DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DE *SAINT-CYR-SUR-LE-RHÔNE*

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE
CELINE GRIEU

Pièce n°	Projet arrêté	Document soumis à enquête publique	Approbation
04	**10/10/2015**	**Du 01/04/2016 au 02/05/2016**	**18/07/2016**

Sommaire

TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES 5

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN 7
2. EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL 7
3. DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES 7
4. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U. 8
5. PRISE EN COMPTE DES RISQUES 9
6. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES 11
7. DEFINITIONS 12

TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES "ZONES U" 13

ZONE UA *15*
ZONE UB *25*
ZONE UC *35*
ZONE UT *43*

TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 51

ZONE AUa *53*

TITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES "ZONES A" 61

ZONE A *63*

TITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DITES "ZONES N" 73

ZONE N *75*

TITRE 6. ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS 85

TITRE 7. DEFINITIONS 91

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-Cyr-sur-le-Rhône.**

Les dispositions des articles R111-2, R111-4 et R111-27 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

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

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

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

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

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

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes.

3. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

*Art. *R.151-18. - 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.151-20. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"*

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à

une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

*Art. *R.151-22. - 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.

Selon l'article R151-23, peuvent être autorisées, en zone A :

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

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

*Art. *R.151-24. - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"*

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 :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Selon l'article R151-25, peuvent être autorisées en zone N :

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

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

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

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

- les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - hôtelier,
  - de commerce,
  - industriel,
  - artisanal,
  - de bureaux,
  - d'entrepôts,
  - agricole,
  - de stationnement,
  - d'annexes,
  - de piscines,

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les clôtures et les murs de soutènement, (code de l'Environnement s'appliquant de fait)
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - parcs d'attractions ouverts au public,
  - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - aires de stationnement ouvertes au public,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - affouillements et exhaussements de sol,
  - tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage,

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

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

5. PRISE EN COMPTE DES RISQUES

5-1- Le risque sismique

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 3 au vu du zonage sismique de la France établi pour l'application des règles parasismiques de construction

5-2 Retrait et gonflement des argiles

La commune est concernée par un risque faible de gonflement et retrait des argiles

5-3 Risque inondation

La commune est concernée par le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) du Rhône, en aval de Lyon, approuvé par décret le 27 août 1986. Par ailleurs, un Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation est en cours d'études.

5-4 Risque de transport de matières dangereuses

La commune est concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses du fait de la présence d'une canalisation de transport de gaz qui traverse le territoire de Saint-Cyr-sur-le-Rhône. L'arrêté du 5 mars 2014 identifie plusieurs zones de dangers :

- La zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles
- La zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux
- La zone des dangers très graves pour le vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs

***Dans chaque zone, la commune ou tout porteur de projet doit informer le transporteur** (**GRT Gaz** - Pôle Exploitation Rhône-Méditerranée - Equipe Régionale Travaux Tiers Evolution des Territoire - 33 rue Pétrequin - BP 6407 - 69413 LYON Cedex 06) **des projets de construction et d'aménagement dès la phase d'Avant-Projet Sommaire (APS)**.*

***Chaque zone entraine en outre la mise en place d'une servitude dans laquelle sont normalement interdites** (sauf accord préalable de GRT Gaz) :*

- **les constructions,**
- **la modification du profil du terrain,**

- **les plantations d'arbres ou d'arbustes** (de plus de 2,70 m de hauteur ou descendant à plus de 0,60 m de profondeur),
- **l'installation de poteaux,**
- **l'édification de murettes** (les murettes ne dépassant pas 0,40 m tant en profondeur qu'en hauteur sont autorisées).

Toutefois, dans la zone de dangers graves, les ERP de plus de 100 personnes, les Immeubles de Grande Hauteur et les Installations Nucléaires de Base ne peuvent être autorisés sans preuve de compatibilité avec les ouvrages de transport de gaz naturel.

Dans l'ensemble des zones, GRT Gaz ne souhaite pas donner un avis favorable à la réalisation de projets d'urbanisme, qu'il conviendra d'éloigner autant que possible des ouvrages concernés.

5-5 Les risques géologiques

Une étude a été réalisée par le bureau d'études Alpes-Géo-Conseil. Elle a permis de définir des zones avec des contraintes spécifiques. Elle est annexée au présent PLU.

Zone rouge : Cette zone correspond à un aléa fort de glissement de terrain (G3) ou de chute de blocs (P3).

Zone orange : Cette zone correspond à un aléa moyen de glissement de terrain (G2) ou de chute de blocs (P2).

