

Département du Rhône – 69

# Commune de Saint - Pierre - La - Palud



## Plan Local d'Urbanisme

### Règlement

<b>Révision prescrite le :</b> <b>Arrêtée le :</b> <b>Approuvée le :</b>	17 Septembre 2001 24 Octobre 2005 5 Février 2007
<b>Exécutoire à compter du :</b>	9 Mars 2007
<b>Modification n°1 approuvée le :</b>	6 Avril 2010
<b>Modification n°2 approuvée le :</b>	

# Sommaire

---

<b>Notice d'utilisation .....</b>	<b>3</b>
<b>Titre 1 – Dispositions générales.....</b>	<b>5</b>
<b>Titre 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines dites « zones U ».....</b>	<b>9</b>
Zones Ua et Uah.....	10
Zones Ub et Ubrm.....	19
Zone Uc.....	27
Zone Ud.....	35
Zone Up.....	41
Zones Ui, Uia, Uib, Uif, Uirm, Uiarm et Uibrm.....	47
Zones UL et ULrm.....	53
<b>Titre 3 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites « zones AU ».....</b>	<b>58</b>
Zones AU, AUa, AUb .....	59
<b>Titre 4 – Dispositions applicables aux zones agricoles dites « zones A ».....</b>	<b>66</b>
Zones Aa et Ab.....	67
<b>Titre 5 – Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières dites « zones N ».....</b>	<b>73</b>
Zones Na et NL.....	74
Zones Nrm et Nrr.....	80
<b>Titre 6 – Aspect extérieur des constructions – Aménagement de leurs abords Prescriptions de protection.....</b>	<b>84</b>
Article 11 commun à l'ensemble des zones, excepté les zones Up et Ui.....	85
Article 11 de la zone Up .....	91
Article 11 de la zone Ui .....	93
<b>Titre 7 – Définitions.....</b>	<b>95</b>

# Notice d'utilisation

## QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe (notamment) les règles générales d'utilisation des sols. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique les caractéristiques des grandes divisions par zones.

Les titres 2, 3, 4 et 5 déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines et les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

## COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

**1 - Repérer le terrain** sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres Ua, Uah, Ub, Ubrm, Uc, Ud, Up, Ui, Uirm, Uia, Uiarm, Uib, Uirm, Uif, UL, ULrm, AU, AUa, AUb, Na, NL, Nrm, Nrr).

**2 - Rechercher** dans le règlement les dispositions relatives :

- aux zones Ua
- " Uah
- " Ub et Ubrm
- " Uc
- " Ud
- " Up
- " Ui pour Ui, Uirm, Uia, Uiarm, Uibrm et Uif
- " UL et ULrm
- " AU pour AUa, AUb
- " A pour Aa, Ab
- " N pour Na, NL
- " Nr pour Nrm et Nrr.

**3 - Dans chaque zone**, le droit des sols applicable à un terrain est défini par **seize articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

Exemple : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 1, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

Il convient de rappeler que conformément à l'article R 123-9, le règlement peut comprendre tout ou partie des seize articles suivants:

<b>Article 1 :</b>	Occupations et utilisations du sol interdites
<b>Article 2 :</b>	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
<b>Article 3 :</b>	Desserte des terrains par les voies publiques ou privées
<b>Article 4 :</b>	Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel
<b>Article 5 :</b>	Caractéristiques des terrains
<b>Article 6 :</b>	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
<b>Article 7 :</b>	Implantation par rapport aux limites séparatives
<b>Article 8 :</b>	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
<b>Article 9 :</b>	Emprise au sol des constructions
<b>Article 10 :</b>	Hauteur maximum des constructions
<b>Article 11 :</b>	Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords - prescriptions de protections
<b>Article 12 :</b>	Réalisation d'aires de stationnement
<b>Article 13 :</b>	Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
<b>Article 14 :</b>	Coefficient d'occupation du sol
<b>Article 15 :</b>	Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques
<b>Article 16 :</b>	Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

4 - **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.

5 - **Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :

- Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable pour comprendre le contexte général.
- Les documents graphiques qui outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
  - Les espaces boisés classés définis à l'article L.130-1.
  - Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou des risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
  - Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou de sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.
  - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
  - Les emplacements réservés pour des programmes de logements.
  - Etc...
- Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
  - Les servitudes d'utilité publique.
  - Les risques géologiques
  - Le schéma Général d'assainissement et les réseaux d'eau et d'assainissement.
  - La liste des lotissements dont les règles sont maintenues au delà de dix ans après leur création.
  - Les zones d'aménagement concerté.

# **Titre 1 - Dispositions Générales**

---

## 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

---

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **Saint-Pierre-La-Palud**

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

---

- 1 - **Les dispositions** du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement.
- 2 - **Les dispositions** du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :
  - les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU),
  - les installations classées pour la protection de l'environnement
  - les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral
  - les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.
- 3 - **Tout terrain** enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie de l'existence d'un accès notamment en produisant une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 4 - **Les textes** du livre V du code du patrimoine et le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation :  
A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ....) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

## 3 - DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES :

---

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

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

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

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

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

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

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

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

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

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

---

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

- les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - hôtelier,
  - d'équipement d'intérêt collectif,
  - de commerce,
  - industriel,
  - artisanal,
  - de bureau et de service,
  - d'entrepôt,
  - agricole,
  - de stationnement,
  - d'annexe,
  - de piscine et d'abri de piscine,
  - d'abri de jardin,
- les clôtures et les murs de soutènement,
- les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, divisions de terrains issues d'une association foncière...) à usage d'habitation ou d'activités,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - parcs d'attractions ouverts au public,
  - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - aires de stationnement ouvertes au public,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - affouillements et exhaussements de sol,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,

- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

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

## **5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

---

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L 123-1 du code de l'urbanisme).

## **6 - DEFINITIONS**

---

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application de ce règlement sont annexées en fin de texte. Les astérisques figurant dans ce texte constituent un renvoi à ces définitions.

## **7 - ISOLATION PHONIQUE**

---

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté préfectoral n°99 -1909 du 26.05.1999, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit (secteurs délimités au plan, dans une bande) : **Non réglementé sur la commune.**

## **8 - ZONE SUBMERSIBLE REGLEMENTEE**

---

- **Sans objet**, aucune zone submersible réglementée n'a été approuvée par arrêté préfectoral instaurant un PPRI.



## **Titre 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines "dites zones U"**

---

### **Symboles particuliers :**

**\* : Termes définis au titre 7 du présent règlement.**

**ZONE Ua****CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone urbaine centrale immédiatement constructible de forte densité où le bâti ancien est dominant et dans laquelle les constructions sont à édifier dans le respect de l'alignement des voies publiques et en ordre continu ou semi continu par rapport aux limites séparatives de propriété.**

Cette zone a un caractère multifonctionnel (habitat, commerce, artisanat, bureaux et service, équipement collectif ...) et se décompose en deux typologies:

- Le centre bourg correspond à la zone Ua. Les changements de destination sont réglementés sur la place de l'église et la rue Joseph Gay et il conviendra de se référer au plan de zonage.
- Les hameaux traditionnels du Mas, Le Vieux Bourg et La Farge correspondent à la zone UAh.  
La zone UAh à la Farge est concernée par **une servitude de mixité sociale (S1)** pour la réalisation de logements sociaux pour personnes âgées, instituée au titre du L123-2 b) du Code de l'Urbanisme.

Pour les secteurs compris dans **le secteur de prévention des risques géologiques** identifiée au plan de zonage, des prescriptions sont portées à l'article 11 du règlement et des précisions sur les dispositions constructives à adopter sont jointes en annexe: "Risques géologiques".

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones **Ua et Uah**, sauf stipulations contraires.

**RAPPELS**

- 
- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
  - 2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
  - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
  - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
  - 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-27 et suivants du Code de l'Urbanisme.
  - 6 - Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir en application de l'article R 421-28 et suivants.

## **ARTICLE Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

### **Sont interdits :**

- a) Les constructions à usage :
  - agricole
  - d'entrepôt \*
  - industriel.
- b) Les installations classées \* pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- c) 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 \*.
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions \* ouverts au public
  - les dépôts de véhicules \*
  - les garages collectifs de caravanes \*.
  - les carrières
- e) Les changements de destination des rez-de-chaussée et étages, dédiés à l'activité économique sont interdits sur la place de l'église, la rue Joseph Gay, entre la rue des Trêves et la rue du Grésigny, en vue d'une habitation ou d'un garage, tel que repéré au plan de zonage.
- f) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

## **ARTICLE Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sont admis :**

- a) Les constructions à usage:
  - d'équipement d'intérêt collectif \*, sous réserve qu'il soit compatible avec le caractère de la zone,
  - de commerce, dans la limite de **300 m<sup>2</sup>** de S.D.P. \*, y compris les surfaces de réserve,
  - artisanal, dans la limite de **300 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol,
  - d'abris de jardin, dans la limite de **10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**.
  - d'annexe \* ou de stationnement lorsqu'elles constituent sur le tènement \* considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de **60 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol \* totale après travaux.
- b) L'extension \* des constructions existantes :
  - dans les limites définies au paragraphe a) pour chaque catégorie de construction et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination \* contraire au statut de la zone.
  - à destination agricole, dans la limite de **30%** de la surface existante.
- c) La reconstruction \* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) Les installations classées \* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone.
- e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol \* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.  
Ces travaux devront respecter les dispositions techniques précisées à l'article 11.

- g) Les changements de destination en vue d'une activité économique, sur la place de l'église, la rue Joseph Gay, entre la rue des Trêves et la rue du Grésigny, tel que repéré au Plan de zonage.
- h) Sur la servitude S1, la totalité de la Surface de Plancher \* dédiée à l'habitation doit être destinée à des logements sociaux pour personnes âgées.

### **ARTICLE Ua 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

#### **Accès :**

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- 1 - Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
  - la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
  - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
  - le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
  - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Sur une distance minimale de **5 mètres** à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à **5 %**.

- 2 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

#### **2 - 1 Accès collectif**

L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre **5 et 6 mètres**. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

#### **2- 2 Accès individuel**

La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de **5 mètres** par rapport à cet alignement.

- 3 - L'accès à une parcelle doit être situé en zone constructible pour que le droit à construire de cette parcelle soit effectif.

#### **Voirie :**

- a) 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.
- b) Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

c) L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des opérations d'aménagement\* (lotissements\*, permis \* valant division, Z.A.C.\*...) assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation, ne peuvent avoir une largeur inférieure à **4,5 m**. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

#### **ARTICLE Ua 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics**

##### **Eau :**

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

##### **Assainissement :**

###### **Eaux usées :**

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

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

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

Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur et le débit demandé est **de 10 l/s par hectare** de surface imperméabilisée, comparable au débit naturel \*.

Lorsqu'il existe un réseau collecteur susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...).

Dans le cas contraire, des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit comparable au débit naturel \*.

Lorsqu'il existe un réseau séparatif, le rejet est interdit dans le réseau d'Eaux Usées.

###### **Eaux non domestiques**

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

###### **Eaux de piscine**

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet.

**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**.

##### **Electricité et Téléphone**<sup>1</sup> :

Dans les opérations d'aménagement \* (lotissements\*, les permis groupés valant division, les Z.A.C.\*...), ces réseaux doivent être enterrés.

#### **ARTICLE Ua 5 - Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de conditions particulières.

---

<sup>1</sup> Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

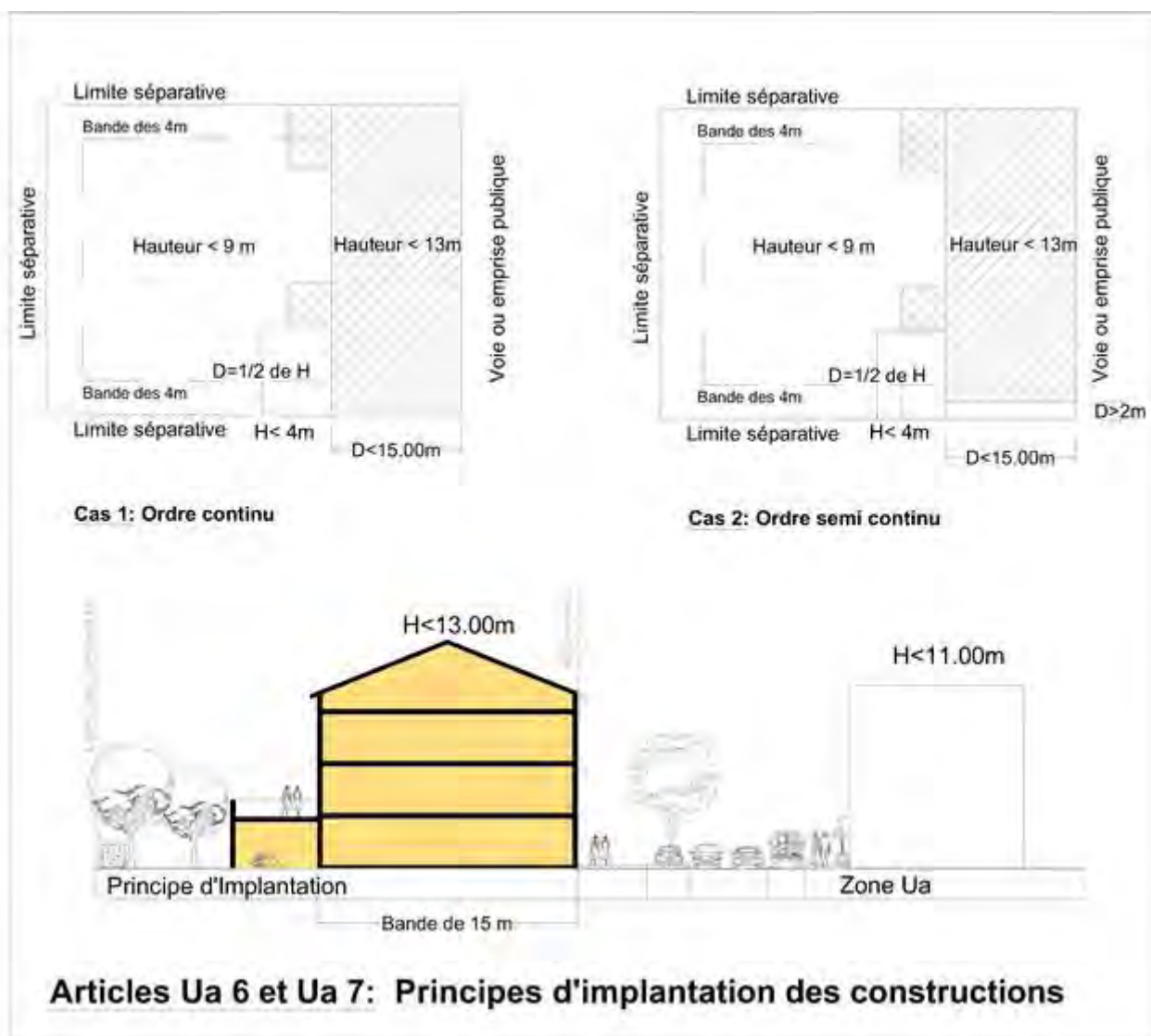
## ARTICLE Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter dans une **bande de 15 m** de large, comptés à partir de l'alignement présent ou futur.

