l'imperméabilisation des sols. En aucun cas ces places ne pourront être comptabilisées comme de l'espace libre de pleine terre (article UA13).

**Chaque logement bénéficiera au minimum d'une place couverte et sécurisée.**

Dans le cas d'opérations de plus de 3 logements, il est exigé 3,5m<sup>2</sup> par logement pour les cycles :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos devra être couvert, sécurisé et éclairé.

Cet espace devra se situer au rez-de-chaussée du bâtiment, ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le point d'entrée du bâtiment.

Néanmoins, en cas de division de cet espace en plusieurs entités (minimum 10m<sup>2</sup>), elles pourront être bâties de manière indépendantes uniquement à condition d'être situées à moins de 50 m de l'entrée du bâtiment.

Exception pour les opérations de réhabilitation :

Pour toute opération de réhabilitation :

- Il est imposé un emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire créée
- Dans le cas où il n'y a pas de surface de plancher supplémentaire créée, il est imposé un emplacement à partir de la création de trois logements.

Pour les activités autorisées

- Pour les activités de commerce et d'artisanat, dès lors que la Surface Plancher de Construction (SPC) totale est supérieure à 100m<sup>2</sup>, 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de SPC supplémentaires dont une place devra être réservée à la livraison
- 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de SPC pour les activités de Bureaux
- 1 place par chambre pour l'hébergement hôtelier
- Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif (CINASPIC), le nombre de places à aménager est déterminé par la collectivité en fonction de la nature de l'installation et du public accueilli.

Pour toutes les activités de bureau, il est demandé un minimum d'un arceau à vélo couvert par tranche de 40m<sup>2</sup> de SPC.

### **Article UC 13 - Espaces libres, plantations**

Il est imposé un minimum de 60 % du terrain d'assiette du projet réservé en tant qu'espaces de pleine terre.

Les parcs de stationnement devront être plantés à raison d'un arbre pour 3 emplacements. Ces places bénéficieront d'un traitement paysagé permettant de limiter l'imperméabilisation des sols.

Arbres abattus

Ils devront être remplacés par des essences similaires ou des arbres fruitiers dans la mesure de 2 arbres par parcelle au minimum.

## **Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

### **Chapitre I – Dispositions applicables à la zone AU**

#### **Caractère de la zone**

La zone AU dite zone d'urbanisation future correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune non constructibles actuellement et destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit à l'occasion d'une modification soit d'une révision du plan local d'urbanisme.

Il s'agit des secteurs du Village et de Hautefare.

#### **Risques Naturels**

Trois trames d'intensité différente indiquent sur le document graphique "plan de zonage" les niveaux de risques (fort, moyen et faible) sans précision sur les types de risques en présence. Elles renvoient aux informations et recommandations contenues dans le projet de PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES, annexé au PLU. Tout aménageur, tout constructeur devra impérativement s'y reporter afin de connaître les contraintes liées à ces risques afin de s'en protéger.

**Attention ! Les trames présentes sur le plan de zonage doivent être considérées comme des indications, le document papier initial du PPR restant le seul document officiel.**

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL**

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

Toutes les constructions et utilisations du sol sauf celles autorisées à l'article AU2.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol soumises aux conditions suivantes :

- les équipements d'infrastructure publics nécessaires aux services publics ou d'intérêt général

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article AU 3 - Accès et voirie**

Néant

#### **Article AU 4 - Desserte par les réseaux**

Néant

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

Néant

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

Néant

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

Néant

**Article AU 9 - Emprise au sol**

Néant

**Articles AU 10 - Hauteur maximum des constructions**

Néant

**Article AU 12 - Stationnement**

Néant

**Article AU 13 - Espaces libres et plantations**

Néant

## Chapitre II – Dispositions applicables à la zone AUA

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être ouverte 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 le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

La zone AUA correspond essentiellement à une urbanisation de densité importante en continuité d'un centre ancien, avec la possibilité d'intégrer des activités non nuisantes et des équipements publics.

Il s'agit du secteur du centre village.

### Risques Naturels

Trois trames d'intensité différente indiquent sur le document graphique "plan de zonage" les niveaux de risques (fort, moyen et faible) sans précision sur les types de risques en présence. Elles renvoient aux informations et recommandations contenues dans le projet de PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES, annexé au PLU.

Tout aménageur, tout constructeur devra impérativement s'y reporter afin de connaître les contraintes liées à ces risques afin de s'en protéger.

**Attention! Les trames présentes sur le plan de zonage doivent être considérées comme des indications, le document papier initial du PPR restant le seul document officiel.**

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article AUA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En zone AUA sont interdites sans exception les constructions ayant les destinations suivantes :

- Industrie, Entrepôt, Exploitation agricole ou forestière, Hébergement hôtelier

Les activités, usages et affectations du sol relatif à ces destinations sont également interdits

### Article AUA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions autorisées le sont uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dans un rapport de compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies.

Les annexes et les extensions de constructions existantes sont autorisées

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article AUA 3 - Accès et voirie**

#### I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile :

Les terrains d'assiette des projets doivent être desservis par des accès répondant aux caractéristiques suivantes : un accès comportant une plate-forme d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger, et d'une largeur minimale de 2,5 m.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Par exemple, il peut être imposé que l'accès au portail permette le stationnement temporaire du véhicule en dehors de la voirie lors des manœuvres d'ouverture et de fermeture, (recul du portail par rapport à l'alignement).

Les rampes d'accès au garage ou aux places de stationnement ne devront pas excéder une pente de 15%.

#### II - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. Ces voies ouvertes à la circulation du public comporteront des espaces d'une largeur minimum de 1,4 mètres réservés aux piétons et aux cycles et matérialisés par un changement de revêtement propre à assurer leur sécurité.

En cas d'impossibilité technique avérée liée à la nature du sol ou à la pente du terrain naturel, ou pour des raisons d'urbanisme en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies (configuration des parcelles), les voies en impasse peuvent être autorisées ou prescrites. Dans ce cas :

- Leur largeur maximum sera de 4,5 mètres et elles seront traitées comme des « zones de rencontre » sans trottoirs mais avec des aménagements qualitatifs garantissant la sécurité de tous.
- Elles devront comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution aménagée de telle façon que les véhicules automobiles et de services publics (notamment pompiers) puissent effectuer un demi-tour.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Les aménagements doivent être conçus de manière à assurer une gestion intégrée des eaux pluviales et de ruissellement et éviter le « tout tuyau ».

Par ailleurs, tout chemin ou voie privés desservant plusieurs habitations devra prévoir, hors voirie, à son débouché sur la voie publique un emplacement, d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif.

## **Article AUA 4 - Desserte par les réseaux**

### I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

### II - Assainissement

#### 1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

#### 2 - Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (Code de la Santé publique, article L 35-8). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (artisan ou autre).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe.

#### 3 - Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols.

La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Sauf impossibilité technique avérée (ex : géologie du terrain défavorable prouvée par le pétitionnaire), **les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle par infiltration.**

Pour les autres cas :

- Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine (si régulation du rejet), de pompes à chaleur, de refroidissement...
- En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires (dimensionnés par des études techniques). Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

4 - Ruisseaux, fossés :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

5- Piscines

Le rejet des eaux des piscines ne doit pas entraîner de teneur en chlore supérieure à 0,005 mg/l dans le milieu récepteur conformément au décret du 19 décembre 1991.

Conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 31 juillet 1997, *"les propriétaires de piscines sont tenus de prendre toutes mesures afin que les installations en fonctionnement ne soient pas sources de nuisances sonores pour les riverains"*.

### III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé de préférence en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire en souterrain.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

### IV - Téléphone

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés. Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

## **Article AUA 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

### Champ d'application de la règle :

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sauf dispositions particulières ci-après, la construction pourra être implantée à l'alignement à condition d'une part que cela ne génère pas d'impact paysager significatif, et d'autre part que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux ( $D \geq H$ , cf. schéma à l'article 5 des dispositions générales)



De plus, sauf impossibilité technique dûment justifiée (contexte bâti, configuration atypique de la parcelle), la façade principale des constructions devra être parallèle aux voies publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

Dispositions particulières :

Les escaliers extérieurs non fermés, les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimum des constructions dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 2m minimum de l'alignement calculés depuis le bord externe de la margelle de la piscine.

**Article AUA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Sauf dispositions particulières ci-après, lorsque leur hauteur est supérieure à 3 mètres, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement entre tout point de cette construction et tout point de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans toutefois être inférieure à 3 mètres** (Distance min (D)  $\geq H/2 > 3 \text{ m}$  à partir de  $H > 3\text{m}$ , cf. schéma à l'article 5 des dispositions générales).

Dispositions particulières

La construction sur limites séparatives est autorisée dans le cas de constructions conçues pour être jointives en plan et en niveau, et s'harmonisant sur le plan architectural.

La construction sur les limites séparatives en adossement sur une construction existante est autorisée, dans la limite de hauteur de celle-ci.

Les escaliers extérieurs non fermés, les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimum des constructions dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 2m minimum des limites séparatives calculés depuis le bord externe de la margelle de la piscine.

