

**Département de l'Isère  
Commune de Saint Geoire en Valdaine**

**Plan local d'urbanisme (P.L.U.)  
Modification normale N°1**

**Règlement écrit**

Vu pour être annexé à la délibération  
d'approbation de la modification normale  
du PLU en date du 27 novembre 2014

Le maire

Atelier d'urbanisme et d'aménagement F.LATUILLERIE

Tel : 06 77 80 43 00/ mail : [f.latuillerie@orange.fr](mailto:f.latuillerie@orange.fr)

**5**

## **S O M M A I R E**

### **TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE**

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone Ua
- Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone Ub
- Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone Ud
- Chapitre 4 Dispositions applicables à la zone Uh
- Chapitre 5 Dispositions applicables à la zone Ue

### **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone AU
- Chapitre 2 Disposition applicables aux zones AUa

### **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone A

### **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone N

## **TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE**

**Chapitre 1** - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

**Chapitre 2** - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

**Chapitre 3** - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

**Chapitre 4** - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

**Chapitre 5** - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

## TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

### Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ua,

#### CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Ua, correspond au tissu urbain central ancien, bâti en ordre continu ou semi-continu, dans lequel la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles. La vocation principale de ce secteur est l'habitat, mais les activités de commerce, des bureaux et des petites activités artisanales sont autorisées dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour l'habitat. C'est la zone par excellence de mixité urbaine.

Les sous-secteurs Uab1, Uab2, Uab4 et Uaa sont affectés par des risques naturels.

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

##### Article Ua1- - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage artisanal sous réserve de l'article 2,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées sous réserve de l'article 2,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux),
- Les commerces liés aux garages collectifs de caravanes ou de camping-cars,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- **Dans le secteur de la zone Ua identifié au règlement graphique par une trame spécifique,** est interdit, en outre, le changement de destination des locaux commerciaux.

**Dans les sous-secteurs Uaa, tout projet nouveau est interdit sauf ceux autorisés sous réserve à l'article 2 alinéa 4), sont notamment interdits :**

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après,
- le changement de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence (+1m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes
- les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après étude d'incidence.
- les aires de stationnement.

## **Article Ua2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

1) Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées, que si elles respectent les conditions ci-après:

- Les constructions à usage d'artisanat sous réserve qu'elles ne relèvent pas de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (soumis au régime d'autorisation)
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce ou qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs.
- Les installations classées soumises à autorisation sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif (service médical ou scolaire).
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées sous réserve que leur localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

2) **Dans les sous-secteurs Ua b1** les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ainsi que celles autorisées sous conditions à l'alinéa 1) sont autorisées sous réserves supplémentaires :

- De l'adaptation du projet de façon à assurer la sécurité des bâtiments et de ses occupants vis-à-vis du risque de déformation du sol et du sous-sol par une étude géotechnique, de niveau G12 au moins selon la norme NF P 94 500 de classification de mission géotechnique qui définira les mesures à mettre en œuvre pour garantir la stabilité et la pérennité du bâti vis-à-vis des risques de déformation du sol et la sécurité de l'environnement du projet. Cette étude définira également quelles mesures s'appliqueront aux réseaux humides
- de proscrire toute opération de ré-infiltration in situ (eaux pluviales et usées notamment)
- de la prise en compte des contraintes géotechnique pour les aménagements annexes au bâti (terrasse, remblaiement, accès, etc.)

3) **Dans les sous-secteurs Uab4** les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ainsi que celles autorisées sous conditions à l'alinéa 1) sont autorisées sous réserves supplémentaires :

- De l'absence de plancher habitable ou de surface habitable au dessous de la côte du terrain naturel majorée de 0,50 mètre (mesure faite en façade amont) ou mise en place d'un dispositif déflecteur évitant la pénétration de l'eau dans le bâtiment
- De l'absence de niveau enterré ou semi-enterré
- De la surélévation des ouvertures principales et des accès à une hauteur de 0,50m au dessus du terrain fini ou déplacement de ces ouvertures sur les façades non exposées ou protection de ces ouvertures par un dispositif déflecteur

- 4) Dans le sous-secteur Uaa** sont autorisées les occupations et utilisations du sol à condition :
- qu'elles soient nécessaires à des mises aux normes, ou pour des raisons de sécurité, ou pour raison d'insalubrité et ne dépassent pas 10 m<sup>2</sup>,
  - qu'elles soient liées à des projets d'intérêt public et général et sous réserve que leur implantation soit liée à leur fonctionnalité
  - de l'absence de plancher habitable au dessous de la côte du terrain naturel majoré de 1m (mesure faite en façade amont)
  - de l'absence de niveau enterré ou semi-enterré
  - de la surélévation des ouvertures principales et des accès à une hauteur de 1m du terrain fini ou de la protection de ces ouvertures et accès par un système déflecteur ou un batardeau.
  - que les travaux n'aggravent pas les risques et n'en provoquent pas de nouveaux, selon les termes de l'article R 4311-16 CU (attestation de prise en compte du risque).

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

### **Article Ua3 - ACCES ET VOIRIE**

#### Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

#### Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

### **Article Ua4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### I - EAU

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### II - ASSAINISSEMENT

##### 1 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique, le propriétaire doit réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété. Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la propriété sauf en Uab1.

##### 2 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation (code de la Santé publique).

### III - ELECTRICITE

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

### IV - TELEPHONE

Le réseau téléphonique sera enterré, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coûts hors de proportions avec l'aménagement prévu.

### **Article Ua5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

### **Article Ua6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La construction à l'alignement actuel des bâtiments existants lorsqu'il existe sera respectée en **Ua**. En l'absence d'alignement, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L).