- **En zone Ua**, les façades sur voies devront être implantées à l'alignement actuel ou futur.
- **En zone Uah**, les façades sur voies doivent être implantées dans une bande de recul comprise de **0 à 5 m**, par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- dans le périmètre de la ZAC du Grésigny, des polygones d'implantation sont délimités au plan de référence (Cf.: rapport de présentation). Les constructions ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones.
- pour les aménagements\*, extensions\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- pour les constructions à usage d'annexe\*, de piscine ou d'abri de piscine\* et d'abri de jardin,
- lorsque la bande des 15 mètres est déjà construite,
- pour les constructions situées le long des voies de desserte interne d'opérations d'aménagement\* (lotissement\*, Z.A.C., permis\* valant division ...) assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.



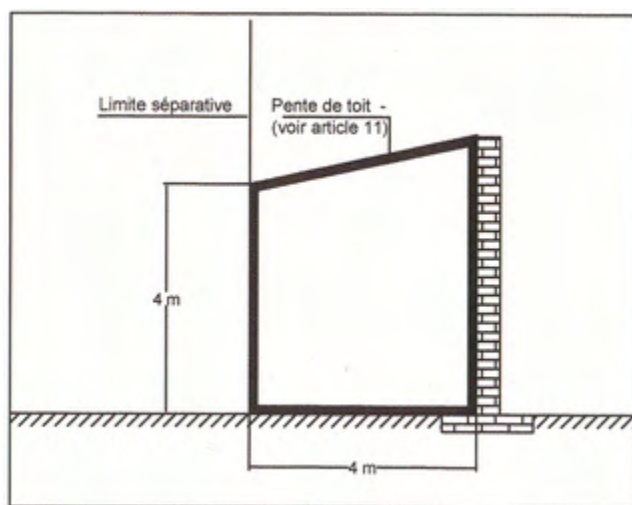
## ARTICLE Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le long des voies et dans la bande de 15 m, comptés à partir de l'alignement\*, les constructions doivent :

- soit s'implanter en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu),
- soit s'implanter en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi continu). Dans ce dernier cas, la distance entre la construction et l'autre limite séparative ne doit pas être inférieure à **2 m**.

Au delà d'une profondeur de 15 m, comptés à partir de l'alignement\*, les constructions sont autorisées, selon les règles de recul exposées ci-après :

### a) Construction réalisée en limite de propriété :



La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4 m** est autorisée.

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

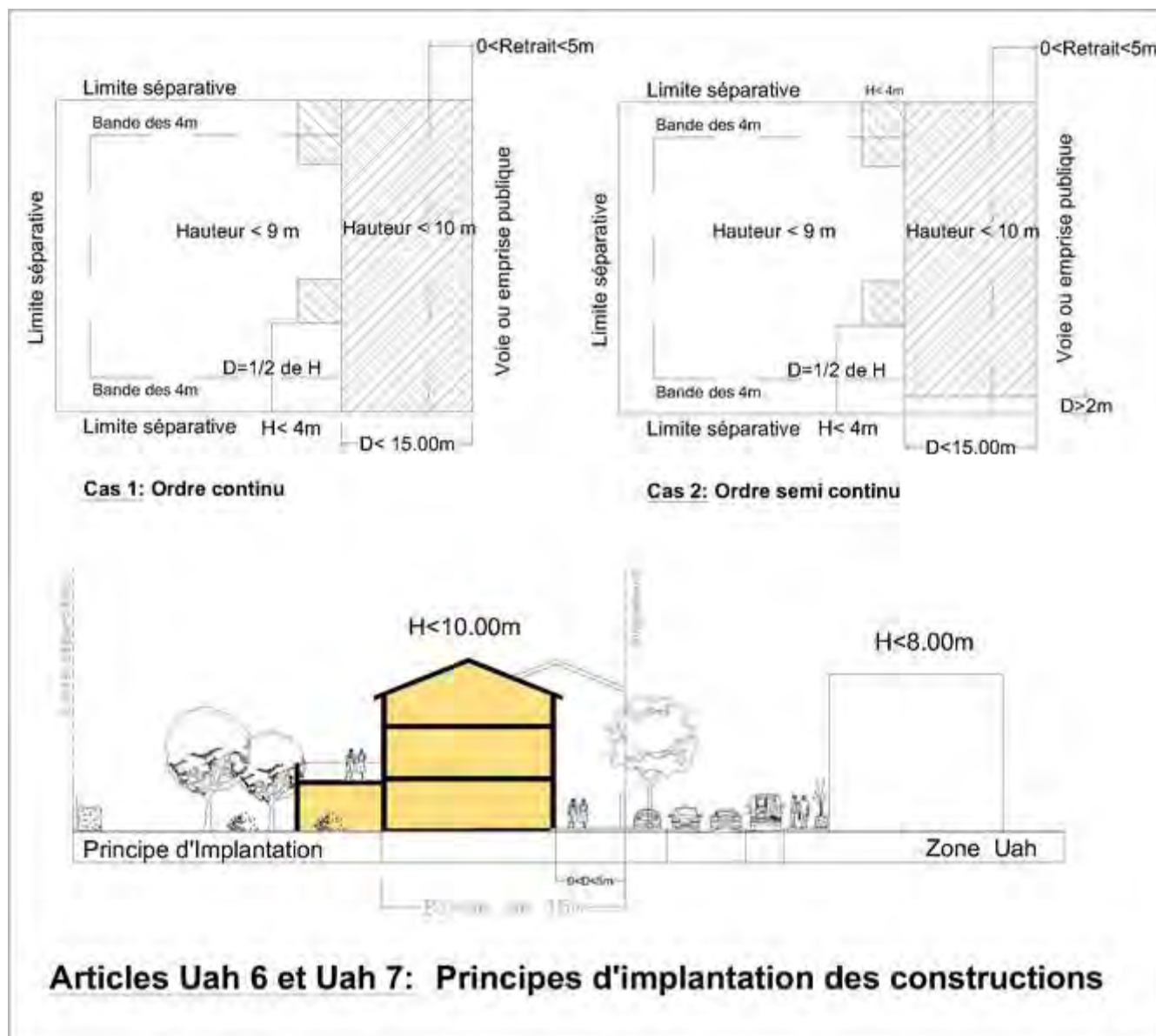
Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement\* et la reconstruction\* de bâtiments dont la hauteur dépasse **4 m** sans dépasser la hauteur existante.

### b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être égale à la moitié de la hauteur (H) de la façade concernée ( **$D = \frac{1}{2} \text{ de } H$** ) sans être inférieure à **4 m**.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- dans le périmètre de la ZAC du Grésigny, des polygones d'implantation sont délimités au plan de référence (Cf.: Rapport de présentation). Les constructions ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones.
- pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- pour les opérations d'aménagement\* (lotissements\*, permis\* valant division, Z.A.C.\* ...) assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions. Toutefois, la règle s'impose à la limite externe de ces territoires.
- les piscines implantées à **2 m** minimum des parcelles voisines. La distance à la limite de propriété est comptée au nu intérieur du bassin,
- Les abris de jardin doivent être implantés à au moins **2 mètres** des limites séparatives.



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

Sans Objet

**ARTICLE Ua 9 – Emprise au Sol\* des constructions**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol\*.



## **ARTICLE Ua 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur\* des constructions devra s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.  
Elle est limitée à :

- **13 mètres** dans la bande des **15 mètres, en zone Ua.**
- **10 mètres** dans la bande des **15 mètres, en zone Uah.**

Au delà de la bande des 15 m, la hauteur des construction est limitée à **9 m**.

Ces règles ne s'appliquent pas aux :

- constructions avec toiture terrasse, pour lesquelles la hauteur maximale est de **11 mètres** en zone Ua **et de 8 mètres** en zone Uah,
- constructions à usage d'annexes et de stationnement dont la hauteur est limitée à **4 m**, au-delà de la bande des **15 m**,
- abris de jardin dont la hauteur est limitée à **3 m**,
- dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*,
- aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants.

## **ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection**

Se reporter au titre 6

## **ARTICLE Ua 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et à défaut sur un terrain situé à moins de **50 m** de ce dernier.  
Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de S.D.P.\*, sans qu'il puisse être exigé plus de 3 places par logement.
- Pour les constructions à usage de commerce dont la S.D.P. \* est inférieure à 300 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement pour 75 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les constructions à usage de bureaux dont la S.D.P.\* dépasse 300 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie,
  - 1 place par tranche de 3 chambres
  - 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de S.D.P. \* destinée à la restauration.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état, il n'est exigé qu' 1 place de stationnement par logement.

Pour les aménagements et réhabilitation des constructions existantes, les places de stationnements existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

### **ARTICLE Ua 13 - Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs, et de 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.

Ainsi:

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts, pelouses et arbres) dans la proportion d'au moins **20 %**.
- c) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations.
- d) Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les constructions ou installations.
- e) Dans les opérations d'aménagement\* **comportant 3 lots et plus** (lotissements\*, permis \* valant division comportant, Z.A.C.\* ...), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins) autres que les voies de desserte à raison de **8 %** de la surface totale du lotissement ou de l'opération.
- f) Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE Ua 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols quel que soit le type de construction.

## **ZONE Ub**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone urbaine immédiatement constructible de moyenne densité où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.**

**Cette zone a un caractère multifonctionnel à dominante d'habitat, de bureaux, services et d'équipements collectifs.**

Elle correspond aux quartiers en continuité du centre bourg ainsi qu'à celui de la Pérolrière.

Un **secteur de prévention des risques géologiques** est identifié au plan de zonage. Des prescriptions sont portées à l'article 11 du règlement et des précisions sur les dispositions constructives à adopter sont jointes en annexe: "Risques géologiques".

Un **sous secteur Ubrm** est identifié au plan de zonage. Il est soumis à des aléas miniers et les constructions et aménagements y sont strictement limités, dans l'attente de l'élaboration du P.P.R.M.

Les prescriptions définies dans les articles ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones Ub et Ubrm, sauf stipulations contraires.

### **RAPPELS**

- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-27 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 6 - Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir en application de l'article R 421-28 et suivants.

## **ARTICLE Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

### **Sont interdits en zone Ub :**

- a) Les constructions à usage :
  - agricole
  - d'entrepôt \*
  - industriel.
- b) Les installations classées \* pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- c) 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 \*.
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions \* ouverts au public
  - les dépôts de véhicules \*
  - les garages collectifs de caravanes \*.
  - les carrières
- e) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

### **En outre, sont interdits en zone Ubrm :**

- f) L'ensemble des constructions, aménagements et utilisations du sol non mentionnés à l'article 2 g) et h) ci-après de la zone Ubrm.

## **ARTICLE Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sont admis en zone Ub :**

- a) Les constructions à usage:
  - d'équipement d'intérêt collectif \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
  - de commerce dans la limite de **300 m<sup>2</sup>** de S.D.P. \*, y compris les surfaces de réserve,
  - artisanal dans la limite de **300 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol.
  - d'abris de jardin dans la limite de **10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**.
  - d'annexe \* ou de stationnement lorsqu'elles constituent sur le tènement \* considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de **60 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol \* totale après travaux.
- b) L'extension \* des constructions existantes :
  - dans les limites définies au paragraphe a) pour chaque catégorie de construction et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination \* contraire au statut de la zone.
  - à usage agricole dans la limite de **30%** de la surface existante.
- c) La reconstruction \* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) Les installations classées \* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone.

- e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol \*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.  
Ces travaux devront respecter les dispositions techniques précisées à l'article 11.

**Sont seules admises en zone Ubrm :**

- g) Les constructions à usage d'annexe d'une emprise au sol inférieure à **20 m<sup>2</sup>**, non liées à une habitation,
- h) La reconstruction\* des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle non liée au risque minier et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

**ARTICLE Ub 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

**Accès :**

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- 1 - Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
  - la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
  - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
  - le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
  - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5 %.

- 2 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.  
De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

**2 -1 Accès collectif**

L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre **5 et 6 mètres**. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

**2-2 Accès individuel**

La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

**3** - L'accès à une parcelle doit être situé en zone constructible pour que le droit à construire de cette parcelle soit effectif.

**Voirie** :

- a) 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.
- b) Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- c) L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des opérations d'aménagement\* (lotissements\*, permis \* valant division, Z.A.C.\*...) assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation, ne peuvent avoir une largeur inférieure à **4,5 m**. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

**ARTICLE Ub 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel**

**Eau** :

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

**Assainissement** :

**Eaux usées** :

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.  
L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement non collectif peut être autorisé, conformément à la législation en vigueur.

**Eaux pluviales** :

Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur et le débit demandé est **de 10 l/s par hectare** de surface imperméabilisée, comparable au débit naturel \*.

Lorsqu'il existe un réseau collecteur susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...).

Dans le cas contraire, des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit comparable au débit naturel \*.

Lorsqu'il existe un réseau séparatif, le rejet est interdit dans le réseau d'Eaux Usées.

**Eaux non domestiques**

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

**Eaux de piscine**

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet.