Pour les locaux techniques, l'implantation devra respecter une distance de 3m minimum, sauf s'ils sont totalement enterrés auquel cas l'implantation est libre.

**Article AUA 8 - Implantation de constructions sur un même terrain**

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës. Les annexes et constructions conçues pour être mitoyennes, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette disposition.

**Article AUA 9 - Emprise au sol**

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

## Article AUA 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel tel que défini dans le glossaire (titre I), jusqu'au sommet du bâtiment à l'aplomb de ce point, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les constructions avec toiture à pans, la hauteur maximum autorisée est de 12 mètres au faitage, avec un maximum de 9 mètres à l'égout de toiture.

Pour les constructions avec toiture terrasse, la hauteur maximum autorisée est de 7 mètres au sommet de l'acrotère.

Pour les annexes, la hauteur maximum autorisée est de 4 mètres, sauf si celles-ci sont implantées à moins d'un mètre des limites séparatives auquel cas leur hauteur est limitée à 2,5 mètres.

## Article AUA 12 – Stationnement

Pour l'application des dispositions prévues par le présent article, il est précisé que la règle d'arrondi se fait à l'entier supérieur pour tout nombre non entier. Sauf mention spécifique pour les cycles, les emplacements sont demandés pour les voitures.

Pour les logements sociaux, il est exigé 1 place couverte et sécurisée par logement

Pour les logements en accession libre, le nombre minimal d'emplacements est défini en fonction de la surface de plancher :

- 0 à **60 m<sup>2</sup>** : 1 place
- 61 à **120 m<sup>2</sup>** : 2 places
- 121 à **160m<sup>2</sup>** : 3 places
- Au-delà : 1 place par tranche de **40 m<sup>2</sup>** supplémentaires

Dans le cas d'opérations de plus de 3 logements, **au minimum le tiers des places imposées seront réalisées en surface**. Ces places bénéficieront d'un traitement paysagé permettant de limiter l'imperméabilisation des sols. En aucun cas ces places ne pourront être comptabilisées comme de l'espace libre de pleine terre (article UA13). **Chaque logement bénéficiera au minimum d'une place couverte et sécurisée.**

Dans le cas d'opérations de plus de 3 logements, il est exigé 3,5m<sup>2</sup> par logement pour les cycles :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos devra être couvert, sécurisé et éclairé.

Cet espace devra se situer au rez-de-chaussée du bâtiment, ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le point d'entrée du bâtiment.

Néanmoins, en cas de division de cet espace en plusieurs entités (minimum 10m<sup>2</sup>), elles pourront être bâties de manière indépendantes uniquement à condition d'être situées à moins de 50 m de l'entrée du bâtiment.

Exception pour les opérations de réhabilitation :

Pour toute opération de réhabilitation :

- Il est imposé un emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire créée

- Dans le cas où il n'y a pas de surface de plancher supplémentaire créée, il est imposé un emplacement à partir de la création de trois logements.

#### Pour les activités autorisées

- Pour les activités de commerce et d'artisanat, dès lors que la Surface Plancher de Construction (SPC) totale est supérieure à 100m<sup>2</sup>, 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de SPC supplémentaires dont une place devra être réservée à la livraison
- 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de SPC pour les activités de Bureaux
- 1 place par chambre pour l'hébergement hôtelier
- Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif (CINASPIC), le nombre de places à aménager est déterminé par la collectivité en fonction de la nature de l'installation et du public accueilli.

Pour toutes les activités de bureau, il est demandé un minimum d'un arceau à vélo couvert par tranche de 40m<sup>2</sup> de SPC.

### **Article AUA 13 - Espaces libres, plantations**

Il est imposé un minimum de 20 % du terrain d'assiette du projet réservé en tant qu'espaces libres.

Les parcs de stationnement devront être plantés à raison d'un arbre pour 3 emplacements. Ces places bénéficieront d'un traitement paysagé permettant de limiter l'imperméabilisation des sols.

#### Arbres abattus

Ils devront être remplacés par des essences similaires ou des arbres fruitiers dans la mesure de 2 arbres par parcelle au minimum.

## Chapitre III – Dispositions applicables à la zone AUB

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être ouverte 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 le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

La zone AUB correspond essentiellement à une urbanisation de densité moyenne à caractère résidentiel, avec la possibilité d'intégrer des activités non nuisantes et des équipements publics.

Elle correspond à l'extension des zones UB existantes et aux secteurs du centre village, du Buissert, du Col de la Placette et de Quatre Bras.

### Risques Naturels

Trois trames d'intensité différente indiquent sur le document graphique "plan de zonage" les niveaux de risques (fort, moyen et faible) sans précision sur les types de risques en présence. Elles renvoient aux informations et recommandations contenues dans le projet de PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES, annexé au PLU. Tout aménageur, tout constructeur devra impérativement s'y reporter afin de connaître les contraintes liées à ces risques afin de s'en protéger.

**Attention ! Les trames présentes sur le plan de zonage doivent être considérées comme des indications, le document papier initial du PPR restant le seul document officiel.**

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article AUB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En zone AUB sont interdites sans exception les constructions ayant les destinations suivantes :

- Industrie, Entrepôt, Exploitation agricole ou forestière, Hébergement hôtelier

Les activités, usages et affectations du sol relatif à ces destinations sont également interdits

### Article AUB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions autorisées le sont uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dans un rapport de compatibilité avec les Orientation d'Aménagement et de Programmation définies.

Les annexes et les extensions de constructions existantes sont autorisées

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article AUB 3 - Accès et voirie**

#### I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile :

Les terrains d'assiette des projets doivent être desservis par des accès répondant aux caractéristiques suivantes : un accès comportant une plate-forme d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger, et d'une largeur minimale de 2,5 m.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Par exemple, il peut être imposé que l'accès au portail permette le stationnement temporaire du véhicule en dehors de la voirie lors des manœuvres d'ouverture et de fermeture, (recul du portail par rapport à l'alignement).

Les rampes d'accès au garage ou aux places de stationnement ne devront pas excéder une pente de 15%.

#### II - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. Ces voies ouvertes à la circulation du public comporteront des espaces d'une largeur minimum de 1,4 mètres réservés aux piétons et aux cycles et matérialisés par un changement de revêtement propre à assurer leur sécurité.

En cas d'impossibilité technique avérée liée à la nature du sol ou à la pente du terrain naturel, ou pour des raisons d'urbanisme en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies (configuration des parcelles), les voies en impasse peuvent être autorisées ou prescrites. Dans ce cas :

- Leur largeur maximum sera de 4,5 mètres et elles seront traitées comme des « zones de rencontre » sans trottoirs mais avec des aménagements qualitatifs garantissant la sécurité de tous.
- Elles devront comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution aménagée de telle façon que les véhicules automobiles et de services publics (notamment pompiers) puissent effectuer un demi-tour.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Les aménagements doivent être conçus de manière à assurer une gestion intégrée des eaux pluviales et de ruissellement et éviter le « tout tuyau ».

Par ailleurs, tout chemin ou voie privés desservant plusieurs habitations devra prévoir, hors voirie, à son débouché sur la voie publique un emplacement, d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif.

## **Article AUB 4 - Desserte par les réseaux**

### I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

### II - Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

#### 1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental. Les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996.

#### 2 - Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (Code de la Santé publique, article L 35-8). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (artisan ou autre).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe.

#### 3 - Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols.

La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Sauf impossibilité technique avérée (ex : géologie du terrain défavorable prouvée par le pétitionnaire), **les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle par infiltration.**

Pour les autres cas :

- Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine (si régulation du rejet), de pompes à chaleur, de refroidissement...
- En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires (dimensionnés par des études techniques). Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

4 - Ruisseaux, fossés :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

5- Piscines

Le rejet des eaux des piscines ne doit pas entraîner de teneur en chlore supérieure à 0,005 mg/l dans le milieu récepteur conformément au décret du 19 décembre 1991.

Conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 31 juillet 1997, *"les propriétaires de piscines sont tenus de prendre toutes mesures afin que les installations en fonctionnement ne soient pas sources de nuisances sonores pour les riverains"*.

### III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé de préférence en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire en souterrain.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

### IV - Téléphone

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés. Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

## **Article AUB 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

### Champ d'application de la règle :

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sauf dispositions particulières ci-après, la construction pourra être implantée à l'alignement à condition d'une part que cela ne génère pas d'impact paysager significatif, et d'autre part que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux ( $D \geq H$ , cf. schéma à l'article 5 des dispositions générales)

De plus, sauf impossibilité technique dûment justifiée (contexte bâti, configuration atypique de la parcelle), la façade principale des constructions devra être parallèle aux voies publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

Dispositions particulières :

Les escaliers extérieurs non fermés, les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimum des constructions dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 2m minimum de l'alignement calculés depuis le bord externe de la margelle de la piscine.

**Article AUB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Sauf dispositions particulières ci-après, lorsque leur hauteur est supérieure à 3 mètres, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement entre tout point de cette construction et tout point de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans toutefois être inférieure à 4 mètres** (Distance min (D)  $\geq H/2 > 4 \text{ m}$  à partir de  $H > 3\text{m}$ , cf. schéma à l'article 5 des dispositions générales).