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments, leurs encorbellements, saillies de toiture, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1,50 m de profondeur.

### **Article Ua7- - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **1 - Cas général**

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m, exception faite pour les débords de toiture qui peuvent outrepasser de 1 m cette distance minimum.

### **Article Ua8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons d'ensoleillement.

## **Article Ua9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

## **Article Ua10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 m à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel à l'égout de toiture.

2 - Pour les annexes établies en limite séparative, la hauteur maximale à l'aplomb de la limite de propriété est fixée à

- 2,50 m maximum au faîtage.

Pour les autres annexes, la hauteur est de 3,50m

Les débords de toitures et leur égout peuvent être établis à l'aplomb de la limite séparative.

6 - Pour les équipements collectifs, la hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage, est limitée à : 12 ,50 mètres

7- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 m.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée.

## **Article Ua11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

« Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains. »

L'occupation et l'utilisation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation des prescriptions suivantes, ces dispositions peuvent être adaptées pour favoriser des bâtiments utilisant les énergies nouvelles et pour les équipements publics :

### **Dispositions particulières :**

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

En Ua, l'objectif principal d'insertion du projet doit être de ménager la perception visuelle d'une continuité bâtie. Dans la zone Ub, l'objectif principal d'insertion du projet doit être d'éviter une fracture paysagère avec le site d'implantation et les lignes de force du paysage bâti existant.



Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent viser à assurer une continuité visuelle qui, si elle n'est pas assurée entièrement par le bâti, doit l'être par les clôtures sur voie et doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- a. les caractéristiques du contexte urbain dans lequel ils s'insèrent ;
- b. les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs ou d'intérêt général, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

#### **- La volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

#### **- Les matériaux**

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- a. l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- b. les enduits ne doivent pas présenter une texture grossière ;
- c. pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

#### **- Les couleurs**

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- a. permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- b. respecter l'ambiance chromatique de la rue ;
- c. souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Cette disposition concerne tous les éléments de la construction y compris les menuiseries.

Un nuancier est disponible en mairie.

#### **- Les toitures**

- Les toitures doivent développer une pente supérieure à 70% sauf dans les secteurs où une pente de toiture différente est majoritaire pour le bâti existant.
- Les toitures doivent comporter au moins deux pans exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'approbation de la révision du PLU et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan.
- les toitures doivent être couvertes de tuiles écaille ou tuiles écaille arboise (les tuiles « canal » de type romanes sont interdites sauf dans le cas de réhabilitation ou de constructions de toiture ou cette couverture est déjà utilisée. une tuile du modèle qui sera mis en œuvre devra être apportée en mairie par le pétitionnaire afin de contrôler son modèle et si la teinte est bien dans la masse et conforme au nuancier disponible et modèle disponible en mairie), sauf dans les secteurs où les toitures présentant une couverture différente sont majoritaires pour le bâti existant. L'ardoise est admise dans

le cas de réfection d'une toiture précédemment couverte avec ce matériau.

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

- la dépassée de toiture doit être supérieure ou égale à 0.50 mètre.

- Pour les constructions participant au premier front bâti par rapport à la voie, la ligne de faîtage principale doit être parallèle au front bâti ;

#### **- Les façades**

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades, des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue, les éléments de modénature des constructions environnantes, la densité et les proportions des baies, des constructions voisines.

Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité, à l'exception des fonds de loggias qui sont libres.

En façade sur rue, les garde-corps des balcons en saillies doivent être ajourés.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

#### **- Les clôtures**

##### a. Clôtures implantées en bordure des voies

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes, sans excéder 1.80 mètre. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante ;

- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur plein d'une hauteur maximale d'un mètre.

- Les dispositifs en matières plastiques sont interdits

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

##### b. Clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1.80 mètre de hauteur. Le mur plein étant d'une hauteur maximale d'un mètre.

#### **- Les mouvements de terrain (déblais - remblais)**

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La hauteur des mouvements de terrain ne doit pas excéder 0.70 mètre.

Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou pour le respect des prescriptions liées aux risques naturels.

### **Dispositions concernant les constructions traditionnelles existantes**

Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toiture à deux pans sans accidents (jacobines, chien-assis...), avec un sens de faitage parallèle à la plus grande longueur.

Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toiture et des types de couvertures en tuiles.

Doivent être sauvegardés :

- Les éléments traditionnels, tels que les larges avancés de toitures,
- Les constructions en pisé, ou ayant une architecture caractéristique de la région telles que les constructions du type maison dauphinoise à toiture à quatre pans et coyaux.

Les couleurs doivent respecter les dominantes suivantes :

Ton « pisé » ou « galet » (du beige ocré au gris beige) pour les enduits de façade réalisés à la chaux naturelle avec grattage ou brossage superficiel.

La couleur des tuiles de couverture doit respecter la tonalité générale et être dans le ton du nuancier disponible en mairie.

Les enduits seront réalisés suivant les règles de l'art à la chaux naturelle afin de préserver la qualité des matériaux traditionnels, notamment le pisé, mais aussi la pierre ou les galets. Un grattage ou un brossage permettra de faire apparaître la teinte de l'agrégat en surface de manière homogène.

Les dispositions ci-avant pourront être adaptées pour favoriser les constructions économes en énergie, recourant aux énergies renouvelables, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

### **Article Ua12 - STATIONNEMENT**

1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

2) Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- dans le cas de destruction-reconstruction ou construction neuve :  
1 place de stationnement par logement

Pour les constructions à usage d'hôtel, de restauration ou de résidence de tourisme :

- 1 place de stationnement par chambre
- 3 places de stationnement par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de salle de restaurant

Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette

Pour le calcul du nombre de places, chaque tranche commencée sera prise en compte.