**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**.

### Electricité et Téléphone:

Dans les opérations d'aménagement \* (lotissements\*, les permis groupés valant division et les Z.A.C.\*...) ces réseaux doivent être enterrés.

### ARTICLE Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de conditions particulières.

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

Afin de conserver une densité bâtie homogène et une continuité avec les secteurs anciens, les façades sur voie doivent être implantées dans une bande de **0 à 10 m**, par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

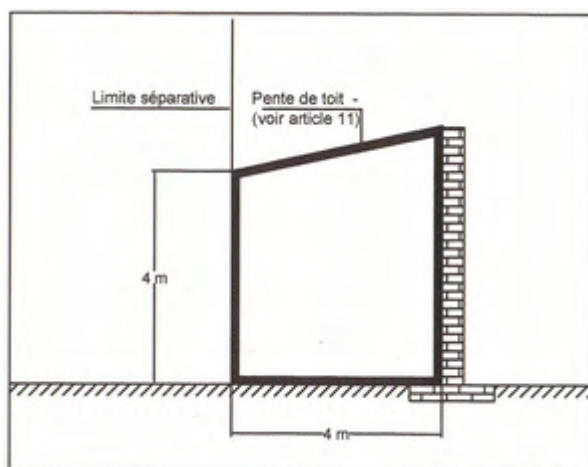
Il est précisé qu'en l'absence de voie, la construction est interdite.

Cette disposition n'est pas exigée :

- dans les secteurs pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités au plan de zonage, les constructions ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones,
- pour les aménagements\*, extensions\* et reconstructions\* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif\* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*,
- pour les constructions à usage d'annexes\* et de stationnement\*,
- pour les constructions situées le long des voies de desserte interne d'opérations d'aménagement\* (lotissement\*, Z.A.C., permis \* valant division ...) assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

### ARTICLE Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Construction réalisée en limite de propriété :



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

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement\* et la reconstruction\* de bâtiments dont la hauteur dépasse **4 m**. sans dépasser la hauteur existante.

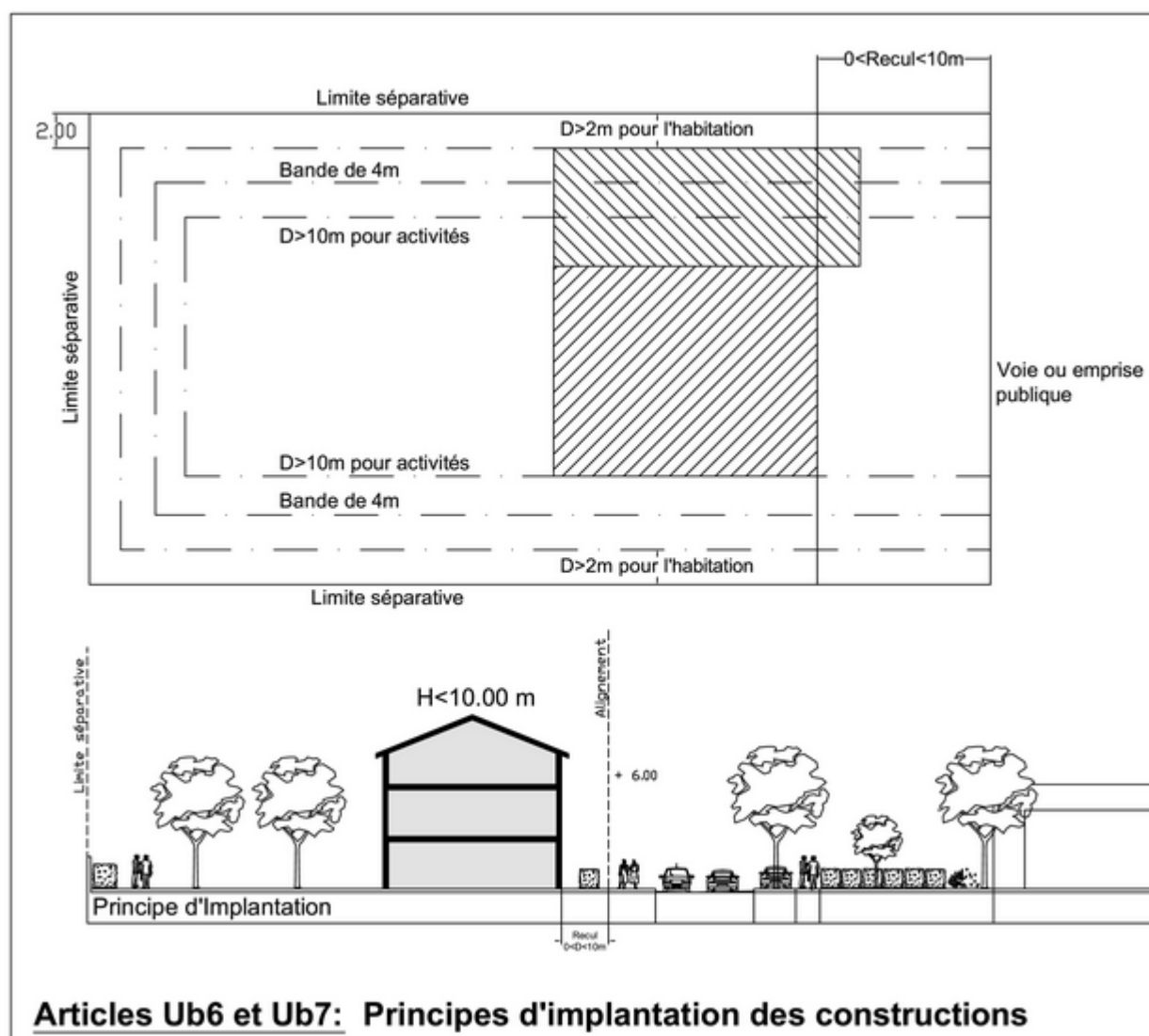
b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de :

- **2 m** pour les constructions, extensions à usage d'habitation et d'annexe\*.
- **10 m** pour les autres constructions et extensions.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- Dans les secteurs pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités au plan de zonage, les constructions ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones,
- pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- pour les opérations d'aménagement \* (lotissements\*, les permis \* valant division, les Z.A.C.\*...) assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions. Toutefois, la règle s'impose à la limite externe de ces territoires,
- pour les piscines, la distance à la limite de propriété est de **2 mètres minimum**, comptée au nu intérieur du bassin,
- pour les abris de jardin doivent être implantés à au moins **2 mètres** des limites séparatives.



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

Sans Objet



### **ARTICLE Ub 9 - Emprise au Sol\* des constructions**

L'emprise au sol totale des constructions est fixée à **50 %** de la surface du terrain.

### **ARTICLE Ub 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur\* maximale des constructions est fixée à **10 m** et comprendra au plus 3 niveaux (Rez-de-chaussée + 2 niveaux).

Ces limites ne s'appliquent pas aux :

- constructions avec toiture terrasse, pour lesquelles la hauteur maximale est **de 8 mètres**,
- constructions à usage d'annexes\* et de stationnement\* dont la hauteur est limitée à **4 m**,
- dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*,
- abris de jardin dont la hauteur est limitée à **3 m**.

### **ARTICLE Ub 11 - Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection**

Se reporter au titre 6.

### **ARTICLE Ub 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et à défaut sur un terrain situé à moins de **50 m** de ce dernier.

Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de S.D.P. \*, sans qu'il puisse être exigé plus de 3 places par logement.
- Pour les constructions à usage de commerce dont la S.D.P. \* est inférieure à 300 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les constructions à usage de bureaux dont la S.D.P. \* dépasse 100 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de S.D.P. \*.
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie,
  - 1 place par tranche de 3 chambres
  - 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de S.D.P. \* destinée à la restauration

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état, il n'est exigé qu' 1 place de stationnement par logement.

Pour les aménagements et réhabilitation des constructions existantes, les places de stationnements existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

### **ARTICLE Ub 13 - Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de 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.

Ainsi:

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts, pelouses et arbres) dans la proportion d'au moins **30 %**.
- c) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations.
- d) Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les constructions ou installations.
- e) Dans les opérations d'aménagement \* **comportant 3 lots et plus** (lotissements\*, permis \* valant division, Z.A.C.\* ...), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins) autres que les voies de desserte, à raison **de 5 %** de la surface totale du lotissement ou de l'opération.

### **ARTICLE Ub 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols quel que soit le type de construction.

## ZONE Uc

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine immédiatement constructible de faible densité où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu.**

**Cette zone où prédomine l'habitat individuel correspond généralement aux quartiers périphériques du village et certains hameaux.**

Pour les secteurs compris dans :

- **Le secteur de prévention des risques géologiques** identifiée au plan de zonage, des prescriptions sont portées à l'article 11 du règlement et des précisions sur les dispositions constructives à adopter sont jointes en annexe: "Risques géologiques".
- **Le secteur de précaution des risques liés à l'aqueduc** identifiée au plan de zonage, des prescriptions sont portées à l'article 2 du règlement et des précisions sur les dispositions constructives à adopter sont jointes en annexe: "Risques géologiques".

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

### RAPPELS

- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-27 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 6 - Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir en application de l'article R 421-28 et suivants.

## **ARTICLE Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

### **Sont interdits :**

- a) les constructions à usage :
  - agricole,
  - de commerce et d'entrepôt \* ,
  - industriel,
  - hôtelier,
  - de stationnement \* autre que celles constituant un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée.
- b) Les installations classées \* pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- c) 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 \*.
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions \* ouverts au public
  - les dépôts de véhicules \*
  - les garages collectifs de caravanes \*.
  - les carrières
- e) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

## **ARTICLE Uc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sont admis :**

- a) Les constructions à usage:
  - d'équipement d'intérêt collectif \* , sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
  - artisanal dans la limite de **300 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol.
  - d'abris de jardin dans la limite de **10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**.
  - d'annexe \* ou de stationnement lorsqu'elles constituent sur le tènement \* considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de **60 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol \* totale après travaux.
- b) L'extension \* des constructions existantes:
  - dans les limites définies au paragraphe a) pour chaque catégorie de construction et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination \* contraire au statut de la zone.
- c) L'extension \* des constructions existantes à usage agricole dans la limite de **30%** de la surface existante.
- d) La reconstruction \* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- e) Les installations classées \* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles générant des servitudes d'utilité publique.
- f) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

- g) 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. Ces travaux devront respecter les dispositions techniques précisées à l'article 11. Dans la zone de précaution des risques liés à l'aqueduc de la Brévenne identifiée au plan de zonage, la hauteur des remblais est limitée à 1m par rapport au terrain naturel. Pour toutes demandes d'autorisation de travaux situés dans son emprise, le dossier devra être visé par les services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

### **ARTICLE Uc 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

#### **Accès :**

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- 1 - Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
  - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
  - le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
  - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5 %.

- 2 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

#### **2 -1 Accès collectif**

L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre **5 et 6 mètres**. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

#### **2-2 Accès individuel**

La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

- 3 - L'accès à une parcelle doit être situé en zone constructible pour que le droit à construire de cette parcelle soit effectif.

**Voirie :**

- a) 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.
- b) Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- c) L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des opérations d'aménagement\* (lotissements\*, permis \* valant division, Z.A.C.\* ...) ne peuvent avoir une largeur inférieure à **4,5 m**. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

**ARTICLE Uc 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel**

**Eau :**

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

**Assainissement :**

**Eaux usées :**

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.  
L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement non collectif peut être autorisé, conformément à la législation en vigueur.

**Eaux pluviales :**

Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur et le débit demandé est **de 10 l/s par hectare** de surface imperméabilisée, comparable au débit naturel \*.

Lorsqu'il existe un réseau collecteur susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...).

Dans le cas contraire, des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit comparable au débit naturel \*.

Lorsqu'il existe un réseau séparatif, le rejet est interdit dans le réseau d'Eaux Usées.

**Eaux non domestiques**

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

**Eaux de piscine**

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet.

**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.

**Electricité et Téléphone:**

Dans les opérations d'aménagement \* (lotissements\*, permis groupés valant division, Z.A.C.\* ...) ces réseaux doivent être enterrés.

**ARTICLE Uc 5 - Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de conditions particulières.

**ARTICLE Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

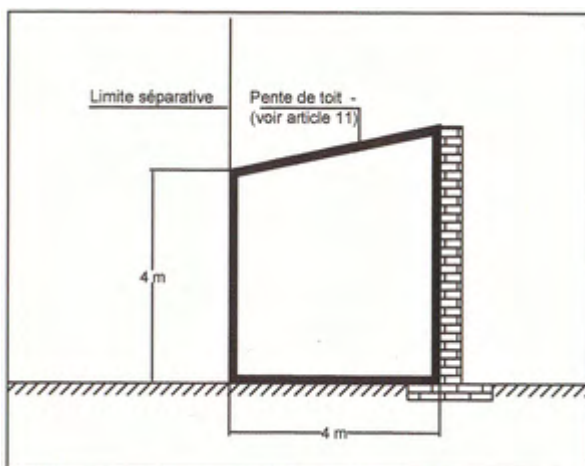
Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de **10 m** par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

Cette disposition n'est pas exigée :

- pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif\* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*,
- pour les constructions à usage d'annexes\* et de stationnement\*,
- pour les constructions situées le long des voies de desserte interne des opérations d'aménagement\* (lotissements\*, Z.A.C., permis \* valant division ...) assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

**ARTICLE Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

a) Construction réalisée en limite de propriété :



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

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement\* et la reconstruction\* de bâtiments dont la hauteur dépasse **4 m** sans dépasser la hauteur existante.