Dispositions particulières

La construction sur limites séparatives est autorisée dans le cas de constructions conçues pour être jointives en plan et en niveau, et s'harmonisant sur le plan architectural.

La construction sur les limites séparatives en adossement sur une construction existante est autorisée, dans la limite de hauteur de celle-ci.

Les escaliers extérieurs non fermés, les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimum des constructions dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 2m minimum des limites séparatives calculés depuis le bord externe de la margelle de la piscine.

Pour les locaux techniques, l'implantation devra respecter une distance de 3m minimum, sauf s'ils sont totalement enterrés auquel cas l'implantation est libre.

**Article AUB 8 - Implantation de constructions sur un même terrain**

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux constructions non contigües. Les annexes et constructions conçues pour être mitoyennes, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette disposition.

**Article AUB 9 - Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 20%.



## Article AUB 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel tel que défini dans le glossaire (titre I), jusqu'au sommet du bâtiment à l'aplomb de ce point, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les constructions avec toiture à pans, la hauteur maximum autorisée est de 10 mètres au faitage, avec un maximum de 7 mètres à l'égout de toiture.

Pour les constructions avec toiture terrasse, la hauteur maximum autorisée est de 7 mètres au sommet de l'acrotère.

Pour les annexes, la hauteur maximum autorisée est de 4 mètres, sauf si celles-ci sont implantées à moins d'un mètre des limites séparatives auquel cas leur hauteur est limitée à 2,5 mètres.

## Article AUB 12 - Stationnement

Pour l'application des dispositions prévues par le présent article, il est précisé que la règle d'arrondi se fait à l'entier supérieur pour tout nombre non entier.  
Sauf mention spécifique pour les cycles, les emplacements sont demandés pour les voitures.

Pour les logements sociaux, il est exigé 1 place couverte et sécurisée par logement

Pour les logements en accession libre, le nombre minimal d'emplacements est défini en fonction de la surface de plancher :

- 0 à **60 m<sup>2</sup>** : 1 place
- 61 à **120 m<sup>2</sup>** : 2 places
- 121 à **160m<sup>2</sup>** : 3 places
- Au-delà : 1 place par tranche de **40 m<sup>2</sup>** supplémentaires

Dans le cas d'opérations de plus de 3 logements, **au minimum le tiers des places imposées seront réalisées en surface**. Ces places bénéficieront d'un traitement paysagé permettant de limiter l'imperméabilisation des sols. En aucun cas ces places ne pourront être comptabilisées comme de l'espace libre de pleine terre (article UA13).  
**Chaque logement bénéficiera au minimum d'une place couverte et sécurisée.**

Dans le cas d'opérations de plus de 3 logements, il est exigé 3,5m<sup>2</sup> par logement pour les cycles :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos devra être couvert, sécurisé et éclairé.

Cet espace devra se situer au rez-de-chaussée du bâtiment, ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le point d'entrée du bâtiment.

Néanmoins, en cas de division de cet espace en plusieurs entités (minimum 10m<sup>2</sup>), elles pourront être bâties de manière indépendantes uniquement à condition d'être situées à moins de 50 m de l'entrée du bâtiment.

Exception pour les opérations de réhabilitation :

Pour toute opération de réhabilitation :

- Il est imposé un emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire créée

- Dans le cas où il n'y a pas de surface de plancher supplémentaire créée, il est imposé un emplacement à partir de la création de trois logements.

#### Pour les activités autorisées

- Pour les activités de commerce et d'artisanat, dès lors que la Surface Plancher de Construction (SPC) totale est supérieure à 100m<sup>2</sup>, 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de SPC supplémentaires dont une place devra être réservée à la livraison
- 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de SPC pour les activités de Bureaux
- 1 place par chambre pour l'hébergement hôtelier
- Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif (CINASPIC), le nombre de places à aménager est déterminé par la collectivité en fonction de la nature de l'installation et du public accueilli.

Pour toutes les activités de bureau, il est demandé un minimum d'un arceau à vélo couvert par tranche de 40m<sup>2</sup> de SPC.

#### **Article AUB 13 - Espaces libres, plantations**

Il est imposé un minimum de 60 % du terrain d'assiette du projet réservé en tant qu'espace de pleine terre.

Les parcs de stationnement devront être plantés à raison d'un arbre pour 3 emplacements. Ces places bénéficieront d'un traitement paysagé permettant de limiter l'imperméabilisation des sols.

#### Arbres abattus

Ils devront être remplacés par des essences similaires ou des arbres fruitiers dans la mesure de 2 arbres par parcelle au minimum.

## **Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles**

### **Dispositions applicables à la zone A**

#### **Caractère de la zone**

La zone A correspond à des terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique ;

Il s'agit d'une zone naturelle dont l'occupation et l'utilisation sont réservées à l'accueil et au développement des activités agricoles.

Les équipements d'intérêt collectif sont autorisés en cas de stricte nécessité.

Elle comprend :

- **un secteur Aco** : pour identifier les corridors biologiques en zone agricole et limiter les occupations du sol sont limitées afin de garantir le passage des animaux.

#### **Risques Naturels**

Trois trames d'intensité différente indiquent sur le document graphique "plan de zonage" les niveaux de risques (fort, moyen et faible) sans précision sur les types de risques en présence. Elles renvoient aux informations et recommandations contenues dans le projet de PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES, annexé au PLU.

Tout aménageur, tout constructeur devra impérativement s'y reporter afin de connaître les contraintes liées à ces risques afin de s'en protéger.

**Attention! Les trames présentes sur le plan de zonage doivent être considérées comme des indications, le document papier initial du PPR restant le seul document officiel.**

#### **Protection des captages**

Des indices " **p1** " et " **p2** » et « **p3** » repèrent respectivement les périmètres immédiats, rapprochés et éloignée des captages d'eau potable localisés sur la commune où sont édictées des mesures de protection des captages ; celles-ci sont détaillées dans la notice explicative réalisée à partir du rapport de l'hydrogéologue agréé annexé au présent document (dans les annexes sanitaires). Dans l'attente de la D.U.P. de certains de ces ouvrages, ces prescriptions s'imposeront en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

#### **Bâtiments en zone agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination**

Les bâtiments en zone agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'urbanisme sont repérés par une étoile au plan de zonage. Il s'agit d'une maison rurale et d'une grange au lieu dit Les Reynauds. Le règlement de ce secteur est disponible en annexe du présent document.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

#### Dispositions générales pour la zone A

Sont interdites les constructions et utilisations du sol non autorisées à l'article A2.

#### Dispositions particulières pour le secteur Aco :

Au titre de l'article L. 123.1-7 du Code de l'Urbanisme, pour protéger le site pour des raisons écologiques ; toute construction, clôtures, installation, travaux de nature à faire obstacle à la libre circulation de la faune sont interdits. »

#### Dispositions particulières pour les captages :

#### **Dans les secteurs indicés « p1 » correspondant aux périmètres immédiats de protection des captages d'eau potable**

Sont strictement interdits toutes activités, installations et dépôts à l'exception des activités d'exploitation et de contrôle du point d'eau

#### **Dans les secteurs indicés « p2 » correspondant aux périmètres rapprochés de protection des captages d'eau potable**

##### Sont interdits :

- toute nouvelle construction, superficielle ou souterraine
- les rejets d'eaux usées d'origine domestique, industrielle ou agricole
- les affouillements, les exhaussements et les extractions de matériaux du sol, du sous-sol, ainsi que le renouvellement ou l'extension de carrière
- la création de nouveaux puits, forage...destinés à l'exploitation des eaux souterraines

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

#### Dispositions générales

Sont admises :

1 - les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol, y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-685 du 24/07/2003), si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles professionnelles; l'implantation des constructions doit être justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'exploitation et les constructions à usage d'habitation dans la limite d'un logement de fonction par exploitant, la surface sera limitée à 160 m<sup>2</sup> de SPC ;

2 - les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités agricoles d'agrotourisme sont autorisées dans les bâtiments existants, qui présentent un caractère patrimonial (bâtiments couverts, qui présentent 3 murs au moins)

3 - les exhaussements et les affouillements du sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que ceux :

- liés à toute activité rendue nécessaire pour l'entretien des ruisseaux et la protection contre les risques naturels
- qui seraient rendus strictement nécessaires pour un aménagement public
- indispensables à la réalisation ou la mise en conformité des systèmes d'assainissement des eaux usées; à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement

4 – les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion

dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec l'équilibre des exploitations agricoles et la qualité des sites concernés;

5 - les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement (perméabilité, variété des essences locales) ;

7 - les reconstructions des bâtiments détruits après sinistre, sur le même terrain, à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments existant initialement.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article A 3 - Accès et voirie**

#### I - Accès

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Sauf impossibilité technique, la voie d'accès à une nouvelle construction admise sur la zone sera commune avec celle des bâtiments existants.

Les rampes d'accès au garage ou aux places de stationnement liés à l'habitation ne devront pas excéder une pente de 15%.