Zone jaune : Cette zone correspond aux risques faibles de glissement de terrain (G1) ou de chutes de blocs (P1).

Zone rouge (G3, P3) : Aléas fort de glissement de terrain ou de chutes de blocs : Zone inconstructible au titre des risques géologiques.

Sont interdits :

- Le rejet d'eau par infiltration dans le sol,
- Tout projet nouveau, hormis les exceptions ci-dessous soumises à des prescriptions spéciales

Sont autorisés :

- sous réserve qu'il ne fasse pas l'objet d'une occupation humaine permanente, les abris légers même s'ils sont fermés, les hangars non fermés ou non clos
- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment la réalisation d'ouvrages de confortement des talus ou de drainage des sols, les travaux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

Zone orange (G2 et P2) : Aléas moyens de glissement de terrain ou de chutes de blocs : Zone inconstructible au titre des risques géologiques- Maintien du bâti existant

Sont interdits :

- Le rejet d'eau par infiltration dans le sol,
- Tout projet nouveau, hormis les exceptions ci-dessous soumises à des prescriptions spéciales

Sont autorisés :

- les extensions du bâti existant, limitées à 20m², respectant les préconisations d'une étude géotechnique spécifique, de type G12 au classement des missions géotechniques (étude spécifique contre les chutes de blocs);

- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente, les abris légers même s'ils sont fermés, les extensions et annexes de moins de 20m2, les hangars non fermés ou non clos ;
- sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite ;
- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment la réalisation d'ouvrages de confortement des talus ou de drainage des sols, les travaux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

Zone jaune (G1): Aléas faibles de glissement de terrain. Zone constructible au titre des risques géologiques

Cette zone est constructible sous conditions. Les prescriptions et recommandations suivantes sont à respecter :

Terrassements :

- Hauteur des déblais/remblais limités à 2m ;
- Pentes des talus des remblais et déblais limitées à un rapport de 1 Vertical pour 3 Horizontal (1V/3H) dans les colluvions fines et de 1V/1H dans le rocher ; pour les remblais, assises sur des redans d'accrochage avec base drainante.

Gestion des eaux pluviales :

- En l'absence de réseau collectif, mise en place de dispositifs de bassins tampons régulant les rejets dans le sol des eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés ;
- Profilage du terrain et conception des aménagements de manière à éviter une concentration des eaux de ruissellement provenant des fonds supérieurs ou des voiries à proximité des bâtiments ou en tête des talus.

Rejet des eaux usées :

- En l'absence de réseau collectif, mise en place de dispositifs de filtres à sables drainés verticaux avec rejet, après traitement, au fossé (pas de puits perdus), en passant éventuellement au préalable par un plateau absorbant.

6. PRISE EN COMPTE DU BRUIT ET LIMITATION DES CONSTRUCTIONS AUX ABORDS DES VOIES DE CIRCULATION

La commune est soumise à l'arrêté préfectoral n°2009-3439 du 2 juillet 2009, portant classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes. La commune est concernée par l'A7, la RD 386 ainsi que par la voie ferrée.

Saint-Cyr-sur-le-Rhône est aussi concernée par la loi Barnier (L.111-6) qui interdit des constructions à usage d'habitation à moins de 100 mètres de l'axe de l'A7.

7. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 16 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.

8. DÉFINITIONS

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

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

ZONE UA

Zone urbaine centrale multifonctionnelle, immédiatement constructible, correspondant au centre-bourg de la commune.

Cette zone de densité moyenne accueille la plupart des équipements de la commune.

La zone UA est concernée **par une servitude de mixité sociale** au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

La zone UA est concernée par **des aléas faibles de glissement de terrain** repérés par des croix de couleur jaune sur le document graphique (cf article 5-3 des dispositions générales)

Dans la zone UA :

- **l'édification des clôtures*** est subordonnée à une **déclaration préalable** par délibération du Conseil Municipal du **12/10/2015** et conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

- les **démolitions** sont soumises au **permis de démolir** conformément à la délibération du Conseil Municipal du **12/10/2015**

- Les **ravalements de façades** sont subordonnés à une déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal du **12/10/2015**

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

Article UA 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

a) Toute construction neuve et installation **dans les secteurs repérés par des croix de couleur jaune** sur le document graphique à l'exception de celles visées à l'article 2

b) **Les constructions neuves et travaux sur constructions existantes** à usage :
- d'entrepôt
- industriel
- agricole

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'attraction * ouverts au public
- les garages collectifs de caravanes *
- les dépôts de véhicules *

e) L'ouverture de **carrières***

Article UA 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions

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

- **d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de **3 logements**, **20% minimum** de la surface de plancher* soit affectée à du logement abordable
- **artisanal,** dans la limite de **300 m²** de Surface de Plancher* et/ou de vente
- **commercial,** dans la limite de **300 m²** de vente

b) **Les annexes** (sauf piscines), lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol

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

d) Les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou 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.