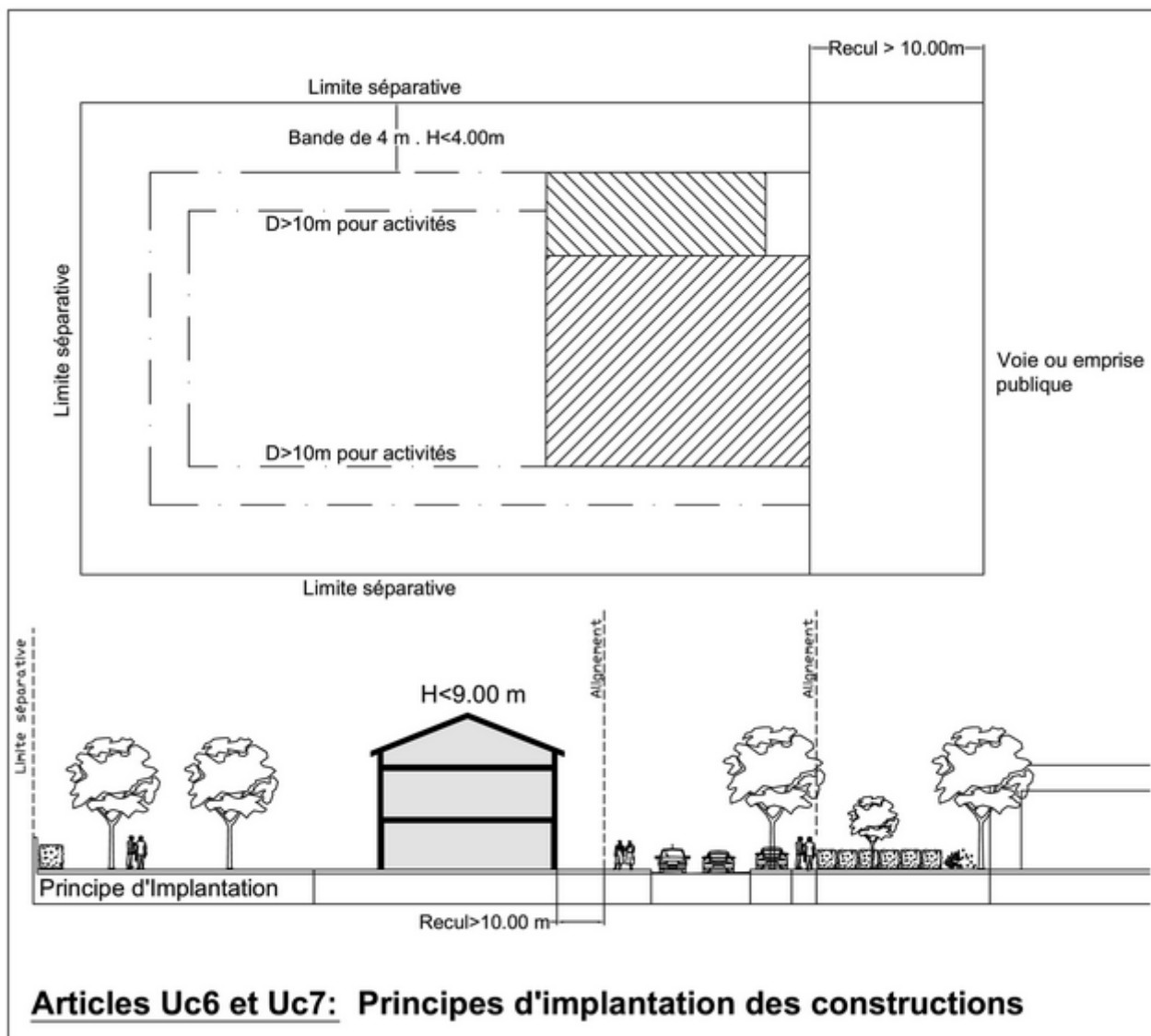
b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci avant, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de :

- **4 m** pour les constructions à usage d'habitation.
- **10 m** pour les autres constructions.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- pour les opérations d'aménagement \* (lotissements\*, permis \* valant division, Z.A.C.\* ...) assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions. Toutefois, la règle s'impose à la limite externe de ces territoires.
- pour les piscines, la distance à la limite de propriété est de **2 m minimum**, comptée au nu intérieur du bassin,
- Les abris de jardin doivent être implantés à au moins **2 mètres** des limites séparatives.





### **ARTICLE Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

### **ARTICLE Uc 9 - Emprise au Sol\* des constructions**

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder **20 %** de la superficie du terrain\*.  
L'emprise au sol affectée aux activités économiques autorisées ne devra pas excéder **30 %** de l'emprise au sol totale admissible.

### **ARTICLE Uc 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur\* maximale des constructions est fixée à **9 m** et comprendra au plus 1 niveau avec combles sur Rez-de-Chaussée.

Ces limites ne s'appliquent pas aux :

- constructions avec toiture terrasse, pour lesquelles la hauteur maximale est de **7 mètres**,
- constructions à usage d'annexes et de stationnement dont la hauteur est limitée à **4 m**,
- dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.
- abris de jardin dont la hauteur est limitée à **3 m**.

### **ARTICLE Uc 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection**

Se reporter au titre 6.

### **ARTICLE Uc 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et à défaut sur un terrain situé à moins de **50 m** de ce dernier.

Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de S.D.P. \*, sans qu'il puisse être exigé plus de 3 places par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux dont la S.D.P. \* dépasse 100 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de S.D.P. \*.

### **ARTICLE Uc 13 - Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de 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.

Ainsi:

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts, pelouses et arbres) dans la proportion d'au moins **50 %**.
- c) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations.
- d) Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les constructions ou installations.
- e) Dans les opérations d'aménagement \* **comportant 3 lots et plus** (lotissements\* ou permis \* valant division, Z.A.C.\* ...), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins) autres que les voies de desserte à raison de **5 %** de la surface totale du lotissement ou de l'opération.
- f) Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE Uc 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols quel que soit le type de construction.

## ZONE Ud

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine périphérique de faible densité où les constructions** nouvelles sont soumises à conditions.

Il s'agit principalement des secteurs de Chante-Grillet, Petit-Saint-Bonnet, la Cote, Les Cotes des mines et de Beaufort.

Pour les secteurs compris dans :

- **Le secteur de prévention des risques géologiques** identifiée au plan de zonage, des prescriptions sont portées à l'article 11 du règlement et des précisions sur les dispositions constructives à adopter sont jointes en annexe: "Risques géologiques".
- **Le secteur de précaution des risques liés à l'aqueduc** identifiée au plan de zonage, des prescriptions sont portées à l'article 2 du règlement et des précisions sur les dispositions constructives à adopter sont jointes en annexe: "Risques géologiques".

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur la zone Ud, sauf stipulations contraires.

### RAPPELS

- 
- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
  - 2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
  - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
  - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
  - 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-27 et suivants du Code de l'Urbanisme.
  - 6 - Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir en application de l'article R 421-28 et suivants.

## **ARTICLE Ud 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

### **Sont interdits :**

- a) Les constructions à usage :
  - agricole,
  - de bureaux et de service,
  - d'entrepôt \* ,
  - artisanal et industriel,
  - hôtelier,
  - de commerce, tourisme et loisirs,
  - d'équipement d'intérêt collectif\*,
  - de stationnement.
- b) Le camping et le stationnement des caravanes\* hors des terrains aménagés.
- c) L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\* et des habitations légères de loisirs\*.
- d) Les installations classées\* pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les dépôts de véhicules\*,
  - les garages collectifs de caravanes\*,
  - les parcs d'attractions\* ouverts au public
  - les carrières.
- f) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

## **ARTICLE Ud 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### Sont admis :

- a) Les constructions à usage :
  - d'habitation, dans la limite de **250 m<sup>2</sup> de S.D.P. \***
  - d'annexe\*, dans la limite totale de **60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\***, lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante sur le terrain considéré.  
Cette limite est portée à **20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol** par logement, dans le cas de constructions comportant plus de 3 logements.
  - de piscine ou d'abri de piscine, lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante sur le terrain considéré.
  - d'abri de jardin, dans la limite de **10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**.
- b) Les extensions dans la limite de **250 m<sup>2</sup> de S.D.P. \*** sous réserve qu'après travaux, la S.D.P. \* totale de la construction ne dépasse pas ladite limite sur **la parcelle d'assiette d'origine**.
- c) L'aménagement \*, avec changement de destination\* des constructions existantes, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à **80 m<sup>2</sup>**.
- d) La reconstruction\* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

f) 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 (exemple: retenue collinaire). Ces travaux devront respecter les dispositions techniques précisées à l'article 11.

Dans la zone de précaution des risques liés à l'aqueduc de la Brévenne identifiée au plan de zonage, la hauteur des remblais est limitée à 1 m par rapport au terrain naturel.

Pour toutes demandes d'autorisation de travaux situés dans son emprise, le dossier devra être visé par les services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

### **ARTICLE Ud 3 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées**

#### **Accès :**

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- 1 - Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
  - la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
  - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
  - le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
  - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5 %.

- 2 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

#### **2 -1 Accès collectif**

L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre **5 et 6 mètres**. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

#### **2-2 Accès individuel**

La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

- 3 - L'accès à une parcelle doit être situé en zone constructible pour que le droit à construire de cette parcelle soit effectif.

**Voirie :**

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

**ARTICLE Ud 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel**

**Eau :**

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**Assainissement :**

**Eaux usées :**

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.  
L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement non collectif peut être autorisé, conformément à la législation en vigueur.
- c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- d) Dans tous les cas, l'assainissement devra être conforme à la législation en vigueur.

**Eaux pluviales :**

Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur et le débit demandé est **de 10 l/s par hectare** de surface imperméabilisée, comparable au débit naturel \*.

Lorsqu'il existe un réseau collecteur susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...).

Dans le cas contraire, des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit comparable au débit naturel \*.

Lorsqu'il existe un réseau séparatif, le rejet est interdit dans le réseau d'Eaux Usées.

**Eaux de piscine :**

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet.

**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.

**ARTICLE Ud 5 - Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de conditions particulières.

## **ARTICLE Ud 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de **5 m** par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants.

## **ARTICLE Ud 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction, au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à **4 m dans l'ensemble de la zone.**

Cette règle n'est pas imposée pour :

- les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- les piscines, la distance à la limite de propriété est de **2 m minimum**, comptée au nu intérieur du bassin,

## **ARTICLE Ud 8 - Implantation des constructions sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles d'implantation

## **ARTICLE Ud 9 - Emprise au Sol\* des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **10%** de la surface du terrain \*.

## **ARTICLE Ud 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur\* maximale des constructions est fixée à **9 m**.

Cette règle ne s'applique pas aux :

- constructions avec toiture terrasse, pour lesquelles la hauteur maximale est de **7 mètres**,
- constructions à usage d'annexes dont la hauteur est limitée à **4 m**,
- dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*,
- abris de jardin dont la hauteur est limitée à **3 m**.

### **ARTICLE Ud 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection**

Se reporter au titre 6.

### **ARTICLE Ud 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et à défaut sur un terrain situé à moins de **50 m** de ce dernier. Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de S.D.P. \*, sans qu'il puisse être exigé plus de 3 places par logement.
- Pour les constructions à usage d'activité, 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de S.D.P. \*.

### **ARTICLE Ud 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de 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.

Ainsi:

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou des installations.
- c) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations.
- d) La surface non bâtie des terrains implantés dans les secteurs doivent faire l'objet de plantations dans la proportion d'au moins **50 %**.
- e) Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE Ud 14 - Coefficient d'occupation du sol\***

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols quel que soit le type de construction.



## **ZONE Up**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone urbaine d'intérêt patrimonial correspondant au secteur de "la Cité", lié à la présence d'un habitat individuel groupé pour les mineurs de Saint-Pierre-La-Palud.**

Les constructions sont édifiées dans un alignement, en retrait des voies publiques.

Le bâti est organisé en modules originels, peu à peu complétés par l'adjonction de garages et de vérandas.

Les façades des bâtiments sont alignés et donnent un ensemble homogène face à la pente.

Dans le **secteur de prévention des risques géologiques**, des prescriptions sont portées à l'article 11 du règlement et des précisions sur les dispositions constructives à adopter sont jointes en annexe: "Risques géologiques".

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

Elles ont pour objet de préserver comme témoignage, le caractère originel de cet habitat, tout en permettant une adaptation aux contraintes contemporaines.

### **RAPPELS**

- 
- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
  - 2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
  - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
  - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
  - 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-27 et suivants du Code de l'Urbanisme.
  - 6 - Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir en application de l'article R 421-28 et suivants.

## **ARTICLE Up 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

### **Sont interdits :**

- a) les constructions à usage :
  - agricole
  - d'entrepôt \*
  - industriel
  - hôtelier
- b) Les installations classées \* pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- c) 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 \*.
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions \* ouverts au public
  - les dépôts de véhicules \*
  - les garages collectifs de caravanes \*
  - les carrières
- e) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

## **ARTICLE Up 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sont admis :**

- a) Les constructions à usage :
  - d'équipement d'intérêt collectif \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
  - de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services à condition qu'elles soient intégrées à une construction à destination d'habitation et sous réserve que la S.D.P. \* affectée aux activités économiques n'excède pas **30 %** de la surface hors œuvre nette totale,
  - d'abris de jardin dans la limite de **10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**.
- b) La reconstruction \* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation,
- c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- d) Les affouillements et exhaussements de sol \*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, Ces travaux devront respecter les dispositions techniques précisées à l'article 11.

## **ARTICLE Up 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

### **Accès :**

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- 1 - Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
  - la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
  - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
  - le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
  - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5 %.

- 2 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.  
De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

#### **2 -1 Accès collectif**

L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre **5 et 6 mètres**. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

#### **2-2 Accès individuel**

La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

- 3 - L'accès à une parcelle doit être situé en zone constructible pour que le droit à construire de cette parcelle soit effectif.

### **Voirie :**

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

## **ARTICLE Up 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel**

### **Eau :**

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

**Assainissement :**

**Eaux usées :**

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

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

**Eaux pluviales :**

Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur et le débit demandé est **de 10 l/s par hectare** de surface imperméabilisée, comparable au **débit naturel \***.

Lorsqu'il existe un réseau collecteur susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...).

Dans le cas contraire, des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit comparable au débit naturel \*.

Lorsqu'il existe un réseau séparatif, le rejet est interdit dans le réseau d'Eaux Usées.

**Eaux non domestiques**

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

**Eaux de piscine**

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet.

**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.

**Electricité et Téléphone** <sup>2</sup> :

Les réseaux devront être enterrés.

**ARTICLE Up 5 - Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de conditions particulières.

**ARTICLE Up 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions s'implanteront en retrait des voies et emprises publiques, en continuité de l'alignement\* actuel des façades.