### **Article Ua13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces végétalisés correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Il est recommandé de conserver et protéger la végétation existante. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir, peut exiger la réalisation par le constructeur au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

La plantation d'essences locales et variées est conseillée. Les essences d'aspect manifestement non local (thuya, laurier, bambou...) sont déconseillées.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article Ua14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

## **TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE**

### **Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ub**

#### **CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)**

Le secteur Ub est historiquement à usage d'habitation individuelle isolée, jumelée ou groupée, de services et d'activités (artisanat et commerces). Dans le cadre du PLU, ce secteur accepte tous les types d'habitats sans distinction de leur nature (individuelle ou collective) dès lors qu'elles respectent le règlement de la zone.

Les sous-secteurs Ubb1, Ubb2, Ubb4 et Uba sont affectés par des risques naturels.

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

#### **Article Ub1- - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage artisanal sous réserve de l'article 2,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées sous réserve de l'article 2,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux),
- Les commerces liés aux garages collectifs de caravanes ou de camping-cars,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.

**Dans les sous-secteurs Uba, tout projet nouveau est interdit sauf ceux autorisés sous réserve à l'article 2, sont notamment interdits :**

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après,
- le changement de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence (+1m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes
- les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après étude d'incidence.
- les aires de stationnement

## **Article Ub2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées, que si elles respectent les conditions ci-après:

- Les constructions à usage d'artisanat sous réserve qu'elles ne relèvent pas de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (soumis au régime d'autorisation).
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce ou qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs.
- Les installations classées soumises à autorisation sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif (service médical ou scolaire).
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées sous réserve que leur localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

**2) Dans les sous-secteurs Ubb1** les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ainsi que celles autorisées sous conditions à l'alinéa 1) sont autorisées sous réserves supplémentaires :

- De l'adaptation du projet de façon à assurer la sécurité des bâtiments et de ses occupants vis-à-vis du risque de déformation du sol et du sous-sol par une étude géotechnique, de niveau G12 au moins selon la norme NF P 94 500 de classification de mission géotechnique qui définira les mesures à mettre en œuvre pour garantir la stabilité et la pérennité du bâti vis-à-vis des risques de déformation du sol et la sécurité de l'environnement du projet. Cette étude définira également quelles mesures s'appliqueront aux réseaux humides
- de proscrire toute opération de ré-infiltration in situ (eaux pluviales et usées notamment)
- de la prise en compte des contraintes géotechnique pour les aménagements annexes au bâti (terrasse, remblaiement, accès, etc.)

**3) Dans les sous-secteurs Ubb2 et Ubb4** les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ainsi que celles autorisées sous conditions à l'alinéa 1) sont autorisées sous réserves supplémentaires :

- De l'absence de plancher habitable ou de surface habitable au dessous de la cote du terrain naturel majorée de 0,50 mètre (mesure faite en façade amont) ou mise en place d'un dispositif déflecteur évitant la pénétration de l'eau dans le bâtiment
- De l'absence de niveau enterré ou semi-enterré
- De la surélévation des ouvertures principales et des accès à une hauteur de 0,50m au dessus du terrain fini ou déplacement de ces ouvertures sur les façades non exposées ou protection de ces ouvertures par un dispositif déflecteur

- 4) Dans le sous-secteur Uba** sont autorisées les occupations et utilisations du sol à condition :
- qu'elles soient nécessaires à des mises aux normes, ou pour des raisons de sécurité, ou pour raison d'insalubrité et ne dépassent pas 10 m<sup>2</sup>,
  - qu'elles soient liées à des projets d'intérêt public et général et sous réserve que leur implantation soit liée à leur fonctionnalité
  - de l'absence de plancher habitable au dessous de la côte du terrain naturel majoré de 1m (mesure faite en façade amont)
  - de l'absence de niveau enterré ou semi-enterré
  - de la surélévation des ouvertures principales et des accès à une hauteur de 1m du terrain fini ou de la protection de ces ouvertures et accès par un système déflecteur ou un batardeau.
  - que les travaux n'aggravent pas les risques et n'en provoquent pas de nouveaux, selon les termes de l'article R 4311-16 CU (attestation de prise en compte du risque).

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

### **Article Ub3 - ACCES ET VOIRIE**

#### Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

#### Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

### **Article Ub4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### I - EAU

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### II - ASSAINISSEMENT

##### 1 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique, le propriétaire doit réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété. Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la propriété.

##### 2 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation (code de la Santé publique).

### Zones non desservies :

En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées ou dans l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement et d'eau pluviale lorsque celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, puits perdus, réseaux d'eau pluviale et fossés est interdite.

### III - ELECTRICITE

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

### IV - TELEPHONE

Le réseau téléphonique sera enterré, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coûts hors de proportions avec l'aménagement prévu.

### **Article Ub5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour tout aménagement qui ne pourra pas être raccordé au réseau collectif d'assainissement, la forme des parcelles et la nature des sols doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conformément à la législation en vigueur (1000m<sup>2</sup> minimum).

### **Article Ub6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L).

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments, leurs encorbellements, saillies de toiture, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1,50 m de profondeur.

### **Article Ub7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **1 - Cas général**

La distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m, exception faite pour les débords de toiture qui peuvent dépasser de 1 m cette distance minimum.

#### **2 - Annexes de l'habitation.**

Les annexes doivent, sauf impossibilité technique ou architecturale, être intégrées ou accolées au volume principal de l'habitation. Si elles sont établies en limite séparative, la hauteur maximale est fixée par l'article 10.



## **Article Ub8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons d'ensoleillement.

## **Article Ub9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

## **Article Ub10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6m à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel à l'égout de toiture.

