
COMMUNE DE TREPT (38)

**Mise en compatibilité du PLU de Trept
Déclarations de projet n°1 et n°2**



5. REGLEMENT ECRIT

Approuvé par délibération en date du XX octobre 2025

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	4
ANNEXE AU TITRE I	16
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	19
 Z O N U a	20
 E	
 Z O N U b	29
 E	
 Z O N U e	37
 E	
 Z O N U i	43
 E	
 Z O N U t	50
 E	
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	56
 Z O N E A U b	57
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	60
 Z O N E A	61
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	68
 Z O N E N	69
TITRE VI - Article 11 commun à toutes les zones	76

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1	Champ d'application territorial
------------------	--

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de TREPT (38).

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

2.0 Base légale du contenu du PLU

En application des dispositions conjuguées des articles 12 à 15 de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, de l'article L174-3 du Code de l'urbanisme qui en est issu, des articles 10, 11 et 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, le présent PLU a pour base légale :

- les dispositions du livre I de la partie législative du Code de l'urbanisme qui en fixent les contenus, soit les articles L151-1 et suivants du Code de l'urbanisme entrés en vigueur le 1^{er} janvier 2016,
- les dispositions du livre I de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme qui en fixent les contenus, soit les articles R 123-1 à 14 du Code de l'urbanisme dans sa version en vigueur le 31 décembre 2015.

Les articles du Code de l'urbanisme visés dans le dossier de PLU sont en conséquence les articles ci- dessus en application desquels il a été conçu.

2.1. Généralités

Un certain nombre de textes de portée supra-communale contingentent parallèlement au PLU les occupations et les utilisations du sol. Ils le font dans le principe de l'indépendance des législations.

Il peut s'agir, par exemple, parmi d'autres :

- du régime des installations classées,
- du régime de la protection des monuments historiques, des monuments naturels et des sites.

Il faut, par ailleurs, savoir qu'à la date d'approbation de la présente révision du document d'urbanisme communal :

- les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) dans les conditions précisées à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme :
"Les dispositions des articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19 et R 111-28 à R 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme".
- les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à l'application de :
 - la réglementation sanitaire départementale,
 - la réglementation applicable à la voirie communale.
- parmi toutes les Servitudes d'Utilité Publique en vigueur, seules celles mentionnées dans le sous- dossier *"6.2 Annexes de l'article R 123-14 du Code de l'urbanisme"* du présent dossier de PLU sont applicables.

L'arrêté préfectoral du 15 mars 2017 instituant les servitudes de protection de la canalisation de Transport de matière dangereuse de GRT gaz y est notamment à leur nombre.

Le permis de construire et les autres autorisations et déclarations d'occuper le sol en sanctionnent l'irrespect des dispositions relatives à l'urbanisme.

2.2. Portée du présent règlement dans les opérations d'ensemble

Il est fait application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme :

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. Les élus font le choix d'une application au tènement et non à chaque terrain résultant de divisions foncières.

Article 3	Division du territoire en zones
------------------	--

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N) selon la nomenclature et les définitions correspondantes suivantes :

3.1. Zones urbaines (U)

Les zones U circonscrivent *"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"*.
(article R151-18 du C. Urb)

Le règlement du PLU de Trept comporte 5 zones U : Ua, Ub, Ue, Ui et Ut.

Zone Ua

La zone correspond aux secteurs du bourg-centre et des hameaux, anciens, voire patrimoniaux, denses, à vocation d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce dont services marchands à la personne et aux entreprises, d'artisanat et de services publics ou d'intérêt collectif de centre-bourg.

Elle comprend 2 secteurs :

Secteur Ua-c : Terrains cultivés de la zone Ua à protéger (art L151-19 C Urb)

Secteur Ua-h : Secteur qui dispose de règles spécifiques concernant la hauteur des constructions

Zone Ub Zone résidentielle à vocation d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureau et de services.

Zone Ue Zone dédiée aux services publics ou d'intérêt collectif d'éducation et récréatifs (sports, loisirs et culture).

Elle comprend 1 secteur :

Secteur Ue-s : réservé aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Zone Ui Zone d'activités artisanales, industrielles, de bureau et d'entrepôt.

Elle comprend 1 secteur :

Secteur Ui-a : correspondant aux activités de recyclage de matériaux de l'entreprise MTB.

Zone Ut Zone dédiée aux hébergements hôteliers de plein air de type camping, caravanage et parc résidentiel de loisirs (PRL).

3.2. Zones à urbaniser

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

(article R151-20 C Urb)

Elles peuvent être de 2 types selon que l'ouverture à l'urbanisation doit intervenir :

1. soit à court ou moyen termes sur la durée de vie du PLU.

Il s'agit dans ce cas de zones, dites AU indicé, d'urbanisation d'ensemble, à aménager dans le respect des règles de leurs règlements et selon les orientations et prescriptions de leurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;

2. soit à plus long terme à l'occasion d'une modification ou d'une révision ultérieure du PLU:

Il s'agit là de zones, dites AU strict, non aménageables et non constructibles sur la durée de vie du PLU sans sa modification.

Le règlement du PLU de Trept ne comprend aucune zone AU strict. Il comporte une zone AU indicé : AUb, à même vocation que la zone Ub.

3.3. Zones agricole (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.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

(article R151-22 et 23 C.Urb)

La zone A comprend 2 secteurs:

Secteur Ap	Territoires agricoles constituant les abords du château de Serrières et de la chapelle Saint Didier à préserver <i>(article L 151-19 C.Urb.)</i> .
------------	--

Secteur Azh	Zones humides situées en territoires agricoles, identifiées pour leur intérêt écologique à protéger <i>(1° alinéa de l'article L 151-23 C.Urb.)</i> .
-------------	---

3.4. Zones naturelles et forestières (N)

Les zones naturelles et forestières dites zones N sont :

"Les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,*
- b) soit de l'existence d'une exploitation forestière,*
- c) soit de leur caractère d'espaces naturels."*
- d) Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- e) Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

(article R151-24 et 25 C.Urb)

La zone N comprend 5 secteurs:

Secteur Nzh	Zones humides situées en territoires naturels ou forestiers simples, identifiées pour leur intérêt écologique à protéger <i>(1° alinéa de l'article L 151-23 C.Urb.)</i> .
Secteur Nzh-sl	Zones humides situées en territoires naturels, identifiées pour leur intérêt écologique à protéger <i>(1° alinéa de l'article L 151-23 C.Urb.)</i> , avec lesquelles doivent être conciliés les équipements et activités de sport et loisirs de plein air.
Secteurs Nc	Territoires d'exploitation de carrière comprenant 2 sous-secteurs : - Nc-a : d'extraction des matériaux où les installations et aménagements nécessaires à celle-ci sont autorisés, - Nc-b : de traitement des matériaux extraits où les constructions nécessaires à ce traitement sont au surplus autorisées.
Secteur Np	Bâti patrimonial et ses abords à préserver et mettre en valeur : château de Serrières et chapelle Saint Didier <i>(article L 151-19 C.Urb.)</i> .
Secteur Nsl	Territoires naturels ou forestiers d'accueil d'équipements de sport et loisirs de plein air.

Article 4	Adaptations mineures
------------------	-----------------------------

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (L152-3 du code de l'urbanisme). Elles ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L152-4 à L152-6 du code de l'urbanisme.

Article 5	Définitions
------------------	--------------------

5.1. Ouvrage, construction, bâtiment, installation ou aménagement

Ouvrage :	mise en œuvre de matériaux naturels ou artificiels pour la réalisation d'une partie élémentaire d'une construction ou d'un aménagement Exemples : tuyau, dalle, mur, terrasse d'une hauteur inférieure à 0,60m par rapport au sol, revêtement de sol minéral ou végétal, ...
Construction :	ensemble d'ouvrages, d'un ou plusieurs corps de métier, associés dans une destination fonctionnelle Exemples : piscine, serre, château d'eau, abri de jardin ouvert, terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au sol, ...
Installation :	construction ou ouvrage ou ensemble d'ouvrages à fonctionnalité technique démontable, hors sa fondation Exemples : silo à grain, pylône électrique, abri-bus, panneau de circulation, éolienne, panneaux photovoltaïques, clapiers à lapins, ...
Bâtiment :	construction close et couverte avec porte(s) et/ou fenêtre(s) Exemples : maison, immeuble, abri de jardin fermé, cabane (y compris dans les arbres), yourte ou tipi équipé, caravane ou mobil-home posé sur le sol ou sur des plots de fondation, algeco, véranda, ...
Aménagement :	modification de terrain et/ou ajout, suppression ou modification d'ouvrages associés ou non Exemples : drain agricole ou autre, talus, retalutage d'un canal, remblai/déblai, ...

5.2. Réhabilitations

Sont tenus pour des réhabilitations les travaux de remise à niveau qualitatif ou aux normes de praticabilité actuelles des bâtiments existants dans leur destination ou dans une autre.

5.3. Annexes

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, pool-house ...). Les piscines ne sont pas considérées comme des annexes.

5.4. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci.

L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

5.5. Clôture

Une clôture est un ouvrage, une construction, voire seulement un dispositif végétal, par lequel un héritage est délimité et/ou protégé d'accès non souhaités.

L'article 647 du Code Civil disposant : "*Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf l'exception portée en l'article 682*", les clôtures ne sauraient être légalement interdites ou autorisées par un document réglementaire comme l'est un PLU, un PAZ ou un règlement de lotissement.

Leurs caractéristiques peuvent être réglementées par ces derniers. Elles le sont dans le présent règlement.

5.6. Voies et emprises publiques

Sont tenus pour emprise publique les territoires ouverts à l'usage du public (places urbaines, aires de stationnement public, etc...) dont les voies privées ouvertes à la circulation publique, c'est à dire celles qui ne sont pas expressément interdites à celle-ci (panneau d'interdiction) ou qui plus simplement lui sont fermées (dispositif formant obstacle à l'accès).