Article UA 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation ou de sécurité.

Accès*

a) **Les accès à toutes opérations ou constructions** doivent être limités au strict nécessaire et être assurés par une voie publique ou privée aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. En outre, l'accès doit être localisé par l'appréciation des éléments suivants :

- la **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction
- 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 la construction (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.

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

Voirie*

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 et de collecte des ordures ménagères.

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

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

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

c) Les **voies en impasse*** doivent disposer d'une plate-forme de retournement permettant aux services publics de faire aisément demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UA 4

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

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

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

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des **eaux usées non domestiques** dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique

Eaux pluviales

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

Dans les secteurs repérés par des croix jaunes sur le document graphique et en l'absence de réseau collectif le projet doit prévoir la mise en place de dispositifs de bassins tampons régulant les rejets dans le sol des eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés.

Le profilage du terrain et la conception des aménagements devront être réalisés de manière à éviter une concentration des eaux de ruissellement provenant des fonds supérieurs ou des voiries à proximité des bâtiments ou en tête des talus.

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 UA 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UA 6

Implantation des constructions par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

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

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

Les bandes de constructibilité

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

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

Bande de constructibilité principale : d'une profondeur de 25 mètres

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

Règles générales

Le long des voies et emprises publiques et **dans la bande de constructibilité** principale, les **façades des constructions** doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 à 6 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur. En présence d'un tènement bordé par deux voies, cette règle peut ne s'appliquer que par rapport à une seule voie.

Dans la bande de constructibilité secondaire, l'implantation des constructions est régie par l'article 7

Les **piscines** s'implanteront avec un retrait de 2 **m minimum** par rapport à l'alignement* actuel ou futur, distance comptée à partir du bassin.

Règles particulières

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

- les **aménagements* et extensions** des constructions existantes implantés différemment à la règle générale
- les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***
- les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***

Article UA 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul du retrait

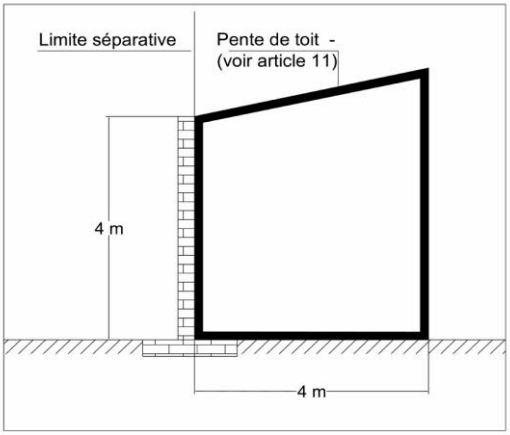
Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Règles générales

Les constructions **doivent s'implanter en retrait** des limites séparatives, à une distance au moins égale à **3 m.**

La construction **en limite est autorisée** à condition que la hauteur de la construction sur ladite limite ne dépasse pas 4 mètres dans les conditions fixées par le schéma ci-contre.



Les **piscines** s'implanteront avec un retrait de **2 m minimum**, distance comptée à partir du bassin.

Règles particulières

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

- les **aménagements* et extensions** des constructions existantes implantées différemment à la règle générale
- les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***
- les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***

Article UA 8

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

Non réglementé

Article UA 9

Emprise au sol*

Non réglementé

Article UA10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures nécessaires au fonctionnement du bâtiment ou à la production d'énergie renouvelable sont exclus et ne devront pas dépasser le faitage de plus de 2 mètres.

Règle générale

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.
La hauteur* maximale des **constructions** est fixée à **12 m**.
La hauteur des **annexes*** est limitée à **4** m.
Ces hauteurs sont à minorer de 1,50m en présence de toitures terrasses.

Règles particulières

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les **aménagements* et extensions** des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction, sans dépasser la hauteur de la construction existante
- les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*** dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***

Article UA 11

Aspect extérieur des constructions

Se référer au titre 6 commun à toutes les zones

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 et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Les **aires de stationnement** doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Règles relatives au stationnement des véhicules:

Constructions à usage d'habitation

- 1 place de stationnement par logement.

- En cas **de réhabilitation de bâtiments existants ou de changement de destination**, les emplacements pourront ne pas être exigés en cas d'impossibilité dûment démontrée.