2 - Pour les annexes établies en limite séparative, la hauteur maximale à l'aplomb de la limite de propriété est fixée à  
- 2,50 m maximum au faîtage.

Pour les autres annexes, la hauteur est de 3,50m

Les débords de toitures et leur égout peuvent être établis à l'aplomb de la limite séparative.

6 - Pour les équipements collectifs, la hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage, est limitée à : 12 ,50 mètres

7- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 m.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée.

## **Article Ub11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

« Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains. »

L'occupation et l'utilisation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation des prescriptions suivantes, ces dispositions peuvent être adaptées pour favoriser des bâtiments utilisant les énergies nouvelles et pour les équipements publics :

## **Dispositions particulières :**

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Dans la zone Ub, l'objectif principal d'insertion du projet doit être d'éviter une fracture paysagère avec le site d'implantation et les lignes de force du paysage bâti existant.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent viser à assurer une continuité visuelle qui, si elle n'est pas assurée entièrement par le bâti, doit l'être par les clôtures sur voie et doivent s'intégrer au paysage environnant.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs ou d'intérêt général, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

### **- La volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

### **- Les matériaux**

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- a. l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- b. les enduits ne doivent pas présenter une texture grossière ;
- c. pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

### **- Les couleurs**

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- a. permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- b. respecter l'ambiance chromatique du secteur d'implantation ;

Cette disposition concerne tous les éléments de la construction y compris les menuiseries.

Un nuancier est disponible en mairie.

### **- Les toitures**

- Les toitures doivent développer une pente supérieure à 70% sauf dans les secteurs où une pente de toiture différente est majoritaire pour le bâti existant.
- Les toitures doivent comporter au moins deux pans exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'approbation de la révision du PLU et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan.

- les toitures doivent être couvertes de tuiles écaïlle ou tuiles écaïlle arboise (les tuiles « canal » de type romanes sont interdites sauf dans le cas de réhabilitation ou de constructions de toiture ou cette couverture est déjà utilisée. une tuile du modèle qui sera mis en œuvre devra être apportée en mairie par le pétitionnaire afin de contrôler son modèle et si la teinte est bien dans la masse et conforme au nuancier disponible et modèle disponible ne mairie), sauf dans les secteurs où les toitures présentant une couverture différente sont majoritaires pour le bâti existant. L'ardoise est admise dans le cas de réfection d'une toiture précédemment couverte avec ce matériau.
- Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture dont les fenêtres de toit, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments, de la forme de la toiture et de la morphologie globale du bâti environnant afin d'en limiter l'impact visuel.
- la dénivelée de toiture doit être supérieure ou égale à 0.50 mètre.

#### **- Les façades**

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

#### **- Les clôtures**

##### a. Clôtures implantées en bordure des voies

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes, sans excéder 1.80 mètre. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante ;

- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur plein d'une hauteur maximale d'un mètre.

- Les dispositifs en matières plastiques sont interdits

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

##### b. Clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1.80 mètre de hauteur. Le mur plein étant d'une hauteur maximale d'un mètre.

#### **- Les mouvements de terrain (déblais - remblais)**

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La hauteur des mouvements de terrain ne doit pas excéder 0.70 mètre.

Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou pour le respect des prescriptions liées aux risques naturels.

### **Dispositions concernant les constructions traditionnelles existantes**

Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toiture à deux pans sans accidents (jacobines, chien-assis...), avec un sens de faitage parallèle à la plus grande longueur.

Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toiture et des types de couvertures en tuiles.

Doivent être sauvegardés :

- Les éléments traditionnels, tels que les larges avancés de toitures,
- Les constructions en pisé, ou ayant une architecture caractéristique de la région telles que les constructions du type maison dauphinoise à toiture à quatre pans et coyaux.

Les couleurs doivent respecter les dominantes suivantes :

Ton « pisé » ou « galet » (du beige ocré au gris beige) pour les enduits de façade réalisés à la chaux naturelle avec grattage ou brossage superficiel.

La couleur des tuiles de couverture doit respecter la tonalité générale et être dans le ton du nuancier disponible en mairie.

Les enduits seront réalisés suivant les règles de l'art à la chaux naturelle afin de préserver la qualité des matériaux traditionnels, notamment le pisé, mais aussi la pierre ou les galets. Un grattage ou un brossage permettra de faire apparaître la teinte de l'agrégat en surface de manière homogène.

Les dispositions ci-avant pourront être adaptées pour favoriser les constructions économes en énergie, recourant aux énergies renouvelables, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

### **Article Ub12 - STATIONNEMENT**

1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

2) Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- dans le cas de destruction-reconstruction ou construction neuve :  
2 places de stationnement par logement

Pour les constructions à usage d'hôtel, de restauration ou de résidence de tourisme :

- 1 place de stationnement par chambre
- 3 places de stationnement par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de salle de restaurant

Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette

Pour les constructions à usage de commerce et autres constructions :

- 1 place de stationnement par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Pour le calcul du nombre de places, chaque tranche commencée sera prise en compte.

### **Article Ub13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces végétalisés correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Pour les opérations dont la surface hors d'œuvre nette (SHON) est égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup>, ou dont le nombre de logements est égal ou supérieur à 5 logements, l'opération doit comporter au minimum l'équivalent de 20 % de la surface de SHOB dédié aux espaces communs.