Exemple : l'enceinte d'un groupe scolaire est affectée à un service public sans être affectée à l'usage du public là où un cimetière est affecté à l'usage du public (C.E., 28.06.1935, Marécar).

5.7. Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

- Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport maximal autorisé de la surface au sol de la ou des constructions sur la superficie de leur terrain d'assiette :

$$CES = \text{surface au sol maximale autorisée des constructions} / \text{superficie du terrain d'assiette.}$$

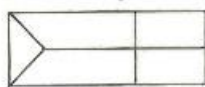
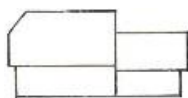
- La surface au sol des constructions est l'emprise au sol de celles-ci dans la définition qu'en fixe l'article R 420-1 du code de l'urbanisme rappelée ci-dessous de laquelle sont déduits :
 - les débords et saillies : passées de toiture, balcons, auvents, ..., les rampes d'accès et volées d'escalier, en surplomb du sol,
 - les constructions non couvertes : pergolas, locaux pour les ordures ménagères, bassins de stockage des eaux pluviales, ...
 - lorsqu'elles ne dépassent pas de plus de 0,60 m le sol naturel fini, les terrasses, les parkings, les piscines non couvertes, et les constructions partiellement enterrées,

Article R 420-1 du Code de l'urbanisme :

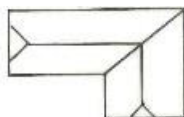
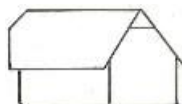
" *L'emprise au sol (...) est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.*

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

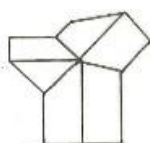
5.8. Corps de bâtiment



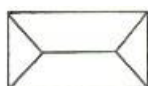
2 corps de bâtiments à 1 aile chacun



1 corps de bâtiment à 2 ailes



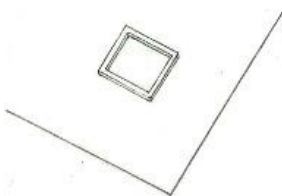
1 corps de bâtiment à 3 ailes



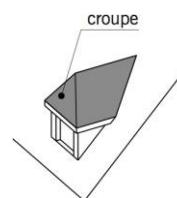
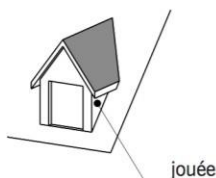
2 corps de bâtiments à 1 aile chacun

5.9. Ouvertures en toitures

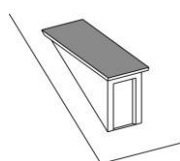
Fenêtre de toit



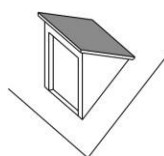
Lucarne à 2 ou 3 pans



Lucarne rampante



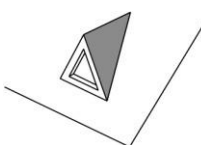
Chien assis



Lucarne hollandaise



Outeau



5.8. Aménagement/adaptation

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de changer la destination de la construction ou/et de modifier le volume existant.

5.9. Réfection

Action de remettre en état, de réparer, de remettre à neuf.

5.10. 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 afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre
- 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 L231-1 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.

5.11. Destinations

Affouillement et exhaussement de sol

Les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 100 m², ou à permis d'aménager si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 2 hectares .

Caravane

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

Carrière

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

Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Dépôt de véhicules

Dépôts de plus de 10 véhicules, non soumis au régime de stationnement des caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Ce sont par exemple :

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

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

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

Habitation légère de Loisirs

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 111-32 du Code de l'Urbanisme.

Ouvrage technique

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

Parc d'attraction ouvert au public

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Ces installations sont soumises au permis d'aménager lorsque leur superficie dépasse les 2 hectares.

5-12 Alignement

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

Article 6	Rappels, informations et recommandations
------------------	---

6.1. Permis de démolir

En application des dispositions des articles L 421-3 et R 421-27 du Code de l'urbanisme, le conseil municipal a décidé par délibération en date du 28.06.2018 de soumettre à permis de démolir préalable les démolitions et actions ayant pour objet de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction en zone Ua.

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

L'article L 151-33 du Code de l'urbanisme dispose :

"Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

6.3. Risques naturels

6.3.1. Cartes des aléas et dispositif réglementaire

Définitions

Aléa : Probabilité d'occurrence d'un phénomène de nature et d'intensité données sur une période de référence (temps pendant lequel le phénomène est susceptible de se manifester)

Enjeux : Ensemble des personnes et des biens susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel, des effets qui en résulteraient et des valeurs qui en seraient affectées

Risque : croisement aléa x enjeux

La commune de Trept a fait procéder au second semestre 2016 à une étude des risques naturels.

La carte des aléas qui l'a conclue identifie les différentes natures de risques en présence sur le territoire communal en les rangeant selon leur probabilité d'occurrence et la gravité des effets à en attendre en 4 catégories : aléas faible, moyen, fort et très fort.

Une traduction de ces aléas en risque a été opérée selon la table de correspondance de l'annexe 1 du "Guide de prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme – DDT38/SPR" dans sa version 3.10 / 17.12.2009, encore en vigueur aux dates d'arrêt et d'enquête publique du présent document d'urbanisme.

Les aléas pour chaque nature de phénomène y sont traduits en 2 intensités de risques définies comme suit dans l'annexe 1 :

- "rouge : inconstructible en dehors des exceptions prédéfinies par le règlement type, étude au cas par cas pour ces dernières"
- "bleu : constructible avec prescriptions".

Ces risques sont portés au document graphique (zonage) sous 2 trames hachurées de couleurs rouge et bleu assorties de l'indice d'identification de la nature du risque. Exemple : RV Rouge / Ruissellement de versant
Bi Bleu / Inondation de plaine

Lorsqu'un site est exposé à 2 risques de nature différente et de même intensité, il est placé sous la trame de la couleur de l'intensité commune assortie des 2 indices concernés : RV+RI ou Bv+Bi, pour exemple.

Lorsqu'un site est exposé à 2 risques de nature différente et d'intensité différente, il est placé sous une trame de la couleur du risque le plus élevé des deux : bleu + rouge = rouge, assortie des 2 indices concernés : RV+Bi ou Bv+RI, pour exemple.

Dans ces secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol autorisées aux articles 1 et 2 du règlement de chaque zone ne le sont que sous réserve de respecter les prescriptions d'urbanisme qui leur correspondent à

l'annexe du présent Titre I du règlement établie sur le fondement du *Guide de prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme – DDT38/SPR*.

Les articles 2 des règlements de zones donnent valeur réglementaire aux prescriptions d'urbanisme ci-dessus.

Pour permettre d'en connaître le détail, l'étude de risques : rapport de présentation et carte des aléas sur fond cadastral et topographique, est, par ailleurs, portée au sous-dossier "7. *Éléments d'information*".

6.3.2. Règles de construction parasismique

Suite à l'application des décrets n° 2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique et n° 2010-1255 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, en date du 22 octobre 2010, la commune de TREPT est classée en zone 3 de sismicité modérée. Le respect de l'application de la réglementation parasismique est obligatoire pour toute construction en toutes zones du PLU.

7 Occupation et utilisations du sol réglementées par la PLU

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

- les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - de commerce,
 - industriel,
 - artisanal,
 - de bureau,
 - d'entrepôt,
 - agricole,
 - de stationnement,
 - d'annexe,
 - de piscine,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les clôtures et les murs de soutènement,
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - parcs d'attractions ouverts au public,
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - affouillements et exhaussements de sol,
 - tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

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

Les occupations et utilisations du sol sont réglementées aux articles 1 et 2 de chacune des zones. Il convient de préciser que toute occupation ou utilisation du sol qui ne figure ni dans l'article 1 (occupations et utilisations du sol interdites), ni dans l'article 2 (occupations et utilisations du sol admises sous conditions), est autorisée de fait et sous réserve du respect des dispositions contenues dans les articles 3 à 16.

ANNEXE AU TITRE I

Pour la bonne application de l'annexe 2 "*Prescriptions d'urbanisme*" du *Guide de prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme* ci-après, à laquelle donne valeur réglementaire l'article 6.3.1 du présent titre, il faut savoir :

1. Qu'aucune cote de la crue de référence n'a été définie, en l'absence de modélisation hydraulique (exemple : page 8) ;
2. La commune de Trept n'appartient pas au schéma directeur de l'agglomération grenobloise (aujourd'hui SCOT de la région urbaine de Grenoble) ;
3. Les zonages de risques RIA1 et RIA2, Bc1, Bi'1 et Bi'2 figurent sur le règlement graphique (zonage) du présent PLU.

Les zonages de risques Bi1, Bi2 et Bc2 n'y figurent pas.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE Ua

CARACTÈRE DE LA ZONE

La **zone Ua** correspond au centre bourg dense multifonctionnel à vocation d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureau de commerce de service, d'artisanat et de services publics ou d'intérêt collectif de centre- bourg

La zone Ua comprend deux secteurs :

- un secteur **Ua-h** avec des règles de hauteur spécifiques
- un secteur **Ua-c** correspondant aux terrains cultivés de la zone Ua à protéger au titre du 2° alinéa de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Informations La zone Ua comporte des secteurs exposés à des risques naturels. Ils sont circonscrits sous hachures rouges et bleues au document graphique (zonage).

L'occupation et l'utilisation des terrains concernés y sont spécifiquement règlementées :

- dans l'organisation exposée au 6.3.1 du Titre I Dispositions générales du présent règlement,
- par des dispositions propres à la gestion du ou des risques en cause, à l'article 2 du présent règlement de zone.

En application des dispositions des articles L421-3 et R421-27 du Code de l'urbanisme, le conseil municipal a décidé par délibération en date du 28.06.2018 de soumettre à permis de démolir préalable les démolitions et actions ayant pour objet de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction en zone Ua.