Cette disposition n'est pas exigée :

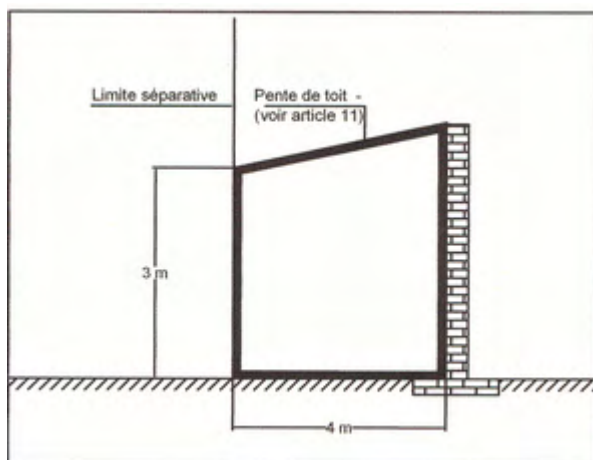
- pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- pour les constructions à usage d'annexes\* et de stationnement\*,
- pour les constructions situées le long des voies de desserte interne des opérations d'aménagement \* (lotissements\*, Z.A.C., permis \* valant division ...) assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

---

<sup>2</sup> Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

## **ARTICLE Up 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### a) Construction réalisée en limite de propriété :



Les extensions latérales en limite de propriété sont seules autorisées, mais devront avoir une hauteur limitée à **3 m** sur la dite limite. 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.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement\* et la reconstruction\* de bâtiments dont la hauteur dépasse **3 m** sans dépasser la hauteur existante.

### b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci avant, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de :

- **4 m** pour les constructions à usage d'habitation.
- **10 m** pour les autres constructions.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour:

- les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- les piscines, la distance à la limite de propriété est de **2 m minimum**, comptée au nu intérieur du bassin,
- les abris de jardin doivent être implantés à au moins **2 mètres** des limites séparatives.

## **ARTICLE Up 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant.

## **ARTICLE Up 9 - Emprise au Sol\* des constructions**

Sans objet

## **ARTICLE Up 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur\* maximale des constructions est fixée à **9 m** et comprendra au plus un niveau avec combles sur le Rez-de-chaussée.

Ces limites ne s'appliquent pas aux :

- constructions avec toiture terrasse, pour lesquelles la hauteur maximale est de **7 mètres**,
- constructions à usage d'annexes et de stationnement dont la hauteur est limitée à **4 m**,
- dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.
- abris de jardin dont la hauteur est limitée à **3 m**.

### **ARTICLE Up 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection**

Se reporter au titre 6.

### **ARTICLE Up 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et à défaut sur un terrain situé à proximité de ce dernier. Il est exigé un minimum de **1 place** de stationnement par logement.

### **ARTICLE Up 13 - Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de 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. Ainsi:

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts, pelouses et arbres) dans la proportion d'au moins **20 %**.
- c) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations.
- d) Dans les opérations d'aménagement \* **comportant 3 lots et plus** (lotissements\*, permis \* valant division, Z.A.C.\* ...), il est exigé des espaces collectifs autres que les voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de **5 %** de la surface totale du lotissement ou de l'opération.
- e) Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE Up 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols quel que soit le type de construction.

## **ZONE Ui**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone urbaine équipée à vocation économique, à dominante artisanale ou industrielle.**

Cette zone se subdivise en quatre secteurs :

- **la zone Ui** concerne la zone d'activités de la Mine,
- **la zone Uia** admet les constructions à usage économique, à dominante artisanale ou industrielle,
- **la zone Uib** n'admet que les constructions destinées à l'entrepôt ou au stockage de matériaux.
- **la zone Uif** concerne le site de la Pérolière, dédié principalement aux activités de formations, de bureaux et services.

Pour les secteurs compris dans **le secteur de prévention des risques géologiques**, des prescriptions sont portées à l'article 11 du règlement et des précisions sur les dispositions constructives à adopter sont jointes en annexe: "Risques géologiques".

**Des sous secteurs Uirm, Uiarm et Uibrm** sont identifiés au plan de zonage. Ils sont soumis à des aléas miniers et les constructions et aménagements y sont strictement limités, dans l'attente de l'élaboration du P.P.R.M.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones Ui, sauf stipulations contraires.

### **RAPPELS**

- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-27 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

### **Sont interdits :**

- a) Les constructions à usage :
  - agricole,
  - d'habitation en zones Ui et Uif,
  - artisanal ou industriel en zone Uif,
  - hôtelier en zones Uia,
- b) Le camping hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\* et des habitations légères de loisirs\*.
- c) Les parcs d'attractions\* ouverts au public.
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes
  - les dépôts de véhicules en zone Uif
  - les carrières
- e) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

### **Sont interdits en zones Uirm, Uiarm et Uibrm :**

- f) L'ensemble des constructions, aménagements et utilisations du sol non mentionnés à l'article 2 h) et i) ci-après des zones Uirm, Uiarm et Uibrm.

## **ARTICLE Ui 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sont admis :**

- a) Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- b) En zone Uia, les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activités économiques \* et que la S.D.P. \* de cette construction d'habitation n'excède pas **150 m<sup>2</sup>**. L'emprise au sol \* de la construction à usage d'habitation ne devra pas excéder **50 %** de l'emprise de la construction à usage d'activité existante et autorisée.
- c) En zone Uia, l'aménagement \* et l'extension \* des constructions existantes à destination :
  - d'habitation sous réserve que la S.D.P. \* après travaux ne dépasse pas **150 m<sup>2</sup>**.
- d) La reconstruction \* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- e) Les installations et travaux divers \* suivants:
  - les aires de jeux et de sport \* lorsqu'elles présentent un caractère de service pour la zone,
  - les aires de stationnement \* de véhicules ouvertes au public.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol \*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Ces travaux devront respecter les dispositions techniques précisées à l'article 11.



g) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

**Sont seules admises en zones Uirm, Uiarm et Uibrm :**

- h) les constructions à usage d'annexe d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>, non liées à une habitation,
- i) la reconstruction\* des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle non liée au risque minier et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

**ARTICLE Ui 3 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées**

**Accès :**

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- 1 - Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
  - la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
  - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
  - le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
  - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5 %.

- 2 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

**2-1 Accès collectif**

L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre **5 et 6 mètres**. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

**2-2 Accès individuel**

La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

- 3 - L'accès à une parcelle doit être situé en zone constructible pour que le droit à construire de cette parcelle soit effectif.

**Voirie** :

- a) 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. Ces voies ne peuvent en aucun cas avoir une largeur de plate-forme inférieure à **6 m**.
- b) Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**ARTICLE Ui 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics**

**Eau** :

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

**Assainissement** :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'égouts est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Eaux pluviales :

Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur et le débit demandé est **de 10 l/s par hectare** de surface imperméabilisée, comparable au débit naturel \*.

Lorsqu'il existe un réseau collecteur susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...).

Dans le cas contraire, des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit comparable au débit naturel \*.

Lorsqu'il existe un réseau séparatif, le rejet est interdit dans le réseau d'Eaux Usées.

Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

Eaux de piscine

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet.

**ARTICLE Ui 5 - Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de conditions particulières.

**ARTICLE Ui 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de **5 m** par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants.

### **ARTICLE Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- a) La construction et l'extension en limite sont autorisées à condition :
- que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives,
  - qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone,
  - que la hauteur sur la limite n'excède pas **6 m**.
- b) Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, aucun de ses points ne doit se trouver à une distance inférieure à **4 m** des dites limites.

Ces règles ne sont pas exigées :

- pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants.

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

Néant.

### **ARTICLE Ui 9 - Emprise au Sol\* des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **70 %** de la superficie du terrain\*.

### **ARTICLE Ui 10 - Hauteur maximum des constructions**

En zones Ui, Uia et Uib, la hauteur\* maximale des constructions est fixée à **10 m**.

En zone Uif, la hauteur\* maximale des constructions est fixée à **18 m**.

Cette règle ne s'applique pas aux:

- constructions avec toiture terrasse, pour lesquelles la hauteur maximale est de **8 mètres** en zones Ui, Uia, Uib et **de 16 mètres** en zone Uif.
- dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.
- annexes, pour lesquelles les hauteurs sont limitées à **4 m**.

### **ARTICLE Ui 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection**

Se reporter au titre 6.

## **ARTICLE Ui 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

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

Les normes minima suivantes sont notamment exigées :

- Pour les constructions à usage artisanal ou industriel, 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de S.D.P. \*.
- Pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente ouverte au public.
- Pour les constructions à usage de bureaux dont la S.D.P. \* dépasse 300 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions à usage de restauration, 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de S.D.P. \* destinée à la restauration.

## **ARTICLE Ui 13 - Réalisation d'espaces libres - aires de jeux et de loisirs, et de 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. Ainsi:

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **40 %**.
- c) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations.
- d) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations. Les haies devront être panachées d'essences locales et comporter au maximum un tiers de persistant.
- e) Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE Ui 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols quel que soit le type de construction.

## ZONE UL

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine aménagée pour recevoir les équipements collectifs ainsi que les activités sportives, culturelles, de loisirs et de tourisme.**

Sont concernés les secteurs du stade et du musée de la mine.

**Un sous secteur ULrm** est identifié au plan de zonage. Il est soumis à des aléas miniers et les constructions et aménagements y sont strictement limités, dans l'attente de l'élaboration du P.P.R.M.

Pour les secteurs compris dans le **secteur de prévention des risques géologiques**, des prescriptions sont portées à l'article 11 du règlement et des précisions sur les dispositions constructives à adopter sont jointes en annexe: "Risques géologiques".

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones UL, sauf stipulations contraires.

### RAPPELS

- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-27 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

### **Sont interdits en zone UL:**

- a) les constructions à usage :
  - d'habitation sans lien avec les activités de la zone
  - d'activité économique autres que les activités annexes induites par l'activité principale de loisirs,
  - agricole,
  - d'entrepôt \* ,
  - artisanal et industriel,
  - hôtelier.
- 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 dépôts de véhicules \*
  - les garages collectifs de caravanes \*
  - les carrières
- d) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

### **En outre, sont interdits en zone ULrm:**

- e) L'ensemble des constructions, aménagements et utilisations du sol non mentionnés à l'article 2 i) et j) ci-après de la zone ULrm.

## **ARTICLE UL 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sont admises :**

- a) les constructions à usage :
  - d'activités annexes induites par l'activités principale de loisirs.
  - d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que la S.D.P. \* de cette construction d'habitation n'excède pas **150 m<sup>2</sup>**.
- b) L'aménagement \* sans extension \* des constructions existantes d'habitation ou d'activités économiques (sans lien avec les activités de loisirs) sous réserve que dans le cas d'un changement de destination \* celui-ci ne porte que sur **30 %** de l'emprise au sol, s'il s'agit de bâtiments pour l'activité économique.
- c) L'extension des constructions existantes, dont l'usage est autorisé dans la zone.
- d) La reconstruction \* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- e) Les installations classées \* pour la protection de l'environnement nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol \* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.  
Ces travaux devront respecter les dispositions techniques précisées à l'article 11.

- g) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.
- h) Les parcs d'attraction \* ouverts au public.

**Sont seules admises en zone ULrm :**

- i) les constructions à usage d'annexe d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>, non liées à une habitation,
- j) la reconstruction\* des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle non liée au risque minier et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

**ARTICLE UL 3 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées**

**Accès :**

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- c) L'accès à une parcelle doit être situé en zone constructible pour que le droit à construire de cette parcelle soit effectif.

**Voirie :**

- a) 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. Ces voies ne peuvent en aucun cas avoir une largeur de plate-forme inférieure à **4,5 m**.
- b) Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**ARTICLE UL 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics**

**Eau :**

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

**Assainissement :**

**Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'égouts est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Eaux pluviales :

Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur et le débit demandé est **de 10 l/s par hectare** de surface imperméabilisée, comparable au débit naturel \*.

Lorsqu'il existe un réseau collecteur susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...).

Dans le cas contraire, des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit comparable au débit naturel \*.

Lorsqu'il existe un réseau séparatif, le rejet est interdit dans le réseau d'Eaux Usées.

Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

Eaux de piscine

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet.

**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.

## **ARTICLE UL 5 - Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de conditions particulières.

## **ARTICLE UL 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de **5 m** par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants.

## **ARTICLE UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Aucun point de la construction ne doit se trouver à une distance inférieure à **4 m** de la limite séparative.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants.

## **ARTICLE UL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles d'implantation.



### **ARTICLE UL 9 - Emprise au Sol\* des constructions**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol

### **ARTICLE UL 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur\* maximale des constructions est fixée à 12 m.

Cette règle ne s'applique pas :

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

### **ARTICLE UL 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords, prescriptions de protection**

Se reporter au titre 6.

### **ARTICLE UL 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

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

### **ARTICLE UL 13 - Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs, et de 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. Ainsi:

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts, pelouses et arbres) dans la proportion d'au moins **40 %**.
- c) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations.
- d) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou des installations.
- e) Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UL 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols quel que soit le type de construction.

## Titre 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser "dites zones AU"

---

### Symboles particuliers :

\* : *Termes définis au titre 7 du présent règlement.*

## ZONE AU

### CARACTERISTIQUES 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.**

Cette zone se subdivise en :

- **un secteur AUa**, compris dans le périmètre de la ZAC du Grésigny et bénéficiant à sa périphérie immédiate, d'équipements et d'infrastructures de capacité suffisante.  
Ce secteur, à vocation multifonctionnelle, est urbanisable selon les modalités de déblocage définies par le règlement de la zone et le Plan de référence, joint au rapport de présentation.
- **un secteur AUb**, compris dans le périmètre de la ZAC du Grésigny et bénéficiant à sa périphérie immédiate, d'équipements et d'infrastructures de capacité suffisante.  
Ce secteur, à vocation multifonctionnelle, est urbanisable selon les modalités de déblocage définies par le règlement de la zone et le Plan de référence, joint au rapport de présentation.