#### II - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, susceptibles d'être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur d'emprise maximale de 8,50 m.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

#### **Dans les secteurs Aco**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et adaptée aux corridors biologiques. Elles ne doivent pas apporter de perturbation thermo hygrométriques importantes et doivent être accompagnées de haies bocagères.

La voie d'accès à une nouvelle construction admise sur la zone, sera commune avec celle des bâtiments existant de l'exploitation quand elle existe.

## Article A 4 - Desserte par les réseaux

### I - Eau

Toute construction à usage d'habitation, de travail, de repos ou d'agrément doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée est soumise à autorisation du Préfet, exception faite de l'alimentation à l'usage privé d'une famille propriétaire d'une habitation existante qui doit être déclarée en mairie.

La constitution du dossier de demande d'autorisation adressée à la préfecture devra répondre aux exigences de l'article R. 1321-6 du Code de la Santé publique.

### **Article R. 1321-6 du Code de la santé publique (à titre d'information)**

*(Décret n° 2006-665 du 7 juin 2006 art. 19 IV Journal Officiel du 8 juin 2006)*

*(Décret n° 2006-1230 du 6 octobre 2006 art. 2 Journal Officiel du 8 octobre 2006)*

*(Décret n° 2006-1675 du 22 décembre 2006 art. 2 Journal Officiel du 27 décembre 2006)*

*(Décret n° 2007-49 du 11 janvier 2007 art. 1 VI Journal Officiel du 12 janvier 2007)*

La demande d'autorisation d'utilisation d'eau en vue de la consommation humaine, prévue au I de l'article L. 1321-7, est adressée au préfet du ou des départements dans lesquels sont situées les installations.

Le dossier de la demande comprend :

1° Le nom de la personne responsable de la production, de la distribution ou du conditionnement d'eau ;

2° Les informations permettant d'évaluer la qualité de l'eau de la ressource utilisée et ses variations possibles ;

3° L'évaluation des risques de dégradation de la qualité de l'eau ;

4° En fonction du débit de prélèvement, une étude portant sur les caractéristiques géologiques et hydrogéologiques du secteur aquifère ou du bassin versant concerné, sur la vulnérabilité de la ressource et sur les mesures de protection à mettre en place ;

5° L'avis de l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique, spécialement désigné par le préfet pour l'étude du dossier, portant sur les disponibilités en eau, sur les mesures de protection à mettre en oeuvre et sur la définition des périmètres de protection mentionnés à l'article L. 1321-2 ;

6° La justification des produits et des procédés de traitement à mettre en oeuvre ;

7° La description des installations de production et de distribution d'eau ;

8° La description des modalités de surveillance de la qualité de l'eau.

Les informations figurant au dossier ainsi que le seuil du débit de prélèvement mentionné au 4° sont précisés par arrêté du ministre chargé de la santé, pris après avis de l'Agence française de sécurité sanitaire des aliments.

Les frais de constitution du dossier sont à la charge du demandeur.

L'utilisation d'une eau ne provenant pas du milieu naturel ne peut être autorisée.

D'autre part, le tarissement ultérieur de la source privée n'a pas pour effet d'obliger la commune d'alimenter en eau les constructions.

## II - Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

### 1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental. Les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996.

### 2 - Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (Code de la Santé publique, article L 35-8). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

### 3 - Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

### 4 - Ruisseaux, fossés :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

**Dans le secteur Aco**, les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts

## III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

## IV - Téléphone

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

### V - Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif, conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

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

Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage, soit par rapport aux limites de l'emprise publique, soit par rapport à l'axe de la voie.

Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, la construction en bordure d'emprise publique, est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ( $L = H$ ). Cf *Schémas page suivante*

Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée susceptible d'être classée dans le domaine communal étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Dans tous les cas, pourront être implantés en limite d'emprise publique les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures (transformateurs EDF, par exemple), ainsi que les abris pour les poubelles collectives et abris d'attente des transports publics.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

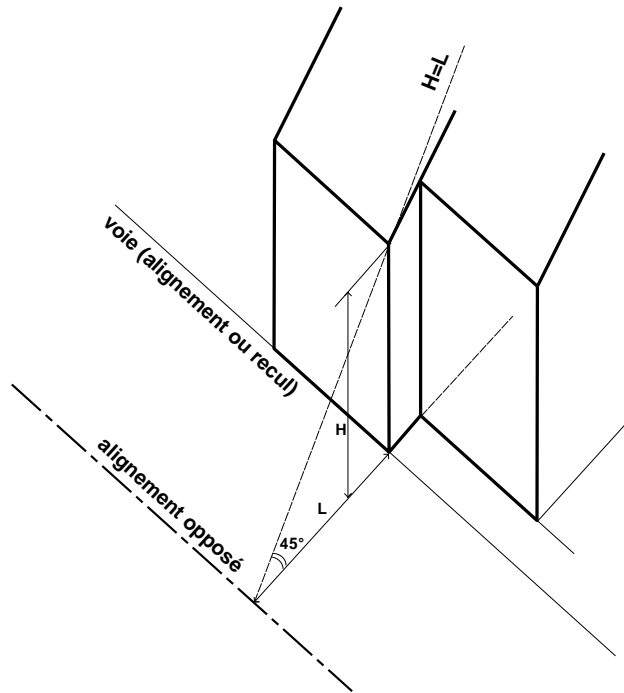
Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 3,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Dispositions particulières relatives aux piscines :

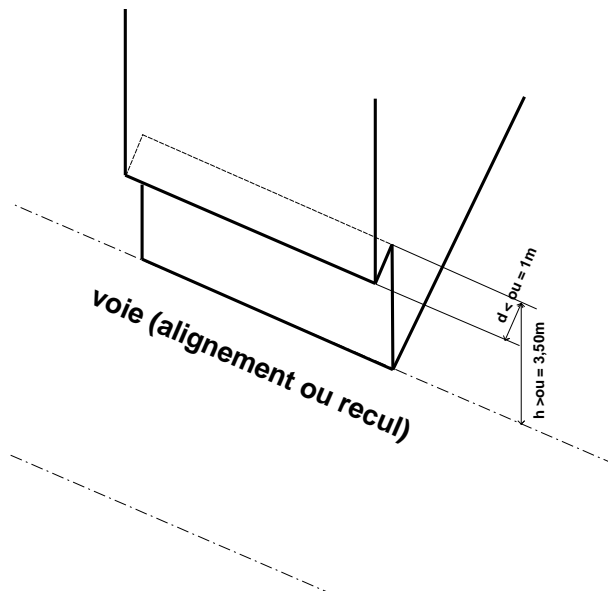
Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de l'alignement.



**Implantation et prospect par rapport aux voies**



**Saillies, balcons et dépassées de toiture par rapport aux voies**



## Article A 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation se fera en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m (sauf piscines). Cf Schéma ci-dessous.

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

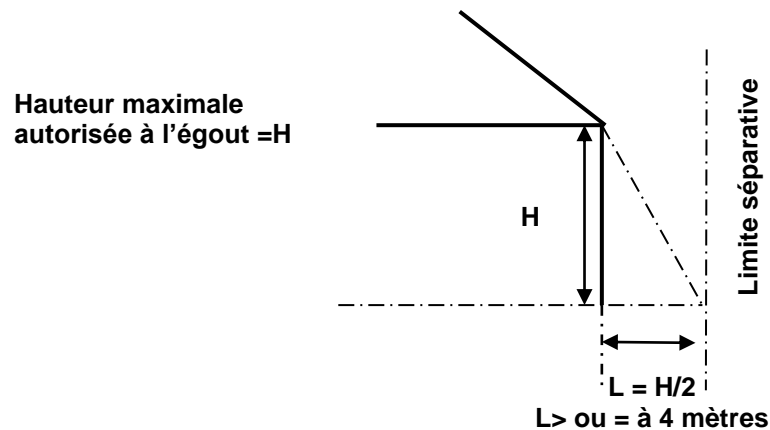
Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal sauf sur limite séparative où elles sont interdites.

Dispositions particulières relatives aux piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

### Illustration de l'implantation en retrait des limites séparatives

(schéma général d'illustration, PBR)



## Article A 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Dans le cas d'extension d'exploitation, le regroupement des constructions à proximité des bâtiments existants est recommandé.

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

### **Article A 9 - Emprise au sol**

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

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

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 10 m au faîtage, 8 m à l'égout.

La hauteur des bâtiments à usage agricoles ne doit pas excéder 13 m au faîtage à l'exception des bâtiments conçus pour le séchage du foin pour lesquels la hauteur maximale ne devra pas excéder 15 m au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

### **Article A 11 - Aspect extérieur des constructions**

#### Dispositions générales

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre 1) demeure applicable: *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc... Ainsi, on recherchera de préférence des volumes simples et compact soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour, prenant en compte les caractéristiques climatiques du lieu (vent dominant, orientation par rapport au soleil) et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Les éléments translucides devront permettre une bonne intégration en termes de pente et de couleur afin de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Les éléments de surface posés en toiture (type capteurs et dispositifs solaires) devront être intégrés harmonieusement à la toiture

L'éclairage extérieur, en bordure de voie privée ou sur les parcelles, devra être limité et orienté vers la zone à éclairer, afin de minimiser les impacts sur l'environnement (pollution lumineuse).