SECTION 1	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
------------------	--

Article Ua 1	Occupations et utilisations du sol interdites
---------------------	--

Sont interdits :

a) toute construction neuve dans le secteur Ua-c protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article 2.

b) les constructions à usage :

- d'entrepôt,
- industriel

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

d) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attraction * ouverts au public,
- les dépôts de véhicules *
- les garages collectifs de caravanes *.

e) l'ouverture de carrières*

Article Ua 2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
---------------------	---

Sont admis sous conditions:

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

- **decommerces** dans la limite de 300 m² de surface de plancher *
- **artisanal** dans la limite de 150 m² de surface de plancher*;
- **agricole** à condition qu'il existe déjà sur le tènement considéré une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU ;
- **d'annexes*** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 50 m² d'emprise au sol*.

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

c) les piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone ;

d) dans le secteur protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme correspondant au secteur Ua-c, seules sont autorisées les installations et constructions si elles sont en lien avec l'exploitation des jardins potagers et vergers et dans la limite de 10m² d'emprise au sol par tènement.

SECTION 2	Conditions de l'occupation du sol
------------------	--

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

Accès

- a. Tout terrain enclavé est inconstructible,
- b. Les accès doivent présenter des caractéristiques garantissant les commodités et sécurité de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.

Ces dispositions s'appliquent également à l'ensemble des voiries de desserte interne des opérations d'ensemble.

Les permis d'aménager et de construire pourront être refusés et les déclarations préalables rejetées si l'importance de la pente d'un accès à une voie publique ou collective privée présente un risque pour la sécurité des usagers de ces voies

Voirie

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

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

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

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

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

Article Ua 4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
---------------------	---

Information

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de la partie de la réglementation sanitaire départementale relevant de l'urbanisme.

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :**4-2-1 Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement.**
En l'absence de réseau public d'assainissement, un assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit adapté à la nature des sols et qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

4-2-2 Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

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

4-2-3 Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Téléphone, Réseaux câblés

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

Les coffrets de raccordement électriques seront positionnés au plus près du réseau électrique en place sur le domaine public.

Collecte des ordures ménagères

Les conteneurs de collecte d'ordures ménagères trouveront place dans des aires ou locaux établis à cet effet en limite et à l'altimétrie du domaine public routier.

Article Ua 5	Superficie minimale des terrains constructibles
---------------------	--

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article Ua 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
---------------------	---

6-1 Modalités de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

6-2 Les bandes de constructibilité

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

Bande de constructibilité principale : d'une profondeur de 20 mètres

Bande de constructibilité secondaire : au-delà de la bande de constructibilité principale.

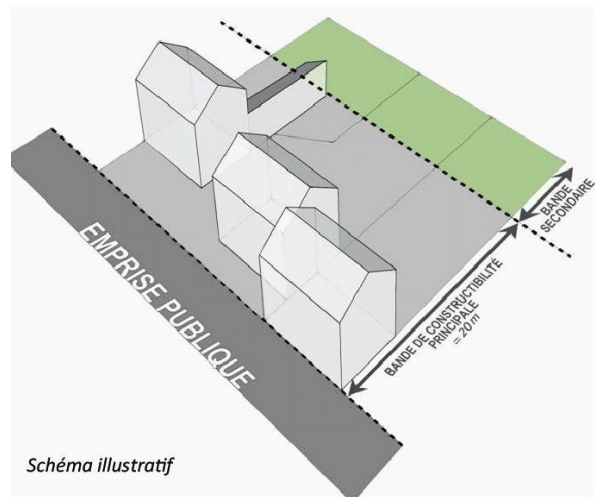


Schéma illustratif

6-3 Règle générale d'implantation

Dans la bande de constructibilité principale,

Dans la zone Ua, à l'exception du secteur Ua-c, les constructions s'implanteront à l'alignement* actuel ou futur ou en continuité du bâti existant

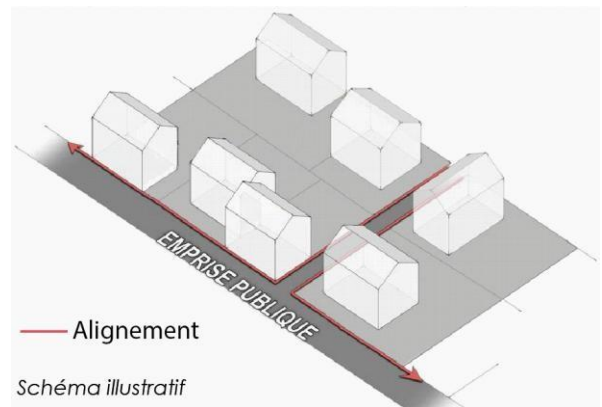


Schéma illustratif

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, il est autorisé un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement* pour des raisons de sécurité ou d'insertion paysagère.

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation. Les constructions respecteront les dispositions de l'article Ua 7.

Les **piscines** (y compris couvertes) doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m par rapport à l'alignement*. Pour les piscines, ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

6-4 Règle particulière d'implantation

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations en lien avec l'exploitation des jardins potagers et vergers
- aux annexes
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*;
- aux ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif;
- aux aménagements* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale,

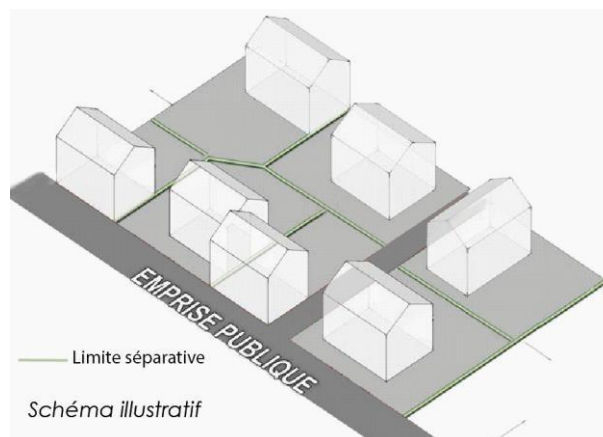
Article Ua 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
---------------------	---

7-1 Définition

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

7-2 Règles d'implantation générale**Dans la bande de constructibilité principale*****Dans la zone Ua :***

Les constructions s'implanteront **sur une limite séparative au moins** (ordre semi-continu ou continu). Dans le cas d'un retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**Dans la bande de constructibilité secondaire**

Les constructions doivent s'implanter **en retrait des limites séparatives**.

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans les bandes de constructibilité principale et secondaire,

Les **piscines (y compris couverte)** doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

7-3 Règle particulière d'implantation**Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- aux constructions et installations en lien avec l'exploitation des jardins potagers et vergers
- aux annexes
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*;
- aux ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif;
- aux aménagements* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale,

Article Ua 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
---------------------	--

Non réglementé.

Article Ua 9	Emprise au sol
---------------------	-----------------------

Définition *Pour l'application du présent article, la définition du coefficient d'emprise au sol (CES) est donnée au Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.*

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,40 dans la zone Ua et le secteur Ua-h. Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,025 dans le secteur Ua-c.

Le CES n'est pas applicable à l'aménagement du bâti existant dans son volume ou aux travaux sur ce bâti ne modifiant pas le volume.

Article Ua 10	Hauteur maximale des constructions
----------------------	---

Dans la zone Ua, à l'exception des secteurs Ua-c et Ua-h, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout si la construction est implantée en retrait des limites séparatives et à 3,50 m à l'égout si elle est implantée sur limite séparative.

Dans le secteur Ua-h, la hauteur est limitée à 9 mètres à l'égout Dans le secteur Ua-c, la hauteur est limitée à 3,50 mètres à l'égout La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante et sous réserve de s'inscrire en harmonie avec l'existant.

Article Ua 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
----------------------	--

Cf Titre VI, article 11 commun à toutes les zones

Article Ua 12	Aires de stationnement
----------------------	-------------------------------

■ Secteur Ua-c :

Non règlementé

■ Zone Ua :

L'organisation du stationnement des véhicules correspondra aux besoins des bâtiments, constructions, installations ou aménagements concernés.

Il sera en toute hypothèse assuré hors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est notamment exigé pour les constructions neuves 2 places de stationnement par logement et une place pour les logements sociaux.

Pour les travaux sur constructions existantes à la date d'approbation du PLU et à usage d'habitation, il sera exigé une place de stationnement par logement créée en sus des places répondant aux besoins des habitations déjà existantes. En cas de changement de destination, il est demandé un minimum de 1 place par logement créé.

A défaut de pouvoir disposer sur le terrain d'assiette de l'opération les places requises, celles-ci pourront être trouvées dans les conditions visées à l'article L 151-33 du Code de l'Urbanisme, la distance de 200 m étant celle à retenir pour les termes "*dans son environnement immédiat*" et "*à proximité*" de cet article.

Stationnement des cycles

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos conformément aux dispositions ci-dessous.

Pour les constructions à usage de logement, cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m² pour les logements de type 1 et 2 et 1,5 m² pour les autres typologies de logements.

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Logement	1 emplacement minimum par logement.
Bureau, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m ² .

Article Ua 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Les terrains d'assiette des constructions devront conserver les superficies minimales de pleine terre suivantes :

<i>Superficie du terrain d'assiette des constructions</i>	<i>0 à 500 m²</i>	<i>de 500 à 1000 m²</i>	<i>au delà de 1000 m²</i>
<i>Coefficient de surface minimale de pleine terre</i>	<i>20%</i>	<i>30%</i>	<i>40%</i>

Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations, à hauteur d'1 arbre minimum pour 4 places de stationnement, répartis de manière homogène.

Dans le secteur repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, le défrichement : coupe et dessouchage, sans remplacement, des arbres est interdit.

SECTION 3	Possibilités maximales d'occupation du sol
------------------	---

Article Ua 14	Coefficient d'Occupation du Sol (COS)
----------------------	--

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

SECTION 4	Divers
------------------	---------------

Article Ua 15	Performances énergétiques et environnementales
----------------------	---

Non réglementé.

Article Ua 16	Infrastructures et réseaux de communications électroniques
----------------------	---

Un fourreau libre sera disposé à l'occasion de chaque intervention d'infrastructure linéaire enterrée pour anticiper les conditions du développement de l'offre en communications numériques.