Pour les secteurs compris dans le **secteur de prévention des risques géologiques**, des prescriptions sont portées à l'article 11 du règlement et des précisions sur les dispositions constructives à adopter sont jointes en annexe: "Risques géologiques".

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones AUa et AUb sauf stipulations contraires.

### RAPPELS

- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-27 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

### **Sont interdits :**

- a) Les constructions à usage :
  - agricole
  - d'entrepôt \*
  - industriel.
  - d'annexe en zones AUa et AUb, autres que celles autorisées à l'article AU 2
- b) Les opérations d'aménagement \* (lotissements\*, Z.A.C\*, permis valant division\*, association foncière urbaine...) à destination exclusive d'activités économique.
- c) Les installations classées \* pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- d) 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 \*.
- e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions \* ouverts au public
  - les dépôts de véhicules \*
  - les garages collectifs de caravanes \*.
  - les carrières
- f) Les constructions à usage d'habitation et d'activité économique qui ne s'inscrivent pas dans une opération d'aménagement d'ensemble.
- g) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

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

### **1 - Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble**

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, **sont admis**:

#### **1-1 Dans les secteurs AUa et AUb :**

- a) Les constructions à usage:
  - d'équipement d'intérêt collectif \*, sous réserve qu'il soit compatible avec le caractère de la zone,
  - de commerce dans la limite de **300 m<sup>2</sup>** de S.D.P. \*, y compris les surfaces de réserve,
  - artisanal dans la limite de **300 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol.
  - de piscine lorsqu'elles constituent sur le tènement \* considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée.
  - d'abris de jardin, dans la limite de **10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**.
- b) La reconstruction \* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- c) Les installations classées \* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone.

- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- e) 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.  
Ces travaux devront respecter les dispositions techniques précisées à l'article 11.

## **2 - Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble**

Outre les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 1 ci-dessus, sont admises selon les modalités suivantes :

### **2-1 Dans les secteurs AUa et AUb:**

- Les constructions à usage d'habitation, conformément aux Orientations d'aménagement du secteur du Grésigny jointes dans le plan de détail

### **2-2 Dans le secteur AU :**

- Sans Objet

## **ARTICLE AU 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

### **Accès :**

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- 1 - Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
  - la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
  - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
  - le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
  - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5 %.

- 2 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

### 2-1 Accès collectif

L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre **5 et 6 mètres**. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

### 2-2 Accès individuel

La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

3 - L'accès à une parcelle doit être situé en zone constructible pour que le droit à construire de cette parcelle soit effectif.

### Voirie :

- a) 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.
- b) Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- c) L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des opérations d'aménagement \* (lotissements\*, permis \* valant division, Z.A.C.\*...) ne peuvent avoir une largeur inférieure à **4,5 m**. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

## **ARTICLE AU 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics**

### Eau :

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

### Assainissement :

#### Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

#### Eaux pluviales :

Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur et le débit demandé est **de 10 l/s par hectare** de surface imperméabilisée, comparable au débit naturel \*.

Lorsqu'il existe un réseau collecteur susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...).

Dans le cas contraire, des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit comparable au débit naturel \*.

Lorsqu'il existe un réseau séparatif, le rejet est interdit dans le réseau d'Eaux Usées.

#### Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

Eaux de piscine

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet.

Electricité et Téléphone<sup>3</sup> :

Dans les opérations d'aménagement \* (lotissements\*, permis valant division, Z.A.C.\*...), ces réseaux doivent être enterrés.

**ARTICLE AU 5 - Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de conditions particulières.

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

Toutes les constructions devront s'implanter suivant les polygones d'implantation délimités au plan de référence (Cf.: Rapport de présentation). Les constructions ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour :

- Les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif\* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt collectif\*,
- Les constructions à usage de piscine\* et d'abris de jardin.

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

Toutes les constructions devront s'implanter suivant les polygones d'implantation délimités au plan de référence.

Les constructions ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones, à l'exception des abris de jardin.

Si la construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance entre la construction et la dite limite ne doit pas être inférieure à **2 m**.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\* et les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif\*,
- les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété contiguë,
- les piscines, la distance à la limite de propriété est de **2 m** minimum, comptée au nu intérieur du bassin,
- les abris de jardin. Il doivent être implantés à au moins **2 mètres** des limites séparatives.

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

Sans Objet

---

<sup>3</sup> Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

## **ARTICLE AU 9 – Emprise au Sol\* des constructions**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol\*.

## **ARTICLE AU 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur\* des constructions devra s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent :

- **En zone AUa**, les constructions ne pourront dépasser une hauteur\* de **13 mètres**.
- **En zone AUb**, les constructions ne pourront dépasser une hauteur\* de **10 mètres**.

Cette règle ne s'applique pas aux :

- constructions avec toiture terrasse, pour lesquelles la hauteur maximale doit être minorée de **11 mètres** en zone AUa et **de 8 mètres** en zone AUb,
- constructions à usage d'annexes et de stationnement dont la hauteur est limitée **4 m**,
- dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*,
- abris de jardin dont la hauteur est limitée à **3 m**.

## **ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection**

Se reporter au titre 6.

## **ARTICLE AU 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 50 m de ce dernier.

Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement (au minimum, 1 place en garage complétée par 1 place en surface).  
Pour les visiteurs, il est exigé 1 place pour 3 logements.
- Pour les constructions à usage de commerce dont la S.D.P. \* est inférieure à 300 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement pour 75 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les constructions à usage de bureaux dont la S.D.P. \* dépasse 300 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de S.D.P. \*.
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie,
  - 1 place par tranche de 3 chambres
  - 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de S.D.P. \* destinée à la restauration.



Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état, il n'est exigé qu' 1 place de stationnement par logement.

Pour les aménagements et réhabilitation des constructions existantes, les places de stationnements existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

### **ARTICLE AU 13 - Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs, et de 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.

Ainsi:

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts, pelouses et arbres) dans la proportion d'au moins **20 %**.
- c) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations.
- d) Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les constructions ou installations.
- e) Dans les opérations d'aménagement \* **comportant 3 lots et plus** (lotissements\* ou permis \* valant division, Z.A.C.\* ...), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins) autres que les voies de desserte à raison de:
  - **8 %** en AUa de la surface totale de l'opération.
  - **5%** en AUb de la surface totale de l'opération.

### **ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols quel que soit le type de construction.

## Titre 4 - Dispositions applicables aux zones agricoles dites "zones A"

---

### Symboles particuliers :

\* : *Termes définis au titre 7 du présent règlement.*

## ZONE A

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

La zone se subdivise en deux secteurs correspondants à un règlement particulier. Ils sont caractérisés de la façon suivante :

**Aa** : Secteur agricole protégé où les constructions nouvelles sont strictement limitées.

**Ab** : Secteur agricole ordinaire, où sont admises dans certaines conditions les constructions nécessaires à l'activité des exploitations agricoles \* ou à l'exploitant.

Pour les secteurs compris dans :

- **Le secteur de prévention des risques géologiques** identifiée au plan de zonage, des prescriptions sont portées à l'article 11 du règlement et des précisions sur les dispositions constructives à adopter sont jointes en annexe: "Risques géologiques".
- **Le secteur de précaution des risques liés à l'aqueduc** identifiée au plan de zonage, des prescriptions sont portées à l'article 2 du règlement et des précisions sur les dispositions constructives à adopter sont jointes en annexe: "Risques géologiques".

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones Aa et Ab, sauf stipulations contraires.

### RAPPELS

- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-27 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

Sont interdits :

- a) Les constructions à usage :
  - agricole et d'habitation dans le secteur Aa,
  - d'habitation autres que celles nécessaires à l'activité des exploitations agricoles dans le secteur Ab,
  - hôtelier,
  - de commerce,
  - d'entrepôt \* ,
  - d'équipements collectifs\* ,
  - artisanal ou industriel,
  - de bureaux et de service.
  - d'annexe et de piscine, lorsqu'elles ne sont pas nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
- b) L'aménagement avec changement de destination\* et l'extension des constructions existantes, lorsqu'elles ne sont pas nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
- c) Le camping et le stationnement de caravanes\* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\* et des habitations légères de loisirs\*.
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes:
  - les parcs d'attractions\* ouverts au public,
  - les aires de jeux et de sports\* ouvertes au public,
  - les aires de stationnement\* ouvertes au public,
  - les dépôts de véhicules\* ,
  - les garages collectifs de caravanes\* ,
  - les carrières.
- e) Les installations classées \* pour la protection de l'environnement, sur l'ensemble du secteur Aa.
- f) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

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

Sont admis :

- a) Les constructions à usage :
  - agricole dans le secteur Ab,
  - d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles\* , dans la limite de **150 m<sup>2</sup>** de S.D.P. \* ,
  - d'annexes\* et de stationnement\* dans la limite totale de **60 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol chacune, lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une exploitation agricole.
- b) L'aménagement et l'extension dans la zone A :
  - des constructions lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,
  - d'habitation dans la limite de **150 m<sup>2</sup>** de S.D.P. \* , lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
- c) La reconstruction\* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

- d) Sur le secteur Ab, les installations classées\* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles\*.
- e) 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 (exemple : retenue collinaire). Ces travaux devront respecter les dispositions techniques précisées à l'article 11.  
Dans la zone de précaution des risques liés à l'aqueduc de la Brévenne identifiée au plan de zonage, la hauteur des remblais est limitée à 1m par rapport au terrain naturel.  
Pour toutes demandes d'autorisation de travaux situés dans son emprise, le dossier devra être visé par les services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.
- f) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

### **ARTICLE A 3 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées**

#### **Accès :**

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- 1 - Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
  - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...)
  - le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
  - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5 %.

- 2 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.  
De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

#### **2 -1 Accès collectif**

L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre **5 et 6 mètres**. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

#### **2-2 Accès individuel**

La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

**3** - L'accès à une parcelle doit être situé en zone constructible pour que le droit à construire de cette parcelle soit effectif.

**Voirie** :

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

**ARTICLE A 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel**

**Eau** :

- a) Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité à ce réseau est obligatoire.
- b) En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

**Assainissement** :

**Eaux usées** :

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement non collectif peut être autorisé, conformément à la législation en vigueur.
- c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

**Eaux pluviales** :

Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur et le débit demandé est **de 10 l/s par hectare** de surface imperméabilisée, comparable au débit naturel \*.

Lorsqu'il existe un réseau collecteur susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...).

Dans le cas contraire, des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit comparable au débit naturel \*.

Lorsqu'il existe un réseau séparatif, le rejet est interdit dans le réseau d'Eaux Usées.

**Eaux de piscine**

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet.

**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.

**ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de conditions particulières.

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

Dans l'ensemble des zones Aa et Ab, le retrait minimum est de **5 m** par rapport à l'alignement\*.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

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

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être égale à la moitié de la hauteur (H) de la façade concernée ( **$D = \frac{1}{2} \text{ de } H$** ) sans être inférieure à **4 m**.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants.

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

Il n'est pas fixé de règles d'implantation

## **ARTICLE A 9 - Emprise au Sol\* des constructions**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

## **ARTICLE A 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur\* maximale est fixée à **9 m** pour les constructions à usage d'habitation.

La hauteur\* maximale est fixée à **12 m** pour les autres constructions.

Les constructions à usage d'annexes\*, de stationnement\* ou de piscine ne devront pas dépasser une hauteur de **4 m**.

Cette disposition ne s'applique pas aux :

- constructions avec toiture terrasse, pour lesquelles la hauteur maximale est de **7 mètres** pour les constructions à usage d'habitation **et de 10 m** pour les autres.
- dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

**ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection**

Se reporter au titre 6.

**ARTICLE A 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

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

**ARTICLE A 13 - Réalisation d'espaces, d'aires de jeux et de loisirs et de 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.

Ainsi:

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.
- c) Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols quel que soit le type de construction.



## Titre 5 - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières dites "zones N"

---

### Symboles particuliers :

\* : *Termes définis au titre 7 du présent règlement.*

## ZONE N

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

#### Zone naturelle et forestière à protéger en raison :

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

La zone se subdivise en plusieurs secteurs correspondant à un règlement particulier :

- le **secteur Na** où toute construction nouvelle est interdite,
- le **secteur NL** où certaines activités touristiques et de loisirs sont admises.

Pour les secteurs compris dans :

- **Le secteur de prévention des risques géologiques** identifiée au plan de zonage, des prescriptions sont portées à l'article 11 du règlement et des précisions sur les dispositions constructives à adopter sont jointes en annexe: "Risques géologiques".
- **Le secteur de précaution des risques liés à l'aqueduc** identifiée au plan de zonage, des prescriptions sont portées à l'article 2 du règlement et des précisions sur les dispositions constructives à adopter sont jointes en annexe: "Risques géologiques".

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur les zones Na et NL, sauf stipulations contraires.

### RAPPELS

- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-27 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites****Sont interdits :**

- a) Les constructions à usage :
- d'habitation dans les secteurs Na et NL
  - agricole,
  - de bureaux et de services,
  - d'entrepôt \*,
  - artisanal et industriel,
  - hôtelier,
  - de commerce, tourisme et loisirs dans les secteurs Na,
  - d'équipement d'intérêt collectif\* dans les secteurs Na,
  - de stationnement.
- b) Le camping et le stationnement des caravanes\* hors des terrains aménagés.
- c) Dans les secteurs Na, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\* et des habitations légères de loisirs\*.
- d) Les installations classées\* pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
- les dépôts de véhicules\*,
  - les garages collectifs de caravanes\*,
  - les parcs d'attractions\* ouverts au public dans les secteurs Na
  - les aires de jeux et de sports\* ouvertes au public, dans le secteur Na,
  - les aires de stationnement\* ouvertes au public, dans le secteur Na,
  - les carrières.
- f) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

**ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières****Sont admis :**

- a) Les constructions à l'usage :
- du tourisme ou des loisirs dans le secteur NL,
  - de commerce dans le secteur NL sous réserve qu'il soit lié à la vocation de la zone et dans la limite de **300 m<sup>2</sup>** de S.D.P. \*, y compris les surfaces de réserve.
  - d'abris de jardin, dans la limite de **10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**.
- b) Sont autorisées les travaux suivants, 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 **80 m<sup>2</sup>** :
- Les extensions dans la limite de **150 m<sup>2</sup>** de S.D.P. \*, sous réserve qu'après travaux, la S.D.P.\* totale de la construction ne dépasse pas ladite limite sur **la parcelle d'assiette d'origine**.
  - L'aménagement \*, avec changement de destination\* des constructions existantes.
- c) Les constructions à usage d'annexes\*, dans la limite totale de **60 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol\*, lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dont l'emprise au sol est au moins égale à **80 m<sup>2</sup>**, sur le terrain considéré.  
 Cette limite est portée à **20 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol par logement, dans le cas de constructions comportant plus de 3 logements.