Il est recommandé de conserver et protéger la végétation existante. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir, peut exiger la réalisation par le constructeur au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

La plantation d'essences locales et variées est conseillée. Les essences d'aspect manifestement non local (thuya, laurier, bambou...) sont déconseillées.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article Ub14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

## **TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE**

### **Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ud**

#### **CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)**

**Le secteur Ud entièrement sous propriété publique, est à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, notamment socio-éducatifs, sportifs et/ou de plein air.**

**Les sous-secteurs Udb1, Udb4 et Uda sont affectés par des risques naturels.**

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

#### **Article Ud1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans le secteur Ud sont interdits :**

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage artisanal,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées sous réserve de l'article 2,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux),
- Les commerces non liés aux équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif, notamment socio-éducatifs, sportifs, de loisir et de plein air.

**Dans les sous-secteurs Udb4 sont de plus interdits :**

- Les établissements recevant du public (ERP). Cependant les ERP respectant les conditions énoncées à l'article Ud2 alinéa 3 sont autorisés.

**Dans les sous-secteurs Uda, tout projet nouveau est interdit sauf ceux autorisés sous réserve à l'article 2, sont notamment interdits :**

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après,
- le changement de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence (+1m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes
- les affouillements et exhaussement, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après étude d'incidence.
- les aires de stationnement

## **Article Ud2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

1) Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées, que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les occupations et utilisations du sol sous réserve qu'elles soient d'être un projet d'intérêt public et collectif, notamment socio-éducatif, sportif et/ou de plein air.
- Les occupations et utilisation du sol sous réserve qu'elles soient liées à la gestion, l'entretien et l'aménagement des équipements publics et d'intérêt collectif notamment socio-éducatifs, de loisir, sportifs et/ou de plein air.
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement d'un équipement public ou d'intérêt collectif,
- Les installations classées soumises à autorisation sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif (service médical ou scolaire).
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées sous réserve que leur localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

2) **Dans les sous-secteurs Udb1** les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ainsi que celles autorisées sous conditions à l'alinéa 1) sont autorisées sous réserves supplémentaires :

- De l'adaptation du projet de façon à assurer la sécurité des bâtiments et de ses occupants vis-à-vis du risque de déformation du sol et du sous-sol par une étude géotechnique, de niveau G12 au moins selon la norme NF P 94 500 de classification de mission géotechnique qui définira les mesures à mettre en œuvre pour garantir la stabilité et la pérennité du bâti vis-à-vis des risques de déformation du sol et la sécurité de l'environnement du projet. Cette étude définira également quelles mesures s'appliqueront aux réseaux humides
- de proscrire toute opération de ré-infiltration in situ (eaux pluviales et usées notamment)
- de la prise en compte des contraintes géotechnique pour les aménagements annexes au bâti (terrasse, remblaiement, accès, etc.)

3) **Dans les sous-secteurs Udb4**, les établissements recevant du public ERP interdits à l'article 1 ainsi que les occupations et installations autorisées sous conditions à l'alinéa 1) sont autorisées sous réserves de respecter les conditions spéciales supplémentaires suivantes :

- De l'absence de plancher habitable ou de surface habitable au dessous de la cote du terrain naturel majorée de 0,50 mètre (mesure faite en façade amont) ou mise en place d'un dispositif déflecteur évitant la pénétration de l'eau dans le bâtiment
- De l'absence de niveau enterré ou semi-enterré

- De la surélévation des ouvertures principales et des accès à une hauteur de 0,50m au dessus du terrain fini ou déplacement de ces ouvertures sur les façades non exposées ou protection de ces ouvertures par un dispositif déflecteur.
- D'une justification de la cohérence de la localisation du projet (pertinence du choix du lieu).

**3) Dans le sous-secteur Uda** sont autorisées les occupations et utilisations du sol à condition :

- qu'elles soient nécessaires à des mises aux normes, ou pour des raisons de sécurité, ou pour raison d'insalubrité et ne dépassent pas 10 m<sup>2</sup>,
- qu'elles soient liées à des projets d'intérêt public et général et sous réserve que leur implantation soit liée à leur fonctionnalité.
- de l'absence de plancher habitable au dessous de la côte du terrain naturel majoré de 1m (mesure faite en façade amont)
- de l'absence de niveau enterré ou semi-enterré
- de la surélévation des ouvertures principales et des accès à une hauteur de 1m du terrain fini ou de la protection de ces ouvertures et accès par un système déflecteur ou un batardeau.
- que les travaux n'aggravent pas les risques et n'en provoquent pas de nouveaux, selon les termes de l'article R 4311-16 CU (attestation de prise en compte du risque).

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

### **Article Ud3 - ACCES ET VOIRIE**

#### Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

#### Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

### **Article Ud4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### I - EAU

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### II - ASSAINISSEMENT

##### 1 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique, le propriétaire doit réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété. Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la propriété.



## 2 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation (code de la Santé publique).

## III - ELECTRICITE

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

## IV - TELEPHONE

Le réseau téléphonique sera enterré, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coûts hors de proportions avec l'aménagement prévu.

## **Article Ud5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

## **Article Ud6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L).

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments, leurs encorbellements, saillies de toiture, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1,50 m de profondeur.

## **Article Ud7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1 - Cas général**

La distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m, exception faite pour les débords de toiture qui peuvent outrepasser de 1 m cette distance minimum.

## **Article Ud8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons d'ensoleillement.

## **Article Ud9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

## **Article Ud10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12,50 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et 9 m pour les constructions à usage d'habitat.

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel au faitage.

2- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 m.

## **Article Ud11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

« Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains. »

Pour les constructions à usage d'habitation, l'occupation et l'utilisation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation des prescriptions suivantes, ces dispositions peuvent être adaptées pour favoriser des bâtiments utilisant les énergies nouvelles et pour les équipements publics :

### **Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation:**

#### **- La volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

#### **- Les matériaux**

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- a. l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- b. les enduits ne doivent pas présenter une texture grossière ;
- c. pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

### **- Les couleurs**

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- a. permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- b. respecter l'ambiance chromatique du secteur d'implantation ;

Cette disposition concerne tous les éléments de la construction y compris les menuiseries.