ZONE Ub

CARACTÈRE DE LA ZONE

La **zone Ub** circonscrit les secteurs résidentiels à vocation d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureaux et de services marchands à la personne et aux entreprises, attachés à un logement, et de services publics ou d'intérêt collectif.

Informations *La zone Ub comporte des secteurs exposés à des risques naturels. Ils sont circonscrits sous hachures rouges et bleues au document graphique (zonage).
L'occupation et l'utilisation des terrains concernés y sont spécifiquement règlementées :*

- *dans l'organisation exposée au 6.3.1. du Titre I Dispositions générales du présent règlement,*
- *par des dispositions propres à la gestion du ou des risques en cause, à l'article 2 du présent règlement de zone.*

SECTION 1	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
------------------	--

Article Ub 1	Occupations et utilisations du sol interdites
---------------------	--

Sont interdits :

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

Article Ub 2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
---------------------	---

Sont admis sous conditions :

- a) les constructions à usage :
 - **artisanal** dans la limite de 50 m² de surface de plancher*; et sous réserve qu'elles soient implantées sur la même unité foncière que l'habitation à laquelle elles sont rattachées,
 - **d'annexes*** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 50m² d'emprise au sol*
 - b) les **ouvrages techniques*** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
 - c) les **piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone ;
 - d) les **affouillements et exhaussements de sol***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Dans les secteurs exposés aux risques naturels identifiés au document graphique, les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone Ub ne le sont que pour autant :
- qu'ils ne sont pas interdits par les prescriptions d'urbanisme qui leur correspondent à l'annexe du " *Titre I - Dispositions générales du règlement* "
 - qu'ils en respectent les conditions.

SECTION 2 Conditions de l'occupation du sol

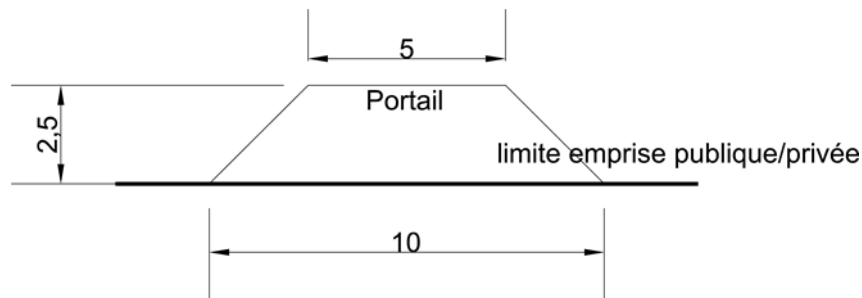
Article Ub 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

- a. Tout terrain enclavé est inconstructible,
- b. Les accès doivent présenter des caractéristiques garantissant les commodités et sécurité de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.

La distance des portails à l'alignement, mesurée sur le profil en long médian de l'accès, sera, pour cela, d'au moins 5,00m.

En cas d'impossibilité, une emprise trapézoïdale de 10 x 5 x 2,5 m devra être laissée libre, entre portail et alignement.



Les permis d'aménager et de construire pourront être refusés et les déclarations préalables rejetées si l'importance de la pente d'un accès à une voie publique ou collective privée présente un risque pour la sécurité des usagers de ces voies

Voirie

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

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

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

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

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

Article Ub 4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
---------------------	---

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :**4-2-1 Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**. **En l'absence de réseau public d'assainissement**, un assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit adapté à la nature des sols et qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

4-2-2 Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

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

4-2-3 Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Téléphone, Réseaux câblés

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

Les coffrets de raccordement électriques seront positionnés au plus près du réseau électrique en place sur le domaine public.

Collecte des ordures ménagères

Les conteneurs de collecte d'ordures ménagères trouveront place dans des aires ou locaux établis à cet effet en limite et à l'altimétrie du domaine public routier.

Article Ub 5	Superficie minimale des terrains constructibles
---------------------	--

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article Ub 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
---------------------	---

6-1 Modalités de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

6-2 Règle générale d'implantation

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement*.

Les piscines s'implanteront **avec un retrait minimum de 2 mètres**. Cette distance est comptée à partir du bord du bassin.

6-3 Règle particulière d'implantation

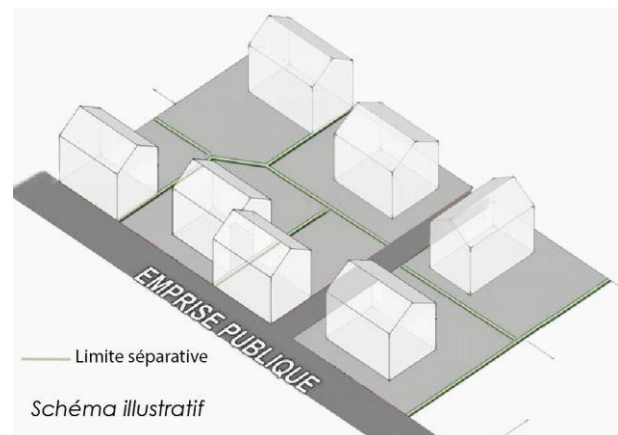
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;
- aux annexes
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* ;
- aux aménagements* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale,

Article Ub 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

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



7-2 Règles d'implantation générale

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

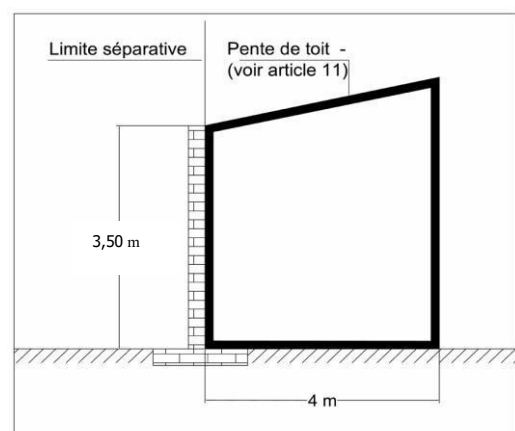
Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum** au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D \geq H/2 \text{ min. } 3\text{m}$).

Construction « jouxtant » la limite de propriété

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **3,50 m** est autorisée lorsqu'il ne s'agit pas d'une limite de zone.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 3,5 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.



7-3 Règle particulière d'implantation**Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*;
- aux annexes
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*;
- aux aménagements* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale,

Article Ub 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ub 9 Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,25

Le CES n'est pas applicable à l'aménagement du bâti existant dans son volume ou les travaux sur ce bâti ne modifiant pas le volume.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m à l'égout

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif*,
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Article Ub 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Cf Titre VI, article 11 commun à toutes les zones

Article Ub 12	Aires de stationnement
----------------------	-------------------------------

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

Les normes minima suivantes sont exigées:

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement.
- 1 place pour les logements sociaux

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier:

- 1 place de stationnement par tranche complète de 20 m² de surface de plancher* réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage de bureau :

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

Pour les constructions à usage artisanal :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher* réservée à cet usage.

En cas de changement de destination, de réaménagement ou d'extension des bâtiments, le nombre de places à servir sera égal au nombre requis par la nouvelle configuration diminuée du nombre de places requis par la configuration en place.

A défaut de pouvoir disposer sur le terrain d'assiette de l'opération les places requises, celles-ci pourront être trouvées dans les conditions visées à l'article L 151-33 du Code de l'Urbanisme, la distance de 200 m étant celle à retenir pour les termes "*dans son environnement immédiat*" et "*à proximité*" de cet article.

Stationnement des cycles

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos conformément aux dispositions ci-dessous.

Pour les constructions à usage de logement, cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m² pour les logements de type 1 et 2 et 1,5 m² pour les autres typologies de logements.

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Logement	1 emplacement minimum par logement.
Bureau, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m ² .

Article Ub 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Les terrains d'assiette des constructions devront conserver les superficies minimales de pleine terre suivantes :

<i>Superficie du terrain d'assiette des constructions</i>	<i>0 à 500 m²</i>	<i>de 500 à 1000 m²</i>	<i>au-delà de 1000 m²</i>
<i>Coefficient de surface minimale de pleine terre</i>	<i>20%</i>	<i>30%</i>	<i>40 %</i>

Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations, à hauteur d'1 arbre minimum pour 4 places de stationnement, répartis de manière homogène.

Dans le secteur repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, le défrichement : coupe et dessouchage, sans remplacement, des arbres est interdit.

SECTION 3 Possibilités maximales d'occupation du sol
Article Ub 14 Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

SECTION 4 Divers
Article Ub 15 Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ub 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Un fourreau libre sera disposé à l'occasion de chaque intervention d'infrastructure linéaire enterrée pour anticiper les conditions du développement de l'offre en communications numériques.

ZONE Ue

CARACTÈRE DE LA ZONE

La **zone Ue** circonscrit le secteur de services publics ou d'intérêt collectif d'éducation et récréatifs (sports, loisirs et culture).

La **zone Ue-s** est réservée aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Informations

La zone Ue comporte des secteurs exposés à des risques naturels. Ils sont circonscrits sous hachures rouges et bleues au document graphique (zonage).

L'occupation et l'utilisation des terrains concernés y sont spécifiquement règlementées :

- ***dans l'organisation exposée au 6.3.1. du Titre I Dispositions générales du présent règlement,***
- ***par des dispositions propres à la gestion du ou des risques en cause, à l'article 2 du présent règlement de zone.***

SECTION 1	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
------------------	--

Article Ue 1	Occupations et utilisations du sol interdites
---------------------	--

- Sont interdits les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à d'autres destinations que celles admises sous conditions à l'article Ue 2.