#### Dispositions particulières

1/ Pour les nouvelles constructions:

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci;
- si les toitures ne sont pas à deux pans au minimum, et ne s'harmonisent pas avec les toitures environnantes,
- si les toits terrasses ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural qu'ils ne sont pas

traités avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantation...) seront privilégiés et la surface résiduelle traitée en teinte claire non réfléchissante ;

- si les dénivelés de toiture sont inférieures à 0,50 m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites);
- si les boiseries, enduits extérieurs et les matériaux de couverture sont de couleurs vives ne respectant pas la tonalité générale du site environnant;
- si les couvertures sont en bacs (métalliques, minéraux ou plastiques) dont les couleurs ne s'intègrent pas dans le paysage (ex : bleu, blanc ou rouge vif).

2/ Pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments existants:

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les principales caractéristiques des bâtiments (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords...) sont altérées ou si les composantes essentielles ne sont pas conservées;
- si les éléments font référence à des architectures anachroniques ou constituent des pastiches ou imitations;

Les dispositions réglementaires particulières pourront être adaptées afin de favoriser et valoriser un projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation bioclimatique.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières mais devront s'intégrer architecturalement.

#### Dispositions complémentaires

##### 1- Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées;
- si lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, les murs de soutènement ne sont pas traités en maçonneries de pierres apparentes ou maçonnerie banchée.

##### **Dans les secteurs Aco**

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les exhaussements et affouillements du sol ne sont pas strictement indispensables aux aménagements et installations autorisés dans la zone ;
- si les terres de déblais et de remblais ne proviennent pas du site.

##### 2 - Les clôtures

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants;
- si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan, dépasse 2,50 m ou si les matériaux employés sont de type film ou de toile;
- si la hauteur des portails dépasse 2 m;
- si les haies de clôture ne sont constituées par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière.

### **Dans les secteurs Aco**

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les clôtures ne sont pas perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune
  - si les haies de clôture ne sont pas constituées par des essences locales et variées
- Toutefois des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des impératifs de sécurité particuliers.

### **3- Pentes de toiture**

Les pentes de toiture ne devront pas être inférieures à 25%.

### **Article A 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et ceux nécessaire pour les activités autorisées sur la zone doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

### **Article A 13 - Espaces libres, plantations**

Les haies et plantations seront de préférence réalisées avec des essences régionales et variées.

Pour lutter contre l'ambrosie, un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières sera prévu. La végétalisation devra se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.

### **Dans les secteurs Aco**

Les haies (champêtres et bocagères) et les plantations seront réalisées avec des essences locales et variées

## **Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles**

### **Dispositions applicables à la zone N**

#### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone naturelle, équipée ou non, faisant l'objet d'une protection particulière 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, faunistique et floristique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturels, soit pour affirmer une continuité à un espace d'intérêt écologique ou une coupure à l'urbanisation.

Seules y sont tolérées les constructions susceptibles de s'inscrire dans cette vocation et ceci en nombre restreint et sous conditions.

Cette zone comprend :

- **un secteur Ne1**(habitat) : où les constructions existantes (au moins 2) sont isolées dans des espaces à caractère naturel ou agricole; leur transformation, aménagement et extension est réglementée, sont ainsi compris dans ce secteur des hameaux comme Layat, Le Vart, Chantabeau, Pallachère, Pré Fayet, Pré Peyret, Les Cochets, Les Côtes et Les Barniers (en partie);
- **un secteur Ne** (habitat isolé): correspondant aux hameaux isolés et à l'habitat diffus (ancienne exploitation agricole ou maison isolée) où seules les extensions limitées sont autorisées;
- **un secteur Ns** (sensible): qui correspond aux espaces couverts par l'inventaire ZNIEFF,
- **un secteur Nco** qui correspond aux corridors biologiques ;

#### **Risques Naturels**

Trois trames d'intensité différente indiquent sur le document graphique "plan de zonage" les niveaux de risques (fort, moyen et faible) sans précision sur les types de risques en présence. Elles renvoient aux informations et recommandations contenues dans le projet de PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES, annexé au PLU. Tout aménageur, tout constructeur devra impérativement s'y reporter afin de connaître les contraintes liées à ces risques afin de s'en protéger.

**Attention ! Les trames présentes sur le plan de zonage doivent être considérées comme des indications, le document papier initial du PPR restant le seul document officiel.**

Des indices " **p1** " et "**p2** » et « **p3** » repèrent respectivement les périmètres immédiats, rapprochés et éloignée des captages d'eau potable localisés sur la commune où sont édictées des mesures de protection des captages ; celles-ci sont détaillées dans la notice explicative réalisée à partir du rapport de l'hydrogéologue agréé annexé au présent document (dans les annexes sanitaires). Dans l'attente de la D.U.P. de ces ouvrages, ces prescriptions s'imposeront en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

#### Dispositions générales

Sont interdites les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N 2.

#### Dispositions particulières :

#### **Dans les secteurs indicés « p1 » correspondant aux périmètres immédiats de protection des captages d'eau potable**

Sont strictement interdits toutes activités, installations et dépôts à l'exception des activités d'exploitation et de contrôle du point d'eau

#### **Dans les secteurs indicés « p2 » correspondant aux périmètres rapprochés de protection des captages d'eau potable**

##### Sont interdits :

- toute nouvelle construction, superficielle ou souterraine
- les rejets d'eaux usées d'origine domestique, industrielle ou agricole
- les affouillements, les exhaussements et les extractions de matériaux du sol, du sous-sol, ainsi que le renouvellement ou l'extension de carrière
- la création de nouveaux puits, forage... destinés à l'exploitation des eaux souterraines
- la création de nouvelles pistes forestières

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

#### Dispositions générales

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées :

- si par leur situation ou leur importance elles n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements nouveaux, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics;
- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux seront exécutés.

#### Dispositions particulières (s'appliquant à tous les secteurs indicés « p2 ») :

#### **Dans les secteurs indicés « p2 » correspondant aux périmètres rapprochés de protection des captages d'eau potable**

##### Seules sont autorisées :

- Les bâtiments à usage d'habitation à condition d'être raccordés au réseau d'assainissement collectif
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre sans changement de destination
- L'extension de moins de 30m<sup>2</sup> des bâtiments d'habitation jusqu'à un plafond de 180 m<sup>2</sup>
- Les annexes à l'habitation non comptabilisés dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux (abri couvert, garage...) jusqu'à un plafond de 30m<sup>2</sup>
- Le changement de destination des bâtiments existants (4 murs, un toit) dans les volumes existants, en bâtiment d'habitation.

#### Dispositions particulières complémentaires :

**Dans la zone N sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1 - les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations forestières professionnelles sauf dans les secteurs **Ne1**, Ne, Ns et Nco;
- 2 - les reconstructions de bâtiments détruits après sinistre, sur le même terrain, à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments existant initialement;
- 3 - les extensions des bâtiments existants, limitées à 35 m<sup>2</sup> de SPC qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité d'hygiène ou de sécurité ou pour l'amélioration de l'accessibilité (accueil ou quotidien) des personnes à mobilité réduite,
- 4 - les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement;
- 5 - les exhaussements et les affouillements du sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que ceux :
  - liés à toute activité rendue nécessaire pour l'entretien des ruisseaux et la protection contre les risques naturels
  - qui seraient rendus strictement nécessaires pour un aménagement public
  - indispensables à la réalisation ou la mise en conformité des systèmes d'assainissement des eaux usées;à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et soient inférieurs à 1,50m
- 6 – les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec l'équilibre des exploitations forestières et la qualité des sites concernés.

**Dans le secteur Ne1 sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 2 - les reconstructions de bâtiments détruits après sinistre, sur le même terrain, à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments existant initialement;
- 3 - les extensions des bâtiments existants, limitées à 35 m<sup>2</sup> de SPC qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité d'hygiène ou de sécurité ou pour l'amélioration de l'accessibilité (accueil ou quotidien) des personnes à mobilité réduite,
- 4 - les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement;
- 5 - les exhaussements et les affouillements du sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que ceux :
  - liés à toute activité rendue nécessaire pour l'entretien des ruisseaux et la protection contre les risques naturels
  - qui seraient rendus strictement nécessaires pour un aménagement public
  - indispensables à la réalisation ou la mise en conformité des systèmes d'assainissement des eaux usées;à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et soient inférieurs à 1,50m
- 6 – les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec l'équilibre des exploitations forestières et la qualité des sites concernés;
- 7 - les aménagements dans le volume des bâtiments existants qui présentent un caractère patrimonial (bâtiments couverts, qui présentent 3 murs au moins), avec changement de destination vers les fonctions d'habitat, d'artisanat et de services ou



d'hébergement hôtelier, à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux milieux naturels et aux paysages;

Les hangars et bâtiments à usage d'entrepôt et de stockage qui ne présentent pas de caractère patrimonial, ne sont pas aménageables en habitation ou hébergement hôtelier.

8 - les extensions des bâtiments à usage artisanal et de services existants, à condition qu'elles n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens dans la limite de 35m<sup>2</sup> de SPC ;

9 – les annexes dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de SPC par logement.