Un nuancier est disponible en mairie.

### **- Les toitures**

- Les toitures doivent comporter au moins deux pans et développer une pente supérieure à 70% exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'approbation de la révision du PLU et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan sauf dans les secteurs où une pente de toiture différente est majoritaire pour le bâti existant.

- les toitures doivent être couvertes de tuiles écaïlle ou tuiles écaïlle arboise (les tuiles « canal » de type romanes sont interdites sauf dans le cas de réhabilitation ou de constructions de toiture ou cette couverture est déjà utilisée. une tuile du modèle qui sera mis en œuvre devra être apportée en mairie par le pétitionnaire afin de contrôler son modèle et si la teinte est bien dans la masse et conforme au nuancier disponible et modèle disponible en mairie), sauf dans les secteurs où les toitures présentant une couverture différente sont majoritaires pour le bâti existant. L'ardoise est admise dans le cas de réfection d'une toiture précédemment couverte avec ce matériau.

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

- la dénivelée de toiture doit être supérieure ou égale à 0.50 mètre.

### **- Les façades**

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

### **- Les clôtures**

#### **a. Clôtures implantées en bordure des voies**

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes, sans excéder 1.80 mètre. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante ;

- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur plein d'une hauteur maximale d'un mètre.

Les dispositifs en matières plastiques sont interdits  
Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.  
Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

**b. Clôtures implantées en limites séparatives**

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1.80 mètre de hauteur. Le mur plein étant d'une hauteur maximale d'un mètre.

**- Les mouvements de terrain (déblais - remblais)**

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La hauteur des mouvements de terrain ne doit pas excéder 0.70 mètre.

Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou pour le respect des prescriptions liées aux risques naturels.

Les dispositions ci-avant pourront être adaptées pour favoriser les constructions économes en énergie, recourant aux énergies renouvelables, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

**Article Ud12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

**Article Ud13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces végétalisés correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Il est recommandé de conserver et protéger la végétation existante. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir, peut exiger la réalisation par le constructeur au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

La plantation d'essences locales et variées est conseillée. Les essences d'aspect manifestement non local (thuya, laurier, bambou...) sont déconseillées.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article Ud14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE**

### **Chapitre 4- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Uh, CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)**

**Le secteur Uh, correspondant à l'emprise foncière, d'une part du centre hospitalier et des activités associées, d'autre part du centre médico-pédagogique du domaine de Cotagon, est à usage d'équipements médicaux et médico-sociaux.**

**Le sous-secteur Uhb1 est affecté par des risques naturels.**

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

##### **Article Uh1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1) Dans le secteur Uh** sont interdits,

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux),
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements médicaux et médico-sociaux.
- Les constructions ou aménagements à usage d'habitation et leurs annexes (garage, abri de jardin, piscine...), qui ne sont pas liées aux équipements médicaux et médico-sociaux.

##### **Article Uh2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**1) Dans le secteur Uh**, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées, que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées ou qu'elles soient nécessaires à l'exercice des équipements médicaux et médico-sociaux.
- Les installations classées soumises à autorisation sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements médicaux et médico-sociaux.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées sous réserve que leur localisation dans ces espaces soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

- Les occupations et utilisations du sol sous réserve d'être liées à la gestion, l'entretien et l'aménagement des équipements médicaux et médico-sociaux.

**2) Dans les sous-secteurs Uhb1** les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ainsi que celles autorisées sous conditions à l'alinéa 1) sont autorisées sous réserves supplémentaires :

- De l'adaptation du projet de façon à assurer la sécurité des bâtiments et de ses occupants vis-à-vis du risque de déformation du sol et du sous-sol par une étude géotechnique, de niveau G12 au moins selon la norme NF P 94 500 de classification de mission géotechnique qui définira les mesures à mettre en œuvre pour garantir la stabilité et la pérennité du bâti vis-à-vis des risques de déformation du sol et la sécurité de l'environnement du projet. Cette étude définira également quelles mesures s'appliqueront aux réseaux humides
- de proscrire toute opération de ré-infiltration in situ (eaux pluviales et usées notamment)
- de la prise en compte des contraintes géotechnique pour les aménagements annexes au bâti (terrasse, remblaiement, accès, etc.)

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

### **Article Uh3 - ACCES ET VOIRIE**

#### Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

#### Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

### **Article Uh4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### I - EAU

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### II - ASSAINISSEMENT

##### 1 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique, le propriétaire doit réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété. Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la propriété.

## 2 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation (code de la Santé publique).

## III - ELECTRICITE

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

## IV - TELEPHONE

Le réseau téléphonique sera enterré, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coûts hors de proportions avec l'aménagement prévu.

## **Article Uh5- - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

## **Article Uh6- - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L).

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments, leurs encorbellements, saillies de toiture, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1,50 m de profondeur.

## **Article Uh7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1 - Cas général**

La distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m, exception faite pour les débords de toiture qui peuvent outrepasser de 1 m cette distance minimum.

## **Article Uh8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons d'ensoleillement.

## **Article Uh9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

## **Article Uh10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12,50 m pour les équipements médicaux ou médico-sociaux et 9 m pour les constructions à usage d'habitat.

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel au faitage.

2- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 m.