Article Ue 2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
---------------------	---

- Sont admis dans la zone, les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à destination :
 1. d'habitation, à condition :
 - d'être destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements,
 - d'être accessoire en terme de surface par rapport à l'activité principale
 - de trouver place dans les volumes des bâtiments principaux.
 2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'être liées à l'éducation, à la culture au sport ou aux loisirs
- Sont uniquement admis dans la zone Ue-s, les locaux (y compris hébergement du personnel, entrepôt...) et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et notamment les constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat telles que la caserne de pompier.
- Dans les secteurs exposés aux risques naturels identifiés au document graphique, les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone Ue ne le sont que pour autant :
 - qu'ils ne sont pas interdits par les prescriptions d'urbanisme qui leur correspondent à l'annexe du " *Titre I - Dispositions générales du règlement* "
 - qu'ils en respectent les conditions.

SECTION 2	Conditions de l'occupation du sol
------------------	--

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

Accès

- a. Tout terrain enclavé est inconstructible,
- b. Les accès doivent présenter des caractéristiques garantissant les commodités et sécurité de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.

Les permis d'aménager et de construire pourront être refusés et les déclarations préalables rejetées si l'importance de la pente d'un accès à une voie publique ou collective privée présente un risque pour la sécurité des usagers de ces voies

Uniquement dans **la zone Ue-s**, l'accès sera réalisé depuis la route de la Vie du Bois. Un accès unique sera créé.

Voirie

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

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

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

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

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

Article Ue 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement.**
En l'absence de réseau public d'assainissement, un assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit adapté à la nature des sols et qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

4-2-2 Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

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

4-2-3 Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Téléphone, Réseaux câblés

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

Les coffrets de raccordement électriques seront positionnés au plus près du réseau électrique en place sur le domaine public.

Collecte des ordures ménagères

Les conteneurs de collecte d'ordures ménagères trouveront place dans des aires ou locaux établis à cet effet en limite et à l'altimétrie du domaine public routier.

Article Ue 5	Superficie minimale des terrains constructibles
---------------------	--

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article Ue 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
---------------------	---

6-1 Modalités de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

6-2 Règle générale d'implantation

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* ou en continuité du bâti existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif;
- aux annexes
- aux aménagements* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale,

Article Ue 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
---------------------	---

Les constructions s'implanteront à une distance de la limite séparative au moins égale à leur demi-hauteur ($D \geq H/2$), prise en tout point de la construction, sans être inférieure à 4,00 m.

Règle particulière d'implantation

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif;
- aux annexes
- aux aménagements* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale,

Article Ue 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
---------------------	--

Non réglementé

Article Ue 9	Emprise au sol
---------------------	-----------------------

Non réglementé

Article Ue 10	Hauteur maximale des constructions
----------------------	---

Non réglementé

Article Ue 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
----------------------	--

Cf Titre VI, article 11 commun à toutes les zones

Article Ue 12	Aires de stationnement
----------------------	-------------------------------

L'organisation du stationnement des véhicules correspondra aux besoins des bâtiments, constructions, installations ou aménagements concernés.

Il sera en toute hypothèse assuré hors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article Ue 13	Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations
----------------------	---

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

SECTION 3 Possibilités maximales d'occupation du sol**Article Ue 14 Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

SECTION 4 Divers**Article Ue 15 Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

Article Ue 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Un fourreau libre sera disposé à l'occasion de chaque intervention d'infrastructure linéaire enterrée pour anticiper les conditions du développement de l'offre en communications numériques.

ZONE Ui

CARACTÈRE DE LA ZONE

La **zone Ui** circonscrit les secteurs d'activités artisanales, industrielles, de bureau et d'entrepôt.

La zone Ui comprend un secteur **Ui-a** correspondant aux activités de recyclage de matériaux de l'entreprise MTB.

Informations *La zone Ui comporte des secteurs exposés à des risques naturels. Ils sont circonscrits sous hachures rouges et bleues au document graphique (zonage).
L'occupation et l'utilisation des terrains concernés y sont spécifiquement règlementées :*

- *dans l'organisation exposée au 6.3.1 du Titre I Dispositions générales du présent règlement,*
- *par des dispositions propres à la gestion du ou des risques en cause, à l'article 2 du présent règlement de zone.*

SECTION 1	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
------------------	--

Article Ui 1	Occupations et utilisations du sol interdites
---------------------	--

Sont interdits

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

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

Sont admis sous conditions

- a) **Les constructions et installations nécessaires** aux services publics ou d'intérêt collectif* à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone
- b) **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- c) **les affouillements et exhaussements de sol ***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et ne portant pas atteinte au caractère des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et ne gênant pas l'écoulement des eaux.
- Dans les secteurs exposés aux risques naturels identifiés au document graphique, les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone Ui ne le sont que pour autant :
 - qu'ils ne sont pas interdits par les prescriptions d'urbanisme qui leur correspondent à l'annexe du " *Titre I - Dispositions générales du règlement* »,
 - qu'ils en respectent les conditions.

SECTION 2	Conditions de l'occupation du sol
------------------	--

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

Accès

- a. Tout terrain enclavé est inconstructible,
- b. Les accès doivent présenter des caractéristiques garantissant les commodités et sécurité de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.

Ces dispositions s'appliquent également à l'ensemble des voiries de desserte interne des opérations d'ensemble.

Les permis d'aménager et de construire pourront être refusés et les déclarations préalables rejetées si l'importance de la pente d'un accès à une voie publique ou collective privée présente un risque pour la sécurité des usagers de ces voies.

Voirie

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

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

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

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

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

Article Ui 4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
---------------------	---

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :**4-2-1 Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**. En l'absence de réseau public d'assainissement, un assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit adapté à la nature des sols et qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

4-2-2 Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

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

4-2-3 Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

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

Les coffrets de raccordement électriques seront positionnés au plus près du réseau électrique en place sur le domaine public.

Collecte des ordures ménagères

Les conteneurs de collecte d'ordures ménagères trouveront place dans des aires ou locaux établis à cet effet en limite et à l'altimétrie du domaine public routier.

Article Ui 5	Superficie minimale des terrains constructibles
---------------------	--

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

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

6-1 Modalités de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

6-2 Règle générale d'implantation

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement* ou en continuité du bâti existant.

6-3 Règle particulière d'implantation

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*;
- aux ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif;
- aux aménagements* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale,

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

Les constructions, installations se tiendront à une distance des limites au moins égale à leur hauteur ($D \geq H$), prise en tout point de la construction, sans être inférieure à 4,00 m.

Règle particulière d'implantation

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*;
- aux ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif;
- aux aménagements* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale,

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

Non règlementé

Article Ui 9	Emprise au sol des constructions
---------------------	---

Dans le secteur **Ui-a**, le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,40

Le CES n'est pas applicable à l'aménagement du bâti existant dans son volume ou les travaux sur ce bâti ne modifiant pas le volume.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ui 10	Hauteur maximale des constructions
----------------------	---

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 12 m à l'égout

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif*,
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Article Ui 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
----------------------	--

Cf Titre VI, article 11 commun à toutes les zones

Article Ui 12	Aires de stationnement
----------------------	-------------------------------

L'organisation du stationnement des véhicules correspondra aux besoins des activités et des bâtiments, constructions, installations ou aménagements concernés.

Il sera en toute hypothèse assuré hors des voies ouvertes à la circulation publique. Les parkings visiteurs peuvent en être riverains.

Une reconstruction est tenue pour un nouveau programme pour l'application du présent article.

Pour les constructions à usage artisanal :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher* réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage industriel et d'entrepôt :

- **Dans la zone Ui**, à l'exception du secteur Ui-a : 1 place de stationnement par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* réservée à cet usage.
- **Dans le secteur Ui-a** : 1 place de stationnement par tranche complète de 185 m² de surface de plancher* réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage de bureau :

- **Dans la zone Ui**, à l'exception du secteur Ui-a : 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher* réservée à cet usage.
- **Dans le secteur Ui-a** : 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher* réservée à cet usage.

Article Ui 13	Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations
----------------------	---

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

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de détente.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- **Dans la zone Ui** à l'exception du secteur Ui-a, **la surface non bâtie doit faire l'objet de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigène **dans la proportion d'au moins 15 %** de la surface du terrain.
- **Dans le secteur Ui-a, 10 % au minimum de la surface totale du terrain doivent faire l'objet de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigène.
- **La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée.** De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies), ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement, il est demandé un arbre haute tige pour 4 places de stationnement répartis de façon homogène.

SECTION 3	Possibilités maximales d'occupation du sol
------------------	---

Article Ui 14	Coefficient d'Occupation du Sol (COS)
----------------------	--

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

SECTION 4 Divers**Article Ui 15 Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

Article Ui 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Un fourreau libre sera disposé à l'occasion de chaque intervention d'infrastructure linéaire enterrée pour anticiper les conditions du développement de l'offre en communications numériques.

ZONE Ut

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Ut circonscrit le secteur des hébergements hôteliers de plein air de type camping, caravanage et parc résidentiel de loisirs (PRL) tels que définis aux articles L et D 332-1 et suivants et L et D 333-1 et suivants du code du tourisme.

Informations

La zone Ut comporte des secteurs exposés à des risques naturels. Ils sont circonscrits sous hachures rouges et bleues au document graphique (zonage).

L'occupation et l'utilisation des terrains concernés y sont spécifiquement règlementées :

- dans l'organisation exposée au 6.3.1 du Titre I Dispositions générales du présent règlement,*
- par des dispositions propres à la gestion du ou des risques en cause, à l'article 2 du présent règlement de zone.*

SECTION 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ut 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à d'autres destinations que ceux qui y sont admis sous conditions à l'article Ut 2.

Article Ut 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sont admis sous conditions les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à destination :
 - d'hébergement hôtelier, d'habitations légères de loisirs à condition d'être liés à l'activité de camping,
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'être
 - soit de sport et loisir de plein air,
 - soit en lien avec l'activité touristique,
- Dans les secteurs exposés aux risques naturels identifiés au document graphique, les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone Ut ne le sont que pour autant :
 - qu'ils ne sont pas interdits par les prescriptions d'urbanisme qui leur correspondent à l'annexe du "*Titre I - Dispositions générales du règlement*"
 - qu'ils en respectent les conditions.