10 - Les abris en bois à condition de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> et qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente ;

11 – les piscines

**Dans le secteur Ne sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

2 - les reconstructions de bâtiments détruits après sinistre, sur le même terrain, à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments existant initialement;

3 - les extensions des bâtiments existants, limitées à 35 m<sup>2</sup> de SPC qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité d'hygiène ou de sécurité ou pour l'amélioration de l'accessibilité (accueil ou quotidien) des personnes à mobilité réduite,

4 - les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement;

5 - les exhaussements et les affouillements du sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que ceux :

- liés à toute activité rendue nécessaire pour l'entretien des ruisseaux et la protection contre les risques naturels

- qui seraient rendus strictement nécessaires pour un aménagement public

- indispensables à la réalisation ou la mise en conformité des systèmes d'assainissement des eaux usées;

à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et soient inférieurs à 1,50m

6 – les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec l'équilibre des exploitations forestières et la qualité des sites concernés.

7 - Les abris en bois à condition de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> de SHOB et qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente

8 – Les piscines

**Dans le secteur Ns seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1- les aménagements s'ils sont nécessaires à l'accueil du public (visites naturalistes, pédagogiques, sentiers botaniques, de promenade etc. et aux activités scientifiques d'observation du milieu naturel) à l'entretien des espaces couverts par l'inventaire ZNIEFF et à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels ;

- 2- les aménagements et extensions du refuge existant à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des sites environnementaux concernés,
- 3- les exhaussements et les affouillements du sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que ceux :
  - liés à toute activité rendue nécessaire pour l'entretien des ruisseaux et la protection contre les risques naturels
  - qui seraient rendus strictement nécessaires pour un aménagement public
  - indispensables à la réalisation ou la mise en conformité des systèmes d'assainissement des eaux usées;à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des sites environnementaux concernés et soient inférieurs à 0,80 m ;
- 4- les occupations et utilisations du sol directement liées et strictement nécessaires à l'activité des exploitations forestières professionnelles à condition qu'elles soient compatibles avec l'équilibre et la qualité des sites concernés ;
- 5- les équipements, constructions et installations strictement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec l'équilibre des exploitations forestières et la qualité des sites environnementaux concernés.

**Dans le secteur Nco seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1- les exhaussements et les affouillements du sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que ceux :
  - liés à toute activité rendue nécessaire pour l'entretien des ruisseaux et la protection contre les risques naturels
  - qui seraient rendus strictement nécessaires pour un aménagement public
  - indispensables à la réalisation ou la mise en conformité des systèmes d'assainissement des eaux usées;à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des corridors biologiques concernés et soient inférieurs à 0,80m.
- 2- les occupations et utilisations du sol (à l'exception des constructions) directement liées et strictement nécessaires à l'activité des exploitations forestières professionnelles à condition qu'elles soient compatibles avec l'équilibre et la qualité des sites concernés,;
- 3- les équipements, constructions et installations strictement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec l'équilibre des exploitations forestières et la qualité des corridors biologiques concernés.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article N 3 - Accès et voirie**

#### I - Accès

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les rampes d'accès au garage ou aux places de stationnement ne devront pas excéder une pente de 15%.

L'accès au portail devra permettre le stationnement temporaire du véhicule en dehors de la voirie lors des manœuvres d'ouverture et de fermeture, (recul du portail nécessaire).

#### II - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Sauf impossibilité technique, la voie d'accès à une nouvelle construction admise sur la zone, sera commune avec celle des bâtiments existants de l'exploitation.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

**Dans les secteurs Ns et Nco**, les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, et adaptées aux corridors biologiques ou espaces sensibles qu'elles traversent. Elles ne doivent pas apporter de perturbations thermo-hygrométriques importantes et doivent être accompagnée de la plantation de haies d'essences locales.

## Article N 4 - Desserte par les réseaux

### I - Eau

Toute construction à usage d'habitation, de travail, de repos ou d'agrément doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée est soumise à autorisation du Préfet, exception faite de l'alimentation à l'usage privé d'une famille propriétaire d'une habitation existante qui doit être déclarée en mairie.

La constitution du dossier de demande d'autorisation adressée à la préfecture devra répondre aux exigences de l'article R. 1321-6 du Code de la Santé publique

#### **Article R. 1321-6 du Code de la Santé publique (à titre d'information)**

*(Décret n° 2006-665 du 7 juin 2006 art. 19 IV Journal Officiel du 8 juin 2006)*

*(Décret n° 2006-1230 du 6 octobre 2006 art. 2 Journal Officiel du 8 octobre 2006)*

*(Décret n° 2006-1675 du 22 décembre 2006 art. 2 Journal Officiel du 27 décembre 2006)*

*(Décret n° 2007-49 du 11 janvier 2007 art. 1 VI Journal Officiel du 12 janvier 2007)*

La demande d'autorisation d'utilisation d'eau en vue de la consommation humaine, prévue au I de l'article L. 1321-7, est adressée au préfet du ou des départements dans lesquels sont situées les installations.

Le dossier de la demande comprend :

1° Le nom de la personne responsable de la production, de la distribution ou du conditionnement d'eau ;

2° Les informations permettant d'évaluer la qualité de l'eau de la ressource utilisée et ses variations possibles ;

3° L'évaluation des risques de dégradation de la qualité de l'eau ;

4° En fonction du débit de prélèvement, une étude portant sur les caractéristiques géologiques et hydrogéologiques du secteur aquifère ou du bassin versant concerné, sur la vulnérabilité de la ressource et sur les mesures de protection à mettre en place ;

5° L'avis de l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique, spécialement désigné par le préfet pour l'étude du dossier, portant sur les disponibilités en eau, sur les mesures de protection à mettre en œuvre et sur la définition des périmètres de protection mentionnés à l'article L. 1321-2 ;

6° La justification des produits et des procédés de traitement à mettre en œuvre ;

7° La description des installations de production et de distribution d'eau ;

8° La description des modalités de surveillance de la qualité de l'eau.

Les informations figurant au dossier ainsi que le seuil du débit de prélèvement mentionné au 4° sont précisés par arrêté du ministre chargé de la santé, pris après avis de l'Agence française de sécurité sanitaire des aliments.

Les frais de constitution du dossier sont à la charge du demandeur.

L'utilisation d'une eau ne provenant pas du milieu naturel ne peut être autorisée.

D'autre part, le tarissement ultérieur de la source privée n'a pas pour effet d'obliger la commune d'alimenter en eau les constructions.

## II - Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

### 1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental. Les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996.

### 2 - Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (Code de la Santé publique, article L 35-8). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

### 3 - Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

### 4 - Ruisseaux, fossés :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

**Dans les secteurs Ns et Nco**, les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts.

## III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

## IV - Téléphone

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés. Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

### V - Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif, conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

### **Article N 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage, soit par rapport aux limites de l'emprise publique, soit par rapport à l'axe de la voie.

Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, la construction en bordure d'emprise publique, est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ( $L = H$ ). Cf *Schémas page suivante*

Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Dans tous les cas, pourront être implantés en limite d'emprise publique les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures (transformateurs EDF, par exemple), ainsi que les abris pour les poubelles collectives et abris d'attente des transports publics.

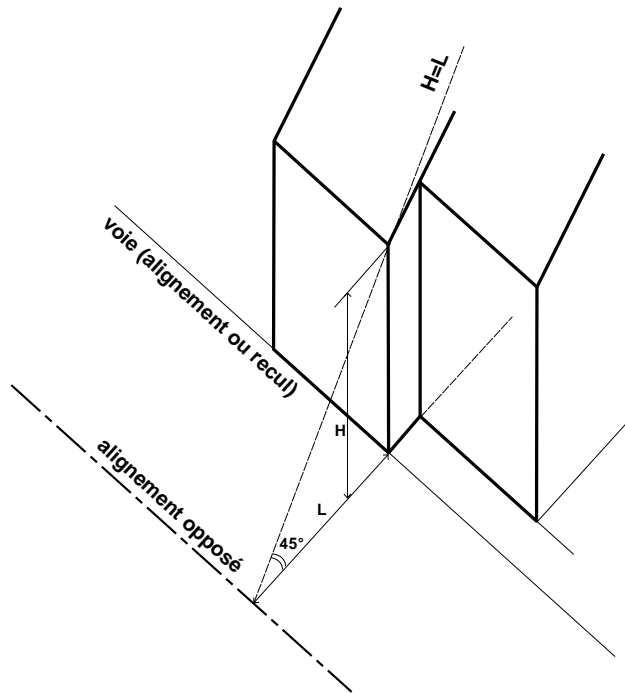
L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 3,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

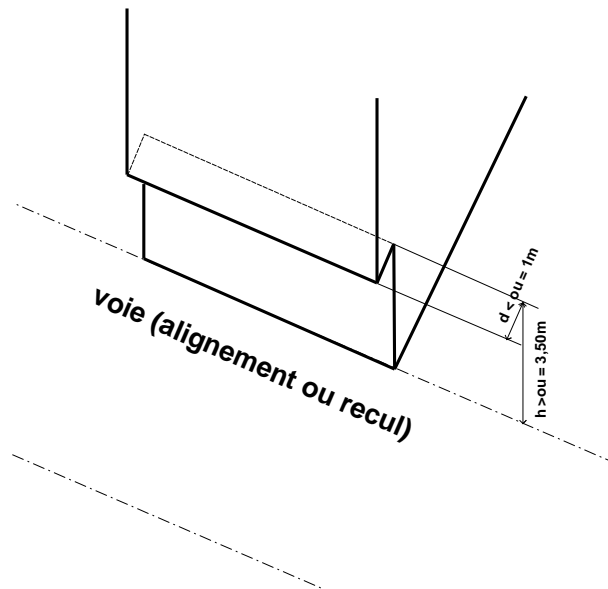
Dispositions particulières relatives aux piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de l'alignement.