## **Article Uh11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

« Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains. »

Pour les constructions à usage d'habitation, l'occupation et l'utilisation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation des prescriptions suivantes, ces dispositions peuvent être adaptées pour favoriser des bâtiments utilisant les énergies nouvelles et pour les équipements publics :

### **Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation:**

#### **- La volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

#### **- Les matériaux**

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- a. l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- b. les enduits ne doivent pas présenter une texture grossière ;
- c. pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

#### **- Les couleurs**

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- a. permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- b. respecter l'ambiance chromatique du secteur d'implantation ;

Cette disposition concerne tous les éléments de la construction y compris les menuiseries.



## **- Les toitures**

- Les toitures doivent développer une pente supérieure à 70% sauf dans les secteurs où une pente de toiture différente est majoritaire pour le bâti existant.
- Les toitures doivent comporter au moins deux pans exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'approbation de la révision du PLU et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan.
- les toitures doivent être couvertes de tuiles écaïlle ou tuiles écaïlle arboise (Les tuiles « canal » de type romanes sont interdites sauf dans le cas de réhabilitation ou de constructions de toiture ou cette couverture est déjà utilisée. une tuile du modèle qui sera mis en œuvre devra être apportée en mairie par le pétitionnaire afin de contrôler son modèle et si la teinte est bien dans la masse et conforme au nuancier disponible et modèle disponible en mairie), sauf dans les secteurs où les toitures présentant une couverture différente sont majoritaires pour le bâti existant. L'ardoise est admise dans le cas de réfection d'une toiture précédemment couverte avec ce matériau.
- Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture dont les fenêtres de toit, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments, de la forme de la toiture et de la morphologie globale du bâti environnant afin d'en limiter l'impact visuel.
- la dénivelée de toiture doit être supérieure ou égale à 0.50 mètre.

## **- Les façades**

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

## **- Les clôtures**

### a. Clôtures implantées en bordure des voies

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes, sans excéder 1.80 mètre. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante ;

- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur plein d'une hauteur maximale d'un mètre.

- Les dispositifs en matières plastiques sont interdits

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

### b. Clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1.80 mètre de hauteur. Le mur plein étant d'une hauteur maximale d'un mètre.

#### **- Les mouvements de terrain (déblais - remblais)**

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La hauteur des mouvements de terrain ne doit pas excéder 0.70 mètre.

Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou pour le respect des prescriptions liées aux risques naturels.

Les dispositions ci-avant pourront être adaptées pour favoriser les constructions économes en énergie, recourant aux énergies renouvelables, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

#### **Article Uh12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

#### **Article Uh13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces végétalisés correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Il est recommandé de conserver et protéger la végétation existante. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir, peut exiger la réalisation par le constructeur au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

La plantation d'essences locales et variées est conseillée. Les essences d'aspect manifestement non local (thuya, laurier, bambou...) sont déconseillées.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article Uh14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

### Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue

#### CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'un secteur équipé, réservé aux activités économiques d'activités commerciales, tertiaires, médico-sociales, industrielles et artisanales.

Les sous-secteurs Ueb2, Ueb4 et Uea sont affectés par des risques naturels.

Une trame identifiée sur le règlement graphique un sous-secteur concerné par le risque de sites et sols pollués.

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

##### Article Ue1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées
- Les garages collectifs de caravanes et de camping-cars,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs
- Les constructions ou aménagements à usage d'habitation et leurs annexes (garage, abri de jardin, piscine...), qui ne sont pas liées aux activités de la zone et sous réserve de l'article Ue2.
- Le changement de destination des bâtiments existants pour un usage d'habitation
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sport, ouverts au public,

**Dans le sous-secteur Uea tout projet nouveau est interdit sauf ceux autorisés sous réserve à l'article 2, sont notamment interdits :**

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après,
- le changement de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence (+1m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes
- les affouillements et exhaussement, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après étude d'incidence.

##### Article Ue2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article Ue1

- 1) Les occupations et utilisations suivantes ne sont admises que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation à condition :
  - . d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire (gardiennage, entretien...) pour assurer le fonctionnement normal d'un bâtiment d'activité économique présent sur la zone ;
  - . d'être intégrées au volume principal ;
  - . d'avoir une surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) limitée à 120 m<sup>2</sup>, Le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) dont la localisation dans ces espaces est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Dans le sous secteur concerné par le risque de sites et sols pollués et identifié par une trame spécifique au règlement graphique, les projets autorisés à l'alinéa 1) le sont sous la réserve supplémentaire que toute utilisation et occupation du sol doit être précédée d'une étude sol au regard du risque de pollution. Une attestation sera produite, précisant que le projet prend en compte les conclusions de l'étude.

**Dans le sous-secteur Ueb2** les projets autorisés à l'alinéa 1) les sont sous réserves supplémentaires :

- De l'absence de plancher habitable ou de surface habitable au dessous de la cote du terrain naturel majorée de 0,50 mètre (mesure faite en façade amont) ou mise en place d'un dispositif déflecteur évitant la pénétration de l'eau dans le bâtiment
- De l'absence de niveau enterré ou semi-enterré
- De la surélévation des ouvertures principales et des accès à une hauteur de 0,50m au dessus du terrain fini ou déplacement de ces ouvertures sur les façades non exposées ou protection de ces ouvertures par un dispositif déflecteur

**Dans le sous-secteur Ueb4** les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ainsi que celles autorisées sous conditions à l'alinéa 1) sont autorisées sous réserves supplémentaires :

- De l'absence de plancher habitable ou de surface habitable au dessous de la cote du terrain naturel majorée de 0,50 mètre (mesure faite en façade amont) ou mise en place d'un dispositif déflecteur évitant la pénétration de l'eau dans le bâtiment
- De l'absence de niveau enterré ou semi-enterré
- De la surélévation des ouvertures principales et des accès à une hauteur de 0,50m au dessus du terrain fini ou déplacement de ces ouvertures sur les façades non exposées ou protection de ces ouvertures par un dispositif déflecteur.