SECTION 2 Conditions de l'occupation du sol

Article Ut 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

- a. Tout terrain enclavé est inconstructible.
- b. Les accès doivent présenter des caractéristiques garantissant les commodités et sécurité de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.

Ces dispositions s'appliquent également à l'ensemble des voiries de desserte interne des opérations d'ensemble.

Voirie

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

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

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

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives. **Les voies en impasse** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article Ut 4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
---------------------	---

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**. En l'absence de réseau public d'assainissement, un assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit adapté à la nature des sols et qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

4-2-2 Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

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

4-2-3 Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Téléphone, Réseaux câblés

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

Les coffrets de raccordement électriques seront positionnés au plus près du réseau électrique en place sur le domaine public.

Collecte des ordures ménagères

Les conteneurs de collecte d'ordures ménagères trouveront place dans des aires ou locaux établis à cet effet en limite et à l'altimétrie du domaine public routier.

Article Ut 5	Superficie minimale des terrains constructibles
---------------------	--

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article Ut 6	Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies
---------------------	---

6-1 Modalités de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

6-2 Règle générale d'implantation

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement* ou en continuité du bâti existant.

6-3 Règle particulière d'implantation

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;
- aux ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux aménagements* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale,

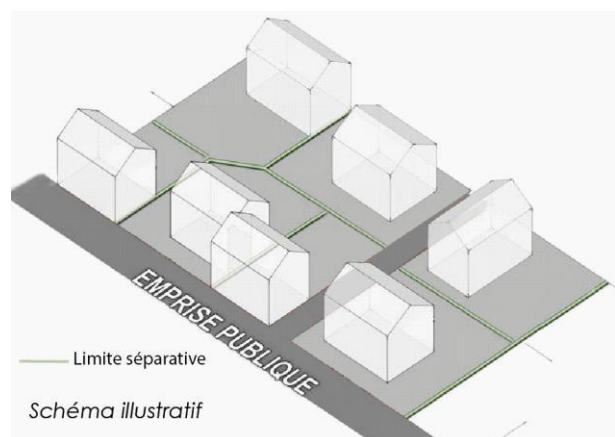
Article Ut 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
---------------------	---

7-1 Définition

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

7-2 Règles d'implantation générale

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.



Article Ut 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
---------------------	--

Non réglementé.

Article Ut 9	Emprise au sol
---------------------	-----------------------

Non réglementé.

Article Ut 10	Hauteur maximale des constructions
----------------------	---

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif*,
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Article Ut 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
----------------------	--

Cf Titre VI, article 11 commun à toutes les zones

Article Ut 12	Aires de stationnement
----------------------	-------------------------------

L'organisation du stationnement des véhicules correspondra aux besoins des activités développées dans les bâtiments, constructions, installations ou aménagements admis dans la zone

Il sera en toute hypothèse assuré hors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les parkings collectifs feront l'objet de plantations en bosquet associant cèpée et arbres de hautes tiges non alignées dans une densité et une organisation leur assurant la plus grande discrétion.

Article Ut 13	Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations
----------------------	---

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

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de détente.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- **La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigène **dans la proportion d'au moins 30 %** de la surface du terrain.
- **La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée.** De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies), ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement, il est demandé un arbre haute tige pour 4 places de stationnement répartis de façon homogène.

SECTION 3 Possibilités d'occupation du sol (COS)**Article Ut 14 Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

SECTION 4 Divers**Article Ut 15 Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

Article Ut 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AUb

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente. Elle correspond aux secteurs de Terrea, Le village- Les Roches et Petit Cozance.

Cette zone bénéficie à sa périphérie immédiate d'équipements et d'infrastructures de capacité suffisante. Elle est urbanisable à court et moyen terme. Son urbanisation est admise dans le cadre d'une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble* et doit être compatible avec les préconisations définies dans « les Orientations d'Aménagement et de Programmation ». Son règlement est celui de la zone Ub

Informations

La zone AUb comporte des secteurs exposés à des risques naturels. Ils sont circonscrits sous hachures rouges et bleues au document graphique (zonage).

L'occupation et l'utilisation des terrains concernés y sont spécifiquement règlementées :

- dans l'organisation exposée au 6.3.1 du Titre I Dispositions générales du présent règlement,***
- par des dispositions propres à la gestion du ou des risques en cause, à l'article 2 du présent règlement de zone.***

SECTION 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUb 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les dispositions réglementaires du présent article sont celles de l'article 1 de la zone Ub.

Article AUb 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les dispositions réglementaires du présent article sont celles de l'article 2 de la zone Ub.

Au surplus, les occupations et utilisations du sol admises ne le sont que pour autant qu'elles soient une des composantes d'une opération d'ensemble conçue, dans le respect de l'ensemble des dispositions du règlement de la zone Ub qui lui est applicable et des prescriptions de l'OAP concernée :

- sur l'un au moins des secteurs délimités par l'OAP : Petit Cozance et Terrea,
- sur l'intégralité de la zone : Les Roches.

SECTION 2 Conditions de l'occupation du sol

Articles AUb 3 à AUb 13

Les dispositions réglementaires des articles AUb 3 à 13 sont celles des articles 3 à 13 de la zone Ub qui leur correspondent.

L'article AUb11 est, au surplus, complété par la disposition suivante :

Sur chacun des 3 secteurs de l'OAP de Petit Cozance, au moins 60% des murs anciens seront conservés.

L'article AUb13 est complété par la disposition suivante :

Sur chacun des 3 secteurs de l'OAP de Petit Cozance, au moins 30% des arbres seront conservés.

SECTION 3 Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUb 14 Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

SECTION 4	Divers
------------------	---------------

Articles AUb 15 et AUb 16

Les dispositions réglementaires des articles AUb 15 et 16 sont celles des articles 15 et 16 de la zone Ub.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A circonscrit les territoires, équipés ou non, à protéger, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend 2 secteurs spécifiques:

Secteur Ap Territoires agricoles constituant les abords du château de Serrières et de la chapelle Saint Didier à préserver (*article L 151-19 C.Urb.*).

Secteur Azh Zones humides situées en territoires agricoles, identifiées pour leur intérêt écologique à protéger (*1° alinéa de l'article L 151-23 C.Urb.*).

Informations ***La zone A comporte des secteurs exposés à des risques naturels. Ils sont circonscrits sous hachures rouges et bleues au document graphique (zonage).***

L'occupation et l'utilisation des terrains concernés y sont spécifiquement règlementées :

- ***dans l'organisation exposée au 6.3.1 du Titre I Dispositions générales du présent règlement,***
- ***par des dispositions propres à la gestion du ou des risques en cause, à l'article 2 du présent règlement de zone.***

SECTION 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à d'autres destinations que celles admises sous les conditions qui les accompagnent à l'article A 2.
Toutes constructions neuves dans les secteurs Ap et Azh

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

Sont admis sous conditions :

Sous réserve d'être situés en zone A à l'exception des secteurs Apet Azh :

- a) **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées**
- b) **les travaux suivants** concernant **les constructions à usage d'habitation** existantes à la date d'approbation de la révision du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m², sont autorisés :
 - **La réfection et l'adaptation*** des constructions existantes (sans changement de destination) dans la limite de **150 m²** de surface de plancher* après travaux.
 - **L'extension* des constructions existantes** pour un usage d'habitation sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol* supplémentaire; dans la limite d'une seule extension par tènement et à condition que la surface de plancher* totale après travaux n'excède pas **150 m²**.
 - **Les piscines** sous réserve qu'elle constitue un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite d'une piscine par tènement et une surface maximum de 40 m² (surface prise aux bords du bassin)
 - **Les annexes*** dans la limite totale de 30 m² d'emprise au sol* et de 2 annexes par tènement
- c) Les **affouillements et exhaussements de sol*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone ;
- d) Les **ouvrages techniques*** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

Sous réserve d'être situé dans le secteur Azh :

- e) Les **affouillements et exhaussements de sol*** dans la mesure où ils sont nécessaires aux ouvrages hydrauliques en lien avec l'activité agricole
- f) tous travaux sur les ouvrages hydrauliques existants et en lien avec l'activité agricole.

Sous réserve d'être situé dans le secteur Ap

- g) Les **affouillements et exhaussements de sol*** dans la mesure où ils sont nécessaires à l'activité agricole
- h) tous travaux sur les ouvrages hydrauliques existants et en lien avec l'activité agricole.

SECTION 2 Conditions de l'occupation du sol

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

Accès

- a. Tout terrain enclavé est inconstructible,
- b. Les accès doivent présenter des caractéristiques garantissant les commodités et sécurité de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.

Les permis d'aménager et de construire pourront être refusés et les déclarations préalables rejetées si l'importance de la pente d'un accès à une voie publique ou collective privée présente un risque pour la sécurité des usagers de ces voies.

Voirie

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

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

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

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

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

Article A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**. En l'absence de réseau public d'assainissement, un assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit adapté à la nature des sols et qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

4-2-2 Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

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

4-2-3 Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Téléphone, Réseaux câblés

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

Les coffrets de raccordement électriques seront positionnés au plus près du réseau électrique en place sur le domaine public.

Collecte des ordures ménagères

Les conteneurs de collecte d'ordures ménagères trouveront place dans des aires ou locaux établis à cet effet en limite et à l'altimétrie du domaine public routier.

Article A 5	Superficie minimale des terrains constructibles
--------------------	--

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

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

6-1 Modalités de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

6-2 Règle générale d'implantation

Dans la zone A, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* ou en continuité du bâti existant.

Le long des routes départementales hors agglomération, les constructions, installations et bâtiments se tiendront à au moins de 5 mètres de l'alignement.