**Implantation et prospect par rapport aux voies**



**Saillies, balcons et dépassées de toiture par rapport aux voies**



## Article N 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation se fera en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m (sauf piscines). Cf Schéma ci-dessous.

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

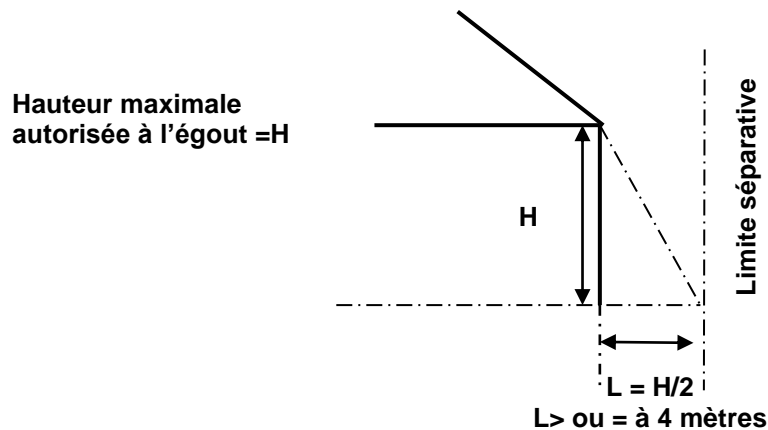
Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal sauf sur limite séparative où elles sont interdites.

Dispositions particulières relatives aux piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

### Illustration de l'implantation en retrait des limites séparatives

(schéma général d'illustration, PBR)



## Article N 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Le regroupement des constructions est recommandé.

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



### **Article N 9 - Emprise au sol**

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

### **Article N 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions et installations liées à l'activité forestière ne doit pas excéder 13 m au faîtage, 10 m à l'égout.

Pour la construction à usage d'habitation la hauteur ne doit pas excéder 10m au faîtage et 8m à l'égout.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres.

La hauteur maximale des abris en bois autorisés est limitée à 3 mètres

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

### **Article N 11 : Aspect extérieur des constructions**

#### Dispositions générales

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre 1) demeure applicable: *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc... Ainsi, on recherchera de préférence des volumes simples et compact soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour, prenant en compte les caractéristiques climatiques du lieu (vent dominant, orientation par rapport au soleil) et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Les éléments translucides devront permettre une bonne intégration en termes de pente et de couleur afin de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Les éléments de surface posés en toiture (type capteurs et dispositifs solaires) devront être intégrés harmonieusement à la toiture

L'éclairage extérieur, en bordure de voie privée ou sur les parcelles, devra être limité et orienté vers la zone à éclairer, afin de minimiser les impacts sur l'environnement (pollution lumineuse).

#### Dispositions particulières

1/ Pour les nouvelles constructions:

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci;
- si les toitures ne sont pas à deux pans au minimum, et ne s'harmonisent pas avec les toitures environnantes,

- si les toits terrasses ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural qu'ils ne sont pas traités avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantation...) seront privilégiés et la surface résiduelle traitée en teinte claire non réfléchissante ;
- si les dénivelés de toiture sont inférieures à 0,50 m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites);
- si les boiseries, enduits extérieurs et les matériaux de couverture sont de couleurs vives ne respectant pas la tonalité générale du site environnant;
- si les couvertures sont en bacs (métalliques, minéraux ou plastiques) dont les couleurs ne s'intègrent pas dans le paysage (ex : bleu, blanc ou rouge vif).

2/ Pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments existants:

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les principales caractéristiques des bâtiments (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords...) sont altérées ou si les composantes essentielles ne sont pas conservées;
- si les éléments font référence à des architectures anachroniques ou constituent des pastiches ou imitations;

Les dispositions réglementaires particulières pourront être adaptées afin de favoriser et valoriser un projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation bioclimatique.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières mais devront s'intégrer architecturalement.

### Dispositions complémentaires

#### 1- Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées;
- si lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, les murs de soutènement ne sont pas traités en maçonneries de pierres apparentes ou maçonnerie banchée.

#### **Dans les secteurs Ns et Nco**

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les exhaussements et affouillements du sol ne sont pas strictement indispensables aux aménagements et installations autorisés dans la zone ;
- si les terres de déblais et de remblais ne proviennent pas du site.

#### 2- Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants;
- si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan, dépasse 2,50 m ou si les matériaux employés sont de type film ou de toile;
- si la hauteur des portails dépasse 2 m;
- si les haies de clôture ne sont constituées par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière.

#### **Dans les secteurs Ns Nco**

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les clôtures ne sont pas perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune

- si les haies de clôture ne sont pas constituées par des essences locales et variées

Toutefois des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des impératifs de sécurité particuliers.

#### **3- Pentes de toiture**

Les pentes de toiture devront être comprises entre 40% et 100% en s'harmonisant avec les constructions existantes à l'exception pentes de toiture des bâtiments liés à l'exploitation forestière qui pourront être comprises entre 15% et 80%

#### **Article N 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et ceux nécessaire pour les activités autorisées sur la zone doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

#### **Article N 13 - Espaces libres, plantations**

Les haies et plantations seront de préférence réalisées avec des essences régionales et variées.

Pour lutter contre l'ambrosie, un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières sera prévu. La végétalisation devra se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.

#### **Dans les secteurs Nco**

Les haies (champêtres et bocagères) et les plantations seront réalisées avec des essences locales et variées

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
Modification n°1

**Commune de la Sure-en-Chartreuse**  
Territoire de Pommiers-la-Placette  
Règlement graphique  
Pièce numéro 3.1

Historique des procédures  
1 Renouvellement de plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 29/03/2018  
2 Modification n°1 approuvée le 12/03/2020



Echelle : 1/6000e (format papier 0,841 x 1,189 m)  
Source : Origine DGFiP Cadastre © Droits de l'État réservés © 2015  
Mars 2020

**ZONAGE**

- Contour de zone
- A : Zone Agricole
- Aco : secteur correspondant à un corridor écologique
- N : Zone Naturelle
- Ne : secteur permettant l'extension des constructions existantes
- Ne1 : secteur permettant le changement de destination, à vocation d'habitat, des constructions existantes et leur extension
- Nco : secteur correspondant à un corridor écologique
- Ns : secteur correspondant aux ZNIEFF
- AU : Zone A Urbaniser (non constructible)
- AUA : Zone constructible sous condition d'opération d'aménagement d'ensemble en compatibilité avec les orientations définies en prolongement du centre-village
- AUB : Zone constructible sous condition d'opération d'aménagement d'ensemble en compatibilité avec les orientations définies
- UA : Zone urbaine correspondant aux parties agglomérées les plus denses
- UB : Zone urbaine à dominante résidentielle de confortement autour des hameaux
- UC : Zone urbaine à dominante résidentielle discontinu le long des voies à contenir

p1, p2, p3 sont des périmètres de protection des captage d'eau potable immédiat, rapproché et éloigné.