- d) La reconstruction\* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation.
- e) Les constructions à usage de piscine ou **d'abri de piscine**, lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante à **usage d'habitation** sur le terrain considéré.
- f) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.
- g) Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.
- h) 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 (exemple: retenue collinaire). Ces travaux devront respecter les dispositions techniques précisées à l'article 11.  
Dans la zone de prévention des risques liés à l'aqueduc de la Brévenne identifiée au plan de zonage, la hauteur des remblais est limitée à 1 m par rapport au terrain naturel.  
Pour toutes demandes d'autorisation de travaux situés dans son emprise, le dossier devra être visé par les services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

### **ARTICLE N 3 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées**

#### **Accès :**

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- 1 - Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
  - la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
  - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5 %.

- 2 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.  
De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

#### **2 -1 Accès collectif**

L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre **5 et 6 mètres**. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

## 2-2 Accès individuel

La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

3 - L'accès à une parcelle doit être situé en zone constructible pour que le droit à construire de cette parcelle soit effectif.

### Voirie :

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

## **ARTICLE N 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel**

### Eau :

#### Secteur NL:

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### Secteur Na:

- Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à ce réseau est obligatoire.
- En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

### Assainissement :

#### Eaux usées :

- Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.  
L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement non collectif peut être autorisé, conformément à la législation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- Dans tous les cas, l'assainissement devra être conforme à la législation en vigueur.

#### Eaux pluviales :

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. Des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer un débit comparable au débit naturel \*. Le débit demandé est de **10 l/s/ha**.

#### Eaux de piscine :

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet.

**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.

## **ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de conditions particulières.

## **ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de **5 m** par rapport à l'alignement\*.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif\* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

## **ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction, au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à **4 m dans l'ensemble de la zone**.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants.

## **ARTICLE N 8 - Implantation des constructions sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles d'implantation

## **ARTICLE N 9 - Emprise au Sol\* des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **20%** de la surface du terrain.

## **ARTICLE N 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur\* maximale des constructions est fixée à **9 m**.

Cette règle ne s'applique pas aux :

- constructions avec toiture terrasse, pour lesquelles la hauteur maximale est de **7 mètres**.
- dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

### **ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection**

Se reporter au titre 6.

### **ARTICLE N 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et à défaut sur un terrain situé à moins de **50 m** de ce dernier. Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de S.D.P. \*, sans qu'il puisse être exigé plus de 3 places par logement.
- Pour les constructions à usage d'activité, 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de S.D.P. \*.

### **ARTICLE N 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les abords de la construction doivent être traités avec 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.

Ainsi:

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou des installations.
- c) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations.
- d) La surface non bâtie des terrains implantés dans les secteurs NL, doivent faire l'objet de plantations dans la proportion d'au moins **50 %**.
- e) Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol\***

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols quel que soit le type de construction.

## **ZONE Nr**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone exposée à des risques naturels importants où les occupations et utilisations sont strictement limitées.**

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

Cette zone se décompose en 2 zones distinctes:

**La zone Nrm** - Risque d'instabilité des sols dû à la présence des galeries de la mine

**La zone Nrr** – Risque d'instabilité des sols dû à la présence de cours d'eau

Des précisions sur les dispositions constructives à adopter sont jointes en annexe : "Risques géologiques".

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur les zones Nrm et Nrr, sauf stipulations contraires.

### **RAPPELS**

- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-27 et suivants du Code de l'Urbanisme.



## **ARTICLE Nr 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

### **Sont interdits :**

- a) Toutes les constructions et extensions\* nouvelles, quel qu'en soit la destination.
- b) Les reconstructions.
- c) Les constructions à usage d'annexe\* et de piscine.
- d) Les installations classées\* pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- e) 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\*.
- f) Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions\* ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules\*,
  - les garages collectifs de caravanes\*,
  - les carrières.
- g) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

## **ARTICLE Nr 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sont admis :**

- a) Les travaux d'entretien et d'aménagement concernant les constructions existantes n'ayant pour effet d'en modifier le volume, la destination et ne créant pas de S.D.P. \* nouvelles.
- b) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\* respectant les contraintes liées aux risques d'instabilité des sols.
- c) Dans le cas du risque d'instabilité des sols, sont autorisés:
  - Les affouillements et les exhaussements des sols liés à la prise en compte du risque, ou strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisés.
  - Les clôtures et les murs de soutènement strictement nécessaires aux constructions existantes et respectant les contraintes liées au risque d'instabilité des sols.
- d) Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les aires de jeux et de sports\* ouvertes au public,
  - les aires de stationnement\* ouvertes au public.
- e) Les installations classées\* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'il s'agisse d'installations mobiles ayant une présence occasionnelle, associées à aucune construction, quel qu'en soit l'usage.
- f) 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 (exemple: retenue collinaire). Ces travaux devront respecter les dispositions techniques précisées à l'article 11. Dans la zone de prévention des risques liés à l'aqueduc de la Brévenne identifiée au plan de zonage, la hauteur des remblais est limitée à **1 m** par rapport au terrain naturel.

Pour toutes demandes d'autorisation de travaux situés dans son emprise, le dossier devra être visé par les services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

### **ARTICLE Nr 3 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées**

#### **Accès :**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à une construction existante.

### **ARTICLE Nr 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel**

#### **Eau :**

a) Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité à ce réseau est obligatoire.

b) En l'absence de réseau d'eau potable, les dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

#### **Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement non collectif peut être autorisé, conformément à la législation en vigueur.

c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

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

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. Des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer un débit comparable au débit naturel \*. Le débit demandé est de **10 l/s/ha**.

**Nota :** Pour tout projet de reconstruction 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.

### **ARTICLE Nr 5 - Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de conditions particulières.

### **ARTICLE Nr 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de **5 m** par rapport à l'alignement\*.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants\*.

### **ARTICLE Nr 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de **5 m** par rapport à l'alignement\*.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants\*.

### **ARTICLE Nr 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les reconstructions\* de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

### **ARTICLE Nr 9 - Emprise au Sol\* des constructions**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

### **ARTICLE Nr 10 - Hauteur maximum des constructions**

La reconstruction des bâtiments devra se faire dans le volume d'origine.  
Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

### **ARTICLE Nr 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescription de protection**

Se reporter au titre 6.

### **ARTICLE Nr 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

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

### **ARTICLE Nr 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de 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. Ainsi:

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou des installations.
- c) Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE Nr 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols quel que soit le type de construction.

## **Titre 6 - Aspect extérieur des constructions - Aménagement de leurs abords - Prescriptions de protection**

---

### **Symboles particuliers :**

**\* : Termes définis au titre 7 du présent règlement.**

## Article 11

### Commun à l'ensemble des zones, hors zones Up et Ui

#### **INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL**

---

##### **1 – Le cas général**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

En particulier, l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc. ...).

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc. ...). Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- dans le cas d'un terrain plat, les mouvements de terre devront être limités à une hauteur de 50 cm et régalés en pente douce ;
- dans le cas d'un terrain en pente, la topographie du terrain naturel devra être respectée. Les constructions devront s'intégrer à la pente du terrain (et non l'inverse), par exemple par la réalisation de murs et murets de soutènement, en rapport avec les logiques architecturales.
- Si la pente est inférieure à 10%, les murs et murets devront avoir une hauteur inférieure à **1,40m**.
- Si la pente est supérieure à 10%, les murs et murets devront avoir une hauteur inférieure à **2 m**.
- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations, etc.... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

##### **2 – Les secteurs de prévention des risques géologiques**

Pour ces secteurs repérés au plan, il convient de respecter les pentes des talus et la hauteur maximum indiquées dans l'article 11 de chaque zone. Des dispositions techniques complémentaires sont jointes en annexe "Risques géologiques".

###### **En zone Ua et Uah:**

- En déblai :
- 1 hauteur pour 2 bases (phase définitive).
  - Hauteur  $\leq$  2,50 m par rapport au Terrain Naturel d'origine.

- En remblai :
- 1 hauteur pour 3 bases.
  - Hauteur  $\leq$  2,00 m par rapport au Terrain Naturel d'origine.

###### **En zone Ub à la périphérie du bourg :**

- En déblai :
- 1 hauteur pour 2 bases (phase définitive).
  - Hauteur  $\leq$  2,50 m par rapport au Terrain Naturel d'origine.

- En Remblai :
- 1 hauteur pour 3 bases
  - Hauteur  $\leq$  1,50 m par rapport au Terrain Naturel d'origine.

**En zone Ub à la Pérolière :**

- En déblai : - 1 hauteur pour 2 bases (phase définitive).  
- Hauteur  $\leq$  2,00 m par rapport au Terrain Naturel d'origine.
- En remblai : - 1 hauteur pour 3 bases  
- Hauteur  $\leq$  1,00 m par rapport au Terrain Naturel d'origine ou soutènement.

**En zone Uc au Pilon :**

- En déblai : - 1 hauteur pour 2 bases (phase définitive).  
- Hauteur  $\leq$  2,50 m par rapport au Terrain Naturel d'origine.
- En remblai : - 1 hauteur pour 3 bases  
- Hauteur  $\leq$  1,00 m par rapport au Terrain Naturel d'origine ou murs de soutènement.

**En zone Uc au Gonettes :**

- En déblai : - 1 hauteur pour 2 bases (phase définitive).  
- Hauteur  $\leq$  2,00 m par rapport au Terrain Naturel d'origine.
- En remblai : - 1 hauteur pour 3 bases  
- Hauteur  $\leq$  1,00 m par rapport au Terrain Naturel d'origine.

**En zone Uc La cote :**

- En déblai : - 2 hauteurs pour 1 base (phase définitive).  
- Hauteur  $\leq$  3,00 m par rapport au Terrain Naturel d'origine.
- En remblai : - 1 hauteur pour 3 bases  
- Hauteur  $\leq$  1,50 m par rapport au Terrain Naturel d'origine.

**En zone Ud :**

- En déblai : - 1 hauteur pour 2 bases (phase définitive).  
- Hauteur  $\leq$  2,50 m par rapport au Terrain Naturel d'origine.
- En remblai : - 1 hauteur pour 3 bases  
- Hauteur  $\leq$  1,00 m par rapport au Terrain Naturel d'origine.

**En zone UL le trêve, musée de la mine, le stade :**

- En déblai : - 1 hauteur pour 2 bases (phase définitive).  
- Hauteur  $\leq$  2,00 m par rapport au Terrain Naturel d'origine.
- En remblai : - 1 hauteur pour 3 bases  
- Hauteur  $\leq$  1,00 m par rapport au Terrain Naturel d'origine.

**En zone AUa et AUb :**

- En déblai : - 1 hauteur pour 2 bases (phase définitive).  
- Hauteur  $\leq$  2,50 m par rapport au Terrain Naturel d'origine.
- En remblai : - 1 hauteur pour 3 bases  
- Hauteur  $\leq$  1,50 m par rapport au Terrain Naturel d'origine.

**En zone Aa :**

- En déblai : - 1 hauteur pour 2 bases (phase définitive).  
- Hauteur  $\leq$  2,00 m par rapport au Terrain Naturel d'origine.
- En remblai : - 1 hauteur pour 3 bases  
- Hauteur  $\leq$  1,00 m par rapport au Terrain Naturel d'origine.

**En zone Ab :**

- En déblai :  
- 1 hauteur pour 2 bases (phase définitive).  
- Hauteur  $\leq$  2,50 m par rapport au Terrain Naturel d'origine.

- En remblai :  
- 1 hauteur pour 3 bases  
- Hauteur  $\leq$  2,00 m par rapport au Terrain Naturel d'origine.

**En zone Na :**

- En déblai :  
- 1 hauteur pour 2 bases (phase définitive).  
- Hauteur  $\leq$  2,50 m par rapport au Terrain Naturel d'origine.

- En remblai :  
- 1 hauteur pour 3 bases.  
- Hauteur  $\leq$  1,00 m par rapport au Terrain Naturel d'origine.

### **3 – Les secteurs de précaution des risques géologiques liés à l'aqueduc**

Ces secteurs sont repérés au plan graphique du PLU et concernent les zones Aa, Ab, Uc, Ud, Na, Nrr du PLU.

Dans ces zones, la hauteur des remblais est limitée à 1 m par rapport au terrain naturel.

## **ASPECT GENERAL DES BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS**

### **1 - Façades**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les couleurs des enduits doivent être compatibles avec celles déposées en mairie.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...).

Dans le cas des façades présentant une longueur supérieure à **15 m**, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes \*.

### **2 -Toitures**

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volumes, dans le sens convexe leur pente comprise entre **25 et 45 %** avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension, excepté pour les bâtiments agricoles situés dans les zones naturelles où la pente doit être comprise entre **5 et 45 %**.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque plan.

Les toitures doivent avoir un débord compris entre 40 et 60 cm en façade, 10 et 30 cm en pignon.

Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit **40 à 60 cm**.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse végétalisée ou accessible, à faible pente, etc. ...) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées lorsque celles-ci sont des constructions accolées au bâtiment principal pour donner accès à une terrasse en toiture. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée dans la zone doit être minorée comme proposée dans l'article 10.

Les toitures 4 pans sont envisageables sur les constructions comportant au moins 1 étage sur Rez-de-chaussée et lorsque le faitage central a une longueur supérieure au 2/3 de la longueur de la façade.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines...).

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes, d'une coloration conforme à l'une de celle déposée en mairie.

Elles doivent présenter les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

La teinte devra être:

- rouge
- brune lorsqu'il s'agit de rénover une toiture déjà couverte en brun.