6-3 Règle particulière d'implantation

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

- aux aménagements* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale,

Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives

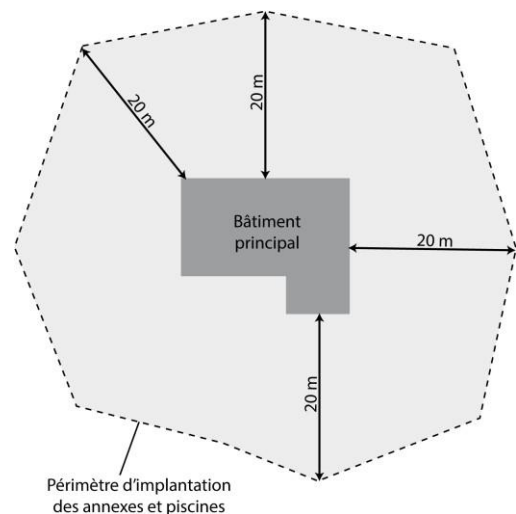
Règle particulière d'implantation

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*;
- aux annexes
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*;
- aux aménagements* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale,

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

Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront dans un périmètre de 20 m par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.



Article A 9 Emprise au sol

Non réglementé

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

Zone A à l'exception des secteurs Ap et Azh

- Construction à usage d'habitation : la hauteur maximale autorisée des bâtiments est à 7,00 m à l'égout de toiture
- Construction à usage agricole : la hauteur maximale autorisée des bâtiments est limitée à 12 mètres à l'égout

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,50 m à l'égout.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Secteurs Ap et Azh :

La hauteur des ouvrages et installations n'excèdera pas 3,50 m.

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

Cf Titre VI, article 11 commun à toutes les zones

Article A 12	Aires de stationnement
---------------------	-------------------------------

L'organisation du stationnement des véhicules correspondra aux besoins des bâtiments, constructions, installations ou aménagements concernés.

Il sera en toute hypothèse assuré hors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est requis 2 places de stationnement par logement

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

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

Les autorisations ou déclarations d'occupation du sol seront respectivement refusées ou rejetées si les travaux projetés requièrent un défrichement portant atteinte à l'équilibre paysager de leur environnement visuel.

SECTION 3	Possibilité d'occupation du sol
------------------	--

Article A 14	Coefficient d'occupation du sol
---------------------	--

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

SECTION 4	Divers
------------------	---------------

Article A 15	Performances énergétiques et environnementales
---------------------	---

Non réglementé.

Article A 16	Infrastructures et réseaux de communications électroniques
---------------------	---

Non réglementé

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N circonscrit les territoires, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les 5 secteurs suivants :

Secteur Nzh	Zones humides situées en territoires naturels ou forestiers simples, identifiées pour leur intérêt écologique à protéger (<i>1^o alinéa de l'article L 151-23 C.Urb.</i>).
Secteur Nzh-sl	Zones humides situées en territoires naturels, identifiées pour leur intérêt écologique à protéger (<i>1^o alinéa de l'article L 151-23 C.Urb.</i>), avec lesquelles doivent être conciliés les équipements et activités de sport et loisirs de plein air.
Secteur Nc	Territoires d'exploitation de carrière comprenant 2 secteurs : - Nc-a : d'extraction des matériaux où les installations et aménagements nécessaires à celle-ci sont autorisés - Nc-b : de traitement des matériaux extraits où les constructions nécessaires à ce traitement sont au surplus autorisées.
Secteur Np	Bâti patrimonial et ses abords à préserver et mettre en valeur : château de Serrières et chapelle Saint Didier (<i>article L 151-19 C.Urb.</i>).
Secteur Nsl	Territoires naturels ou forestiers d'accueil d'équipements de sport et loisirs de plein air.

Informations *La zone N comporte des secteurs exposés à des risques naturels. Ils sont circonscrits sous hachures rouges et bleues au document graphique (zonage).*

L'occupation et l'utilisation des terrains concernés y sont spécifiquement réglementées :

- *dans l'organisation exposée au 6.3.1 du Titre I Dispositions générales du présent règlement,*
- *par des dispositions propres à la gestion du ou des risques en cause, à l'article 2 du présent règlement de zone.*

Sous réserve d'être situé dans l'ensemble de la zone N à l'exception des secteurs Nzh et Nzh-sl

- a) Les **affouillements et exhaussements de sol*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone,
- b) Les **ouvrages techniques*** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

Sous réserve d'être situé dans l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur Nzh, Nzh-sl, Nc, Np et Nsl

- c) **les travaux suivants concernant les constructions à usage d'habitation** existantes à la date d'approbation de la révision du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m², sont autorisés :
 - **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes (sans changement de destination) dans la limite de **150 m²** de surface de plancher* après travaux.
 - **L'extension* des constructions existantes** pour un usage d'habitation sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol* supplémentaire, dans la limite d'une seule extension par tènement et à condition que la surface de plancher* totale après travaux n'excède pas **150 m²**.
 - **Les piscines** sous réserve qu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite d'une piscine par tènement et une surface maximum de 40m² (surface prise au bord du bassin)
 - **Les annexes*** dans la limite totale de 30 m² d'emprise au sol* et de 2 annexes par tènement.

Sous réserve d'être situé dans le sous-secteur Nca

- d) Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation des carrières

Sous réserve d'être situé dans le sous-secteur Ncb

- e) Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation des carrières et au traitement des matériaux extraits

Sous réserve d'être situé dans le secteur Np

- f) Les exhaussements et affouillements de sols* nécessaires à l'activité agricole et forestière
- g) Au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, le changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique (plan de zonage) pour leur intérêt architectural et patrimonial (château de Serrières), sous réserve d'être à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier ou de bureau.

Sous réserve d'être situé dans le secteur Nsl

- h) Les ouvrages installations et aménagements sous réserve qu'ils soient nécessaires à des équipements collectifs en lien avec le sport et les loisirs de plein air.

Dans les secteurs protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme correspondant au corridor naturel entourant le secteur Ui-a, seuls sont autorisés les évolutions des installations existantes visant à renforcer la vocation naturelle du site et les aménagements favorisant la renaturation des sols, ainsi que leur entretien.

Dans les secteurs exposés aux risques naturels identifiés au document graphique, les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone N ne le sont que pour autant :

- qu'ils ne sont pas interdits par les prescriptions d'urbanisme qui leur correspondent à l'annexe du " *Titre I - Dispositions générales du règlement*"
- qu'ils en respectent les conditions.

SECTION 2 Conditions de l'occupation du sol

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

Accès

- a. Tout terrain enclavé est inconstructible.
- b. Les accès doivent présenter des caractéristiques garantissant les commodité et sécurité de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.

Les permis d'aménager et de construire pourront être refusés et les déclarations préalables rejetées si l'importance de la pente d'un accès à une voie publique ou collective privée présente un risque pour la sécurité des usagers de ces voies.

Voirie

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

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

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

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

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

Article N 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**. **En l'absence de réseau public d'assainissement, un assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit adapté à la nature des sols et qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.**

4-2-2 Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

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

4-2-3 Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Téléphone, Réseaux câblés

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

Les coffrets de raccordement électriques seront positionnés au plus près du réseau électrique en place sur le domaine public.

Collecte des ordures ménagères

Les conteneurs de collecte d'ordures ménagères trouveront place dans des aires ou locaux établis à cet effet en limite et à l'altimétrie du domaine public routier.

Article N 5	Superficie minimale des terrains constructibles
--------------------	--

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article N 6	Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies
--------------------	---

6-1 Modalités de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

6-2 Règle générale d'implantation

Dans la zone N, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* ou en continuité du bâti existant.

Au regard des sections de routes départementales situées hors agglomération, les constructions, installations et bâtiments se tiendront à au moins de 5 mètres de l'alignement.

6-3 Règle particulière d'implantation

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*;
- aux ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif;
- aux annexes
- aux aménagements* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale,

Article N 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
--------------------	---

Les constructions s'implanteront avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives

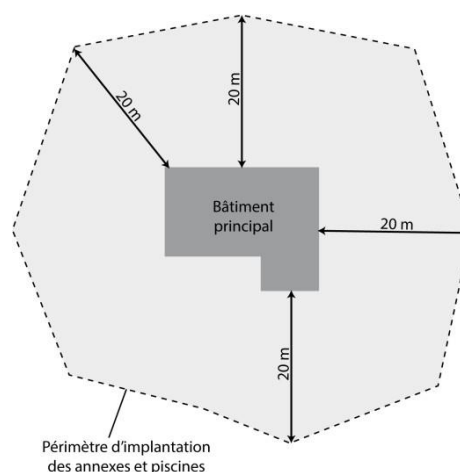
Règle particulière d'implantation

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*;
- aux annexes
- aux ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif;
- aux aménagements* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale,

Article N 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
--------------------	--

Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront dans un périmètre de 20 m par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.



Article N 9	Emprise au sol
--------------------	-----------------------

Non réglementé.

Article N 10	Hauteur maximale des constructions
---------------------	---

■ zones N :

Sauf nécessité technique ou fonctionnelle propre à l'exploitation ou complément à un bâtiment d'une hauteur déjà supérieure, et sous réserve d'un résultat à en attendre qui ne porte pas préjudice à l'intérêt et la présentation du paysage naturel de leur environnement visuel, les constructions, ouvrages, installations et bâtiments n'excéderont pas 5,00 m à l'égout

■ Secteur Np, Nsl, Nzh et Nzh-sl :

Sauf nécessité fonctionnelle ou technique sans alternative, la hauteur des ouvrages et installations n'excèdera pas 3.50 m.

■ Secteur Nc :

Sous-secteur Nc-a :

Non réglementé.

Sous-secteur Nc-b :

Sauf nécessité fonctionnelle ou technique liée au processus ou aux matériels et équipements de l'activité, la hauteur des bâtiments, constructions, ouvrages et installations n'excéderont pas en tous leurs points :

- 12 m à l'égout
- le double de la plus courte des distances à l'alignement ou une limite séparative ($H \leq 2D$).

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Article N 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
---------------------	--

Cf Titre VI, article 11 commun à toutes les zones

Article N 12	Aires de stationnement
---------------------	-------------------------------

Information ***Pour l'application du présent article, on se reportera utilement à l'article 7.3.2 du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement***

Non réglementé

Article N 13	Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations
---------------------	---

- zones N et secteurs Nsl, Np

Tout défrichement d'une nature ou d'une importance pouvant porter atteinte à l'équilibre paysager de son environnement visuel et en secteur Np à l'un ou l'autre des deux ensembles patrimoniaux concernés est interdit.