**Dans le sous-secteur Uea** sont seules autorisées :

Les extensions d'un bâtiment existant nécessaire à des mises aux normes ou pour de raisons de sécurité ou pour des raisons d'insalubrité à condition :

- qu'elles soient limitées de moins de 10m<sup>2</sup>,
- de l'absence de plancher habitable au dessous de la cote du terrain naturel majoré de 1m (mesure faite en façade amont)
- de l'absence de niveau enterré ou semi-enterré
- de la surélévation des ouvertures principales et des accès à une hauteur de 1m du terrain fini ou de la protection de ces ouvertures et accès par un système déflecteur ou un batardeau.

- que les travaux n'aggravent pas les risques et n'en provoquent pas de nouveaux, selon les termes de l'article R 4311-16 CU (attestation de prise en compte du risque).

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

### **Article Ue3 - ACCES ET VOIRIE**

#### Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Il doit respecter, dans les secteurs concernés, le schéma de circulation tel que décrit dans les orientations d'aménagement.

#### Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

### **Article Ue4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### I - ALIMENTATION EN EAU

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

En outre, les besoins hydrauliques nécessaires à la défense contre l'incendie doivent être assurés.

Eau industrielle : le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

#### II - ASSAINISSEMENT

##### 1 – Eaux usées domestiques :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public. En cas de raccordement difficile au réseau pourra être admis un dispositif d'assainissement autonome (adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature du sol), conforme à la réglementation et aux normes techniques en vigueur.

## 2 – Eaux usées industrielles :

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, pourra être admis à titre exceptionnel pour les effluents industriels un dispositif de traitement adapté et ne présentant pas de risque d'atteinte à la salubrité publique ou de contamination des eaux.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Le raccordement au collecteur public sera obligatoire dès sa réalisation.

## 3 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique, le propriétaire doit réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété. Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la propriété.

## III - AUTRES RESEAUX

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

### **Article Ue5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour toute construction ou installation nouvelle qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature des sols doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.

### **Article Ue6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique (recul de 15 m le long de l'axe des routes départementales).

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

Toutefois, pour des raisons de sécurité, des implantations différentes seront autorisées ou prescrites notamment pour les ouvrages techniques, réalisés dans le but d'intérêt général (par exemple WC publics, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

#### **Article Ue7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire y compris la toiture au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 m.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

#### **Article Ue8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 5m.

#### **Article Ue9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **Article Ue10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Celle-ci ne devra pas être supérieure à 12 m.

La hauteur maximale pour les clôtures est de 1,80 m.

Cette règle ne peut être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

#### **Article Ue11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

**Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet. Les projets doivent participer d'une cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics. Le volet paysager de la demande de permis de construire doit, à cet effet, montrer la bonne insertion des constructions envisagées.**

**En conséquence, le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.**

### **Volumes - Façades**

L'aspect extérieur des constructions sera soigné et doit se caractériser par une simplicité des volumes et de détails architecturaux.

### **Couleur**

En règle générale, la couleur des volumes principaux sera choisie dans une gamme de couleurs issues de la couleur du paysage (ocre, gris colorés, beige, etc...) ou dans des couleurs liées aux matériaux employés (inox, alu, verre, bois).

Un jeu de plan des couleurs des façades et des toitures sera joint au dossier de permis de construire.

### **Édicules et bâtiments annexes**

D'une manière générale, les édicules ou bâtiments annexes tels que transformateurs, détendeur de gaz, chaufferie, etc... seront intégrés aux bâtiments principaux ou devront apparaître comme le prolongement naturel de l'architecture de ces derniers.

Les réservoirs de liquide ou de gaz, situés à l'extérieur des bâtiments seront cachés à la vue par des talus et aménagements paysagers.

### **Aires de stockage et dépôts à l'air libre**

Les aires de stockage couvertes ou non, nécessaires au fonctionnement des entreprises ne seront autorisées que si elles sont intégrées au volume général des bâtiments et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysage extérieur. Un plan présentant l'aménagement paysager de ces zones sera obligatoirement joint au permis de construire.

### **Clôtures**

Afin de conserver la transparence des espaces, la mise en place de clôtures pleines minérales est interdite.

Les clôtures devront figurer sur les pièces du permis de construire.

## **Article Ue12 - STATIONNEMENT**

Pour les installations industrielles, il doit être aménagé, sauf impossibilité technique ou foncière, sur la parcelle, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel d'autre part, ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules, elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.



Les normes à prendre en compte sont définies ci-après, par fonction.

- Construction à usage d'habitation : 2 places par logement, dont une couverte.
  - Hôtels et restaurants : 1 place par chambre et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de SHON de salle de restaurant.
  - Construction à usage commercial et industriel : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de vente.
- Pour les constructions à usage commercial de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente (commerce de proximité), il n'est pas exigé de réalisation de place de stationnement.
- Constructions à usage artisanal : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.
  - Constructions à usage de bureaux et de services : 1 place pour 35 m<sup>2</sup> de SHON.
  - Équipements publics ou d'intérêt général : 1 place pour 35 m<sup>2</sup> de SHON.

### **Article Ue13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Un plan descriptif des espaces verts existants, protégés et créés doit être joint à la demande de permis de construire.

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance de l'immeuble à construire.

Pour les parcelles situées le long des routes départementales, un traitement paysager est exigé dans la zone de recul des 15 m.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées.

Les plantations qui perturbent et ferment le paysage peuvent être interdites sauf pour masquer les zones de stockage.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Ue14 - POSSIBILITES MAXIMALES DE CONSTRUCTION**

Non réglementé.