Pour les constructions de conception contemporaine (vérandas ...), d'autres aspects de matériaux de couverture sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site naturel ou bâti soit établie.

### **3 - Clôtures**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures séparatives des terrains comme à celles à édifier en bordure de voies.

- L'harmonie doit être recherchée :
  - dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes,
  - dans leur aspect (couleurs, matériaux, etc. ...) avec la construction principale.
- Les clôtures doivent être de conception simple:  
Elles doivent être constituées par des haies vives panachées d'essences locales.  
Elles seront éventuellement doublées d'un grillage, d'une barrière ou encore par une murette d'une hauteur maximum **0,60 m**, surmontée par un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.  
La hauteur maximale est fixée à **1,60 m**, tant pour les clôtures en limite séparative que celles en bordure des voies.
- Les clôtures en mur plein sont autorisées à une hauteur maximum de **2,00 m** :
  - dans les sites anciens où une harmonie avec des murs existants est nécessaire,
  - lorsqu'elles ont pour objet de créer des continuités urbaines ou lorsqu'elles s'intègrent à l'architecture des constructions.
  - lorsque une construction est implantée sur la limite de propriété.
  - Pour les secteurs affectés par le bruit.

Des hauteurs supérieures peuvent être ponctuellement admises pour une meilleure intégration au terrain naturel.

Les murs devront être recouverts d'une couverture (ex : en pierre locale, en béton ou tuile...)

Dans le cas où une clôture pleine est utilisée pour créer le front de rue, des éléments d'animation devront permettre de rompre avec l'uniformité d'un mur continu (portail, façade, grille...).

- Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.
- Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc... doivent être intégrés au dispositif de clôture.
- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).  
La couleur des enduits doit être compatible avec la palette des couleurs déposée en mairie.



#### 4 – Les annexes

Les constructions à usage d'annexe devront s'intégrer d'une manière harmonieuse avec le bâtiment principal.

Dans le cas où l'annexe est visible depuis les voies ou emprise publique, les façades et la toiture devront être dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

Des murs ou des haies peuvent être imposés pour masquer les aires de stockage extérieur.

En outre, **les abris de jardin** devront respecter les principes suivants :

- L'emprise au sol doit être inférieure ou égale à **10 m<sup>2</sup>**.
- Le côté le plus long ne doit pas être supérieur à **3,50 m**.
- le faîtage doit être parallèle à celui de la construction principale dans le périmètre de la ZAC.
- Le volume doit être un parallélépipède simple.
- la pente de toiture doit être comprise entre **15 et 45%**.
- Les matériaux de couverture seront de préférence la tuile de forme et couleur identique à celles du corps principal ou de modèle conforme à celui qui est en mairie.
- les couvertures ayant l'aspect de bardeaux ou de revêtements bitumineux sont interdites.
- Les teintes doivent respecter le nuancier déposé en mairie.

#### 5 – Les équipements

L'ensemble des équipements visant une Haute Qualité Environnementale des Constructions est autorisé en suivant quelques principes :

- Les citernes devront être enterrées.
- Les sources de production électrique et thermique, individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires, ...) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).
- Dans le cas où des panneaux doivent être intégrés en toiture :
  - des pentes supérieures à 45% peuvent être autorisées.
  - des matériaux de couverture autres que la tuile peuvent être utilisés.
- Les blocs extérieurs des pompes à chaleur (PAC) ne doivent pas être installés en façade donnant sur les voies publiques ou privées.
- Les paraboles ne peuvent être installées en façade.

#### 6 – Prescriptions particulières applicables à certaines constructions

##### 6-1 Les constructions de conception architecturale contemporaine

Les constructions de conception architecturale contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

Dans ces conditions, elles ne sont pas soumises aux paragraphes 1 - Façades et 2 - Toitures du présent règlement.

##### 6-2 Les éléments du patrimoine paysager bâti à protéger au titre de l'article L123-1-7 et repérés au plan

- Les éléments repérés sont soumis au permis de démolir.
- Les travaux de démolition de toute ou partie de la construction ne peuvent être entrepris sans l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- En périmètre de monument historique, le permis de démolir est soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France pour toute construction, élément de patrimoine repéré ou non.
- Toute construction\*, extension\*, ou rajout (de type escalier, auvent, véranda, terrasses, balcons, etc....) ainsi que tout aménagement \* ou travaux (de type percement de baie, création de nouveaux planchers, surélévation, etc....), entraînant la modification des volumes et de l'aspect existant peuvent être interdits.

### **6-3 Les alignements caractéristiques repérés au plan**

En zone Ua, sur la rue Joseph Gay, entre la rue des Trèves et la rue du Grésigny, les façades sur voies doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur.

Les constructions nouvelles ou les travaux d'aménagement peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage urbain ou de l'alignement bâti sur la rue.

Elles concernent:

- les vitrines commerciales
- la hauteur des rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs,
- les proportions des percements en rez-de-chaussée,
- les surélévations et la création de nouveaux planchers,
- la coloration des façades et des menuiseries.
- L'aspect des façades devra être en harmonie avec les bâtiments adjacents pour garder le caractère homogène de l'alignement.

Pour permettre de juger de l'état des lieux et de la nature des travaux envisagés, il est rappelé que les pièces fournies par le pétitionnaire doivent être conformes à l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme.

## **Article 11 de la zone Up de la cité**

### **INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL**

#### **1 – Le cas général**

Dans tous les cas, l'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

En particulier, l'implantation des constructions devra être réalisée dans l'ordonnancement général de la cité en respectant l'alignement des façades existantes.

Les extensions latérales en limite de propriété sont seules autorisées, mais devront avoir une hauteur limitée à 3m sur la dite limite.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc ...).

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

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- dans le cas d'un terrain en pente, la topographie du terrain naturel devra être respectée.  
Les constructions devront s'intégrer à la pente du terrain (et non l'inverse), par exemple par la réalisation de murs et murets de soutènement, en rapport avec les logiques architecturales.
  - Si la pente est inférieure à 10%, les murs et murets devront avoir une hauteur inférieure à 1,40 m.
  - Si la pente est supérieure à 10%, les murs et murets devront avoir une hauteur inférieure à 2 m.
- dans le cas d'un terrain plat, les mouvements de terre devront être limités à une hauteur de 50 cm et régalez en pente douce ;
- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations, etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

#### **2 – Les secteurs de prévention des risques géologiques**

Pour les secteurs compris dans une zone de prévention des risques géologiques, il convient de respecter les pentes et la hauteur maximum indiquées ci-dessous :

Les dispositions techniques complémentaires sont jointes en annexe "Risques géologiques".

Dans l'ensemble de la zone :

- En déblai :
- 1 hauteur pour 2 bases (phase définitive).
  - Hauteur  $\leq$  1,50 m par rapport au Terrain Naturel d'origine.

- En remblai :
- 1 hauteur pour 3 bases
  - Hauteur  $\leq$  1,00 m par rapport au Terrain Naturel d'origine.

## **ASPECT GENERAL BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS.**

---

### **1 - Façades**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les couleurs des enduits doivent être compatibles avec celles déposées en mairie.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...).

### **2 - Toitures**

Les toitures devront être réalisées à 2 pans par volume.

La pente du toit doit être comprise entre **25 et 45 %** avec un faîtage réalisé dans le sens perpendiculaire à la pente, de manière à conserver le sens caractéristique présent sur la cité.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Ainsi, les toitures à 1 pente sont seules autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à la construction de taille plus importante.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles mécaniques plates, d'une coloration conforme à l'une de celle déposée en mairie.

Elles doivent être dans des matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

### **3 – Les vérandas**

Les vérandas sont à implanter le long des façades dans une bande d'une largeur maximale de **2,50 m**. Il s'agit de garder le principe de la transparence et d'éviter les structures et matériaux épais. Ainsi, les menuiseries aciers doivent être privilégiées au bois, PVC et aluminium. Le soubassement des vérandas ne devra pas comporter de parois pleines dépassant une hauteur de 80 cm, comptée par rapport au terrain naturel.

Le revêtement du soubassement sera dans le même matériau que celui de la façade principale.

### **4 – Les menuiseries**

Il est demandé pour les menuiseries de se conformer à l'existant. Par exemple :

- fenêtres avec « ouvrants à la française » et vitrage avec des « petits bois ».
- Les volets à persiennes et à deux ouvrants.

### **5 – Les couleurs**

Pour chaque bâtiment, les couleurs de façade seront les mêmes sur l'ensemble du bâtiment.

### **6 – Les équipements**

L'ensemble des équipements visant une Haute Qualité Environnementale des Constructions est autorisé en suivant quelques principes :

- Les citernes devront être enterrées.
- Les sources de production électrique et thermique, individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires, ...) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).
- Dans le cas où des panneaux doivent être intégrés en toiture :
  - des pentes supérieures à 45% peuvent être autorisées.
  - des matériaux de couverture autres que la tuile peuvent être utilisés.
- Les blocs extérieurs des pompes à chaleur (PAC) ne doivent pas être installés en façade donnant sur les voies publiques ou privées.
- Les paraboles ne peuvent être installées en façade.



**ASPECT GENERAL BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS.**

---

**1 - Façades**

Dans le cas des façades présentant une longueur supérieure à 15 m, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, ...).

Les couleurs claires et blanches sont interdites.

Les couleurs des enduits doivent être compatibles avec celles déposées en mairie.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...).

**2 - Toitures**

La pente du toit doit être comprise entre [25] et [50] % avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la toiture devra être en harmonie avec l'existant et la teinte conforme à celles déposées en mairie.

Les couleurs claires et vives sont interdites.

**3 – Les équipements**

L'ensemble des équipements visant une Haute Qualité Environnementale des Constructions est autorisé en suivant quelques principes :

- Les citernes devront être enterrées.
- Les sources de production électrique et thermique, individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires, ...) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).
- Dans le cas où des panneaux doivent être intégrés en toiture :
  - des pentes supérieures à 45% peuvent être autorisées.
  - des matériaux de couverture autres que la tuile peuvent être utilisés.
- Les blocs extérieurs des pompes à chaleur (PAC) ne doivent pas être installés en façade donnant sur les voies publiques ou privées.
- Les paraboles ne peuvent être installées en façade.

## **Titre 7 – Définitions**

---

**ACCES**

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction et de l'opération.

Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

**AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL**

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (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 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

**AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC**

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 unités, ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

**AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC**

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles,... Ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

**ALIGNEMENT**

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

**AMENAGEMENT**

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

**ANNEXE**

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

**ARTISANAL**

Dont l'activité est liée à une personne exerçant pour son propre compte un art mécanique ou un métier manuel.

**ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)**

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires dont les objets possibles sont notamment de remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles.

**CARAVANE**

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction.

**CARRIERE**

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.



### **CHANGEMENT DE DESTINATION**

En application des articles R.123-9 et R.421-17 du code de l'urbanisme, constitue un changement de destination, le passage d'une de ces catégories à une autre : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **CLOTURE**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles R 421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

### **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

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

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE**

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

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux ou de services,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôt,
- de stationnement,
- agricole,

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

### **CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL**

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

### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF**

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

### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT**

L'entrepôt est la partie bâtie et fermée non accessible au public servant de stockage de matériels ou de produits.

### **CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT**

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

### **DEBIT NATUREL**

La quantité moyenne d'eau de pluie reçue par le milieu naturel est estimée sur la commune à 10 litres par seconde et par hectare.

### **DEPOTS DE VEHICULES**

Ce sont par exemple :

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

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

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

### **EMPRISE AU SOL**

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

### **ESPACE BOISE CLASSE**

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle et correspondent aux espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

### **EMPLACEMENT RESERVE**

Ils permettent à la collectivité de réserver des terrains nécessaires à la réalisation future de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts.

### **EXISTANT**

Existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme

### **EXPLOITATION AGRICOLE**

1 - L'exploitation agricole est une unité économique, au sens des articles L311-1 et suivants du Code Rural, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit : Surface minimum d'installation X nombre d'associés.

2 - Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

### **EXTENSION**

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

### **GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES**

Voir dépôts de véhicules.

### **HABITATION DE TYPE INDIVIDUEL**

Construction comportant un logement ou plusieurs logements sans parties communes bâties.

### **HABITATION DE TYPE COLLECTIF**

Construction comportant plus de deux logements desservis par des parties communes.

### **HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

### **HAUTEUR**

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

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

En limite parcellaire de propriété, la hauteur du bâtiment est la distance comptée verticalement sur ladite limite.

### **IMPASSE**

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

### **INDUSTRIEL**

Dont l'activité a pour objet la transformation des matières premières et l'exploitation des sources d'énergie.

### **INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (soumise à déclaration ou autorisation)**

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

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1<sup>er</sup> et 4 du Code Minier. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

### **INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS**

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, susceptibles de contenir au moins dix unités
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et la dénivellation supérieure à 2 m.

### **LOTISSEMENT**

La définition des lotissements est remplacée par : « Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ».

### **OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION**

Il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté. Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des associations foncières urbaines.

### **OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES D'INTERET COLLECTIF**

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

### **PERMIS VALANT DIVISION**

C'est le cas lorsque la demande de permis de construire porte sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### **PARCS D'ATTRACTIONS**

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Ces installations sont soumises à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

### **RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME**

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre.

### **STATIONNEMENT DE CARAVANES**

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

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de 9 caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

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

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

### **SURFACE DE PLANCHER ou S.D.P**

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

### **SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION**

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté n°2000 - 5092 du 10 Novembre 2000 dans le Rhône). Dans le département du Rhône, la surface minimum d'installation en polyculture d'élevage est fixée ainsi :

- 16 hectares pour les communes, ou parties de communes, classées en zone de montagne dans les cantons de l'Arbresle, Mornant, St Laurent de Chamousset, St Symphorien-sur-Coise, Vaugneray (secteur des Monts du Lyonnais).
- 18 hectares pour le reste du département.

### **TENEMENT**

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

### **TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES**

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

### **VOLUME**

Un volume simple se définit par 3 dimensions : la longueur, la largeur et la hauteur.

On considère comme « un volume différent », le changement d'au moins deux dimensions dont la hauteur.

### **Z.A.C.**

Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet (article R 311-1 du code de l'urbanisme) l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.