SECTION 3	Possibilités d'occupation du sol (COS)
------------------	---

Article N 14	Coefficient d'occupation du sol
---------------------	--

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

SECTION 4	Divers
------------------	---------------

Article N 15	Performances énergétiques et environnementales
---------------------	---

Non réglementé.

Article N 16	Infrastructures et réseaux de communications électroniques
---------------------	---

Non réglementé

TITRE VI- Article 11 commun à toutes les zones

Généralités

En référence à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type **régional affirmé étranger** à la région sont interdites.

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

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

Implantation, terrassement, accès :

L'implantation des constructions autorisées doit être prévue de façon à limiter leur impact dans le paysage.

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour les accès. Toutefois, des terrassements (talus, déblais, remblais) pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires. Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être traités en harmonie avec la ou les constructions.

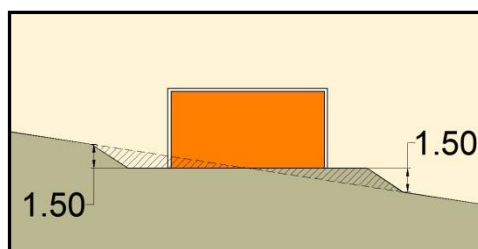
Les **mouvements de sols (déblais et remblais)** susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché**.

Ni la hauteur de déblai, ni la hauteur de remblai ne doivent excéder :

- 1 mètre pour des terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 15%
- 1,50 mètre pour des terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%
- 2 mètres pour des terrains dont la pente naturelle est supérieure à 30%

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes de garages, aux constructions agricoles et aux murs de soutènement. La pente des talus ne devra pas excéder 20% et ceux-ci devront être plantés.

Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus. Le mur de soutènement sera limité à une hauteur de 1,20m.



Exemple pour une pente comprise entre 15% et 30%

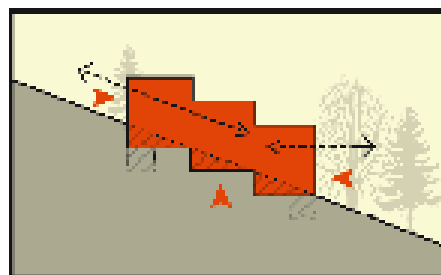


Illustration de la règle : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente. *Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)*

Les enrochements de type cyclopéens (rocher dont la hauteur est supérieure à 0,40m) sont interdits, sauf pour la réalisation d'ouvrages de génie civil (protection contre les risques, soutènement de voie, ...).

Les murs de soutènement seront réalisés :

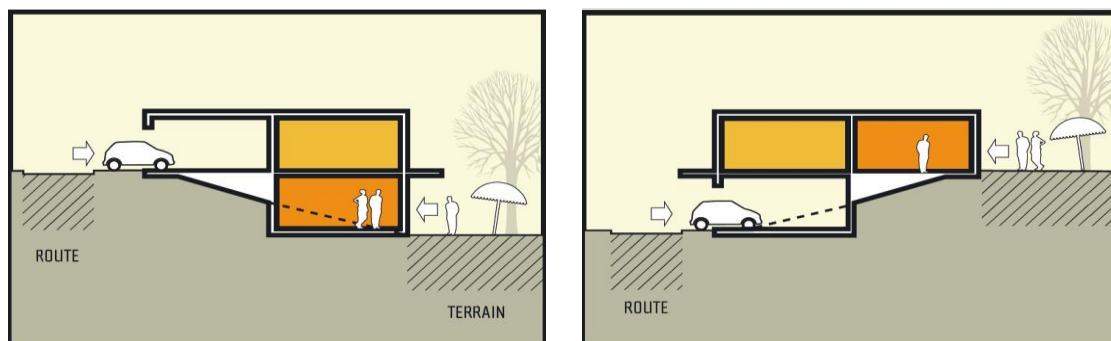
- soit en maçonnerie avec un enduit identique à celle de la construction,
- soit en moellon de pierre de facture identique aux murs anciens présents dans la commune,
- soit en gabion. Dans ce cas les pierres devront être agencées (pas de remplissage en vrac) et la teinte sera proche de la teinte de la pierre locale.



L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus près possible de la parcelle.

Les voiries d'accès devront être aménagées de sorte que leur impact paysager et les contraintes qui lui sont liées soient limités : terrassements, entretien.

Illustration de la règle : l'impact de l'accès voiture



Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)

Abords des constructions

Clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures participent à la composition du paysage. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

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

Les clôtures doivent être de conception simple.

L'harmonie doit être recherchée :

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

Les **clôtures sur rue** pourront être constituées :

- soit d'une **haie vive, de préférence d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale de **1,80 m**,
- soit d'un **mur bahut de 0,60 m maximum**, surmonté d'un **dispositif à claire-voie, en matériaux naturels ou en serrurerie (grille)**, de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m.
- soit d'un **mur en pierre ou enduit avec couvertine d'une hauteur maximum de 1,60m**. Une hauteur supérieure peut être autorisée si le mur de clôture se raccorde à un mur existant sans dépasser la hauteur de ce dernier.

Les **clôtures** sur **limite séparative** ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,80m.

Tout type de pare vue plaqué contre la clôture est interdit pour les clôtures en lien avec les voies et emprises publiques.

Illustration de la règle : Exemples de pare-vues plaqués interdits



Dans les zone Ui et Ue

Des clôtures de nature et de hauteur différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité liées à l'activité autorisée dans la zone. Dans ce cas, une intégration de la clôture dans son environnement et en harmonie avec les clôtures existantes sera recherchée. Les portails doivent être simples, en adéquation avec les clôtures environnantes.

Dans toutes les zones, les portails seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleur, traitement des piliers).

Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives

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

Aspect des constructions

Toitures:

Constructions à usage d'habitation

- Les toitures terrasses seront autorisées sous réserve qu'elles servent à la jonction de deux volumes sur un même tènement, qu'elles concernent l'extension d'une construction existante ou pour les annexes, dans la limite de 20% de la surface totale de toiture et que leur insertion dans l'environnement urbain soit démontrée.
- **Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume avec une pente comprise entre 50% et 100%** dans le sens convexe, et un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. **Les toitures à un pan** sont autorisées pour les volumes accolés à une construction de taille plus importante ou pour les constructions à usage d'annexe si l'emprise au sol ne dépasse pas 15m². Des pentes moindres et d'autres couvertures sont admises pour les constructions de type auvents, véranda, abris de jardin...
- La couverture sera en tuile de terre cuite rouge nuancé (rouge vieilli ou rouge brun) ou en matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Constructions à usage d'activité économique (y compris bâtiment agricole, constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif)

- Des pentes inférieures à 50% sont autorisées. Les toitures pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance.
- Dans le cas d'une toiture à un pan, la pente sera limitée à 20% maximum. Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Toutes constructions

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

Façades :

- La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes.
- **Les gaines de cheminée** en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.
- La multiplicité des formes d'ouvertures est proscrite.
- Les ferronneries seront simples (sans ventre ni croisillon), les linteaux droits et les piliers sobres (pas de colonnes ni de chapiteau). Les arcades sont autorisées sous réserve qu'il existe déjà sur le bâtiment considéré et à la date d'approbation du PLU des arcades
- Les balcons et terrasses seront parallèles à la façade.
- Les teintes des façades seront conformes au nuancier déposé en mairie.

Dispositions particulières applicables à la zone Ua

En plus des dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments, les travaux sur les constructions situées dans la zone Ua respecteront les dispositions suivantes et s'appliquent sur les bâtiments anciens en pierre :

- **Les travaux sur bâtiments anciens en pierre** respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportions des ouvertures, matériaux, ... Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur).
 - **Les extensions, adjonctions devront**, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux de même tonalité que le bâti existant et les constructions environnantes. Les teintes seront conformes au nuancier déposé en mairie.
 - **Pour le percement de nouvelles ouvertures**, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes aspects (matériaux, formes, couleurs,...) que les encadrements des baies existantes du même bâtiment. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.
 - **Les ouvertures dans les façades** doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. Le caractère dominant des ouvertures doit être la **verticalité**
 - **Les ouvertures carrées** sont autorisées dans le cadre de combles aménageables, dans la limite de 80 cm de côté.
 - **Les caissons des volets roulants** ne seront pas saillants et seront intégrés dans la maçonnerie. En cas d'impossibilité ils seront masqués par des lambrequins. Les volets battants seront maintenus.
 - Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé. Les murs dégradés seront enduits ou enduits à pierre vue. Ces enduits et la couche de finition (badigeon) devront être compatibles avec la maçonnerie d'origine de l'immeuble. Ils seront réalisés à la chaux naturelle et sable local (enduit prêt à l'emploi proscrit).
- Pour les constructions anciennes** Les toitures seront conservées dans leurs caractéristiques : pas de changement de forme, de pente, de nombre de pans. Les avancées de toit reposant sur des consoles seront conservées dans leurs dimensions (longueur de l'avance, section des bois, etc.) et leur aspect. Les chevrons apparents en sous face ne seront pas coffrés.
- Pour les annexes et extensions, les pentes seront comprises entre 50% et 100 %.
- Les couvertures seront en tuiles écailles ou canal ou mécaniques à côtes losangées ou non si c'est le cas au moment de la réhabilitation de bâtiment.
- La couleur des couvertures sera de teinte terre cuite rouge vieilli ou rouge-brun. Les chéneaux et descente d'eau seront d'aspect zinc.
- Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en

dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm. Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faîtage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faîtage sera obligatoirement réalisé à une altitude inférieure de 1 m par rapport au faîtage du bâtiment existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Energies renouvelables

Les **équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Afin de préserver la qualité patrimoniale et paysagère du bourg, l'ensemble de ces équipements ne sera pas visible depuis l'espace public.

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

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

En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.

Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.