**PRESCRIPTION**

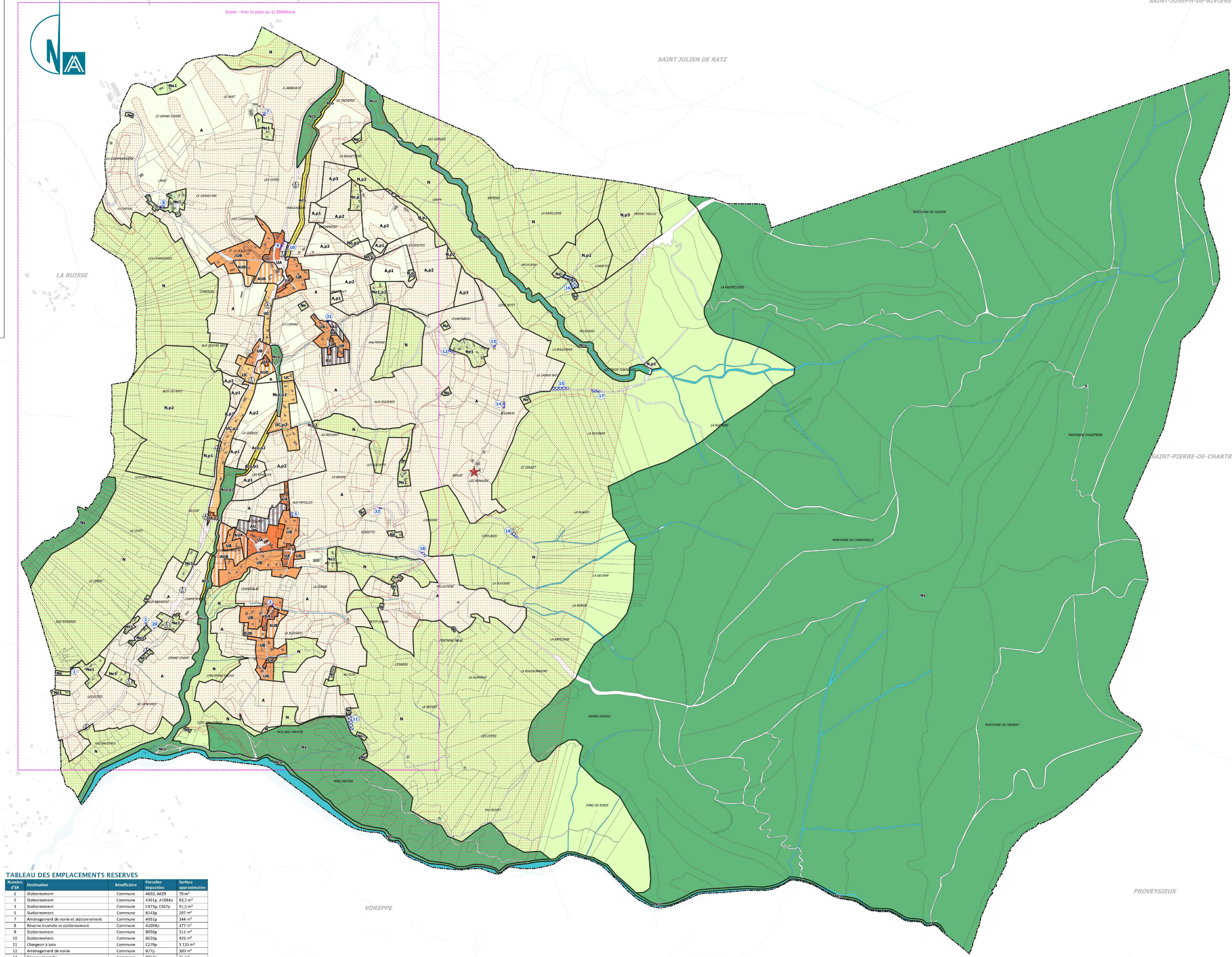
- Emplacement réservé
- Construction existante en zone agricole dont le changement de destination est autorisé

La commune est soumise à des risques naturels :

Pour connaître l'intensité du risque, se reporter aux annexes pour consulter le plan du PPR qui est le seul document ayant une valeur officielle.

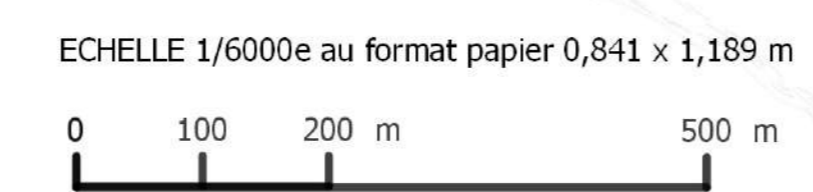
**INFORMATION**

- Emprise publique existante
- Trouée
- Limite communale de 2015
- Parcellaire de 2015
- Bâti de 2018 :
  - bâti dur
  - bâti léger
- Cours d'eau



**TABEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES**

N° d'IR	Destination	Bénéficiaire	Parcelles imposables	Surface approximative
1	Stationnement	Commune	A450, A429	72 m²
2	Stationnement	Commune	A361p, A1084a	83,5 m²
3	Stationnement	Commune	C473p, C457p	91,5 m²
5	Stationnement	Commune	B143p	297 m²
7	Aménagement de voirie et stationnement	Commune	A351p	144 m²
8	Réserve incendie et stationnement	Commune	A2054a	177 m²
9	Stationnement	Commune	B655p	311 m²
10	Stationnement	Commune	B625p	426 m²
11	Chargeoir à bois	Commune	C279p	1 133 m²
12	Aménagement de voirie	Commune	977a	189 m²
13	Réserve incendie	Commune	B712p	71 m²
14	Stationnement et Point d'apport volontaire (PAV n° 7b CAPV)	Commune	B369p	222 m²
15	Chargeoir à bois	Commune	B639p	968 m²
16	Protection captage CAPV	Commune	B28a, B485p	2 131 m²
17	Chargeoir à bois	Commune	B390p	366 m²
18	Chargeoir à bois	Commune	B120p	221 m²
19	Chargeoir à bois	Commune	B489p, B488	447 m²
20	Point d'apport volontaire (PAV n° 1 CAPV)	Commune	A1084a	51 m²
21	Point d'apport volontaire (PAV n° 6 CAPV)	Commune	B232p	50 m²
22	Point d'apport volontaire (PAV n° 7 CAPV)	Commune	B367p	50 m²



**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
Modification n°1

**Commune de la Sure-en-Chartreuse**  
**Territoire de Pommiers-la-Placette**  
Règlement graphique  
Pièce numéro 3.2

Historique des procédures  
1 Pommiers-la-Placette PLU 2012 - PLU approuvé le 28/02/2012  
2 Modification n°1 approuvée le 12/03/2020



Echelle: 1/3000e (format papier 0,841 x 1,189 m)

Source : Origine DGFiP Cadastre © Droits de l'État réservés © 2015

Mars 2020

**ZONAGE**

- Contour de zone
- A : Zone Agricole
- Aco : secteur correspondant à un corridor écologique
- N : Zone Naturelle
- Ne : secteur permettant l'extension des constructions existantes
- Ne1 : secteur permettant le changement de destination, à vocation d'habitat, des constructions existantes et leur extension
- Nco : secteur correspondant à un corridor écologique
- Ns : secteur correspondant aux ZNIEFF
- AU : Zone A Urbaniser (non constructible)
- AUA : Zone constructible sous condition d'opération d'aménagement d'ensemble en compatibilité avec les orientations définies en prolongement du centre-village
- AUB : Zone constructible sous condition d'opération d'aménagement d'ensemble en compatibilité avec les orientations définies
- UA : Zone urbaine correspondant aux parties agglomérées les plus denses
- UB : Zone urbaine à dominante résidentielle de confortement autour des hameaux
- UC : Zone urbaine à dominante résidentielle discontinue le long des voies à contenir

p1, p2, p3 sont des périmètres de protection des captage d'eau potable immédiat, rapproché et éloigné.

**PRESCRIPTION**

- Emplacement réservé
- Construction existante en zone agricole dont le changement de destination est autorisé

La commune est soumise à des risques naturels :

Pour connaître l'intensité du risque, se reporter aux annexes pour consulter le plan du PPR qui est le seul document ayant une valeur officielle.

**INFORMATION**

- Emprise publique existante
- Trouée
- Limite communale de 2015
- Parcellaire de 2015
- Bâti de 2018 :
  - bâti dur
  - bâti léger
- Cours d'eau

**TABEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES**

Numéro d'ER	Destination	Bénéficiaire	Parcelles Impactées	Surface approximative
1	Stationnement	Commune	A650, A629	78 m <sup>2</sup>
2	Stationnement	Commune	A361p, A1084p	83,5 m <sup>2</sup>
3	Stationnement	Commune	C473p, C467p	91,5 m <sup>2</sup>
5	Stationnement	Commune	B143p	297 m <sup>2</sup>
7	Aménagement de voirie et stationnement	Commune	A951p	144 m <sup>2</sup>
8	Réserve incendie et stationnement	Commune	A1094p	177 m <sup>2</sup>
9	Stationnement	Commune	B656p	311 m <sup>2</sup>
10	Stationnement	Commune	B626p	426 m <sup>2</sup>
11	Chargeoir à bois	Commune	C279p	1 133 m <sup>2</sup>
12	Aménagement de voirie	Commune	B77p	189 m <sup>2</sup>
13	Réserve incendie	Commune	B712p	71 m <sup>2</sup>
14	Stationnement et Point d'apport volontaire (PAV n° 7a CAPV)	Commune	B369p	222 m <sup>2</sup>
15	Chargeoir à bois	Commune	B0393p	958 m <sup>2</sup>
16	Protection captage	CAPV	B28p, B485p	2 133 m <sup>2</sup>
17	Chargeoir à bois	Commune	B390p	366 m <sup>2</sup>
18	Chargeoir à bois	Commune	B120p	221 m <sup>2</sup>
19	Chargeoir à bois	Commune	B489p, B488	447 m <sup>2</sup>
20	Point d'apport volontaire (PAV n° 1 CAPV)	Commune	A1084p	51 m <sup>2</sup>
21	Point d'apport volontaire (PAV n° 6 CAPV)	Commune	B232p	50 m <sup>2</sup>
22	Point d'apport volontaire (PAV n° 7 CAPV)	Commune	B567p	50 m <sup>2</sup>

ECHELLE 1/3000e au format papier 0,841 x 1,189 m

0 50 100 m 250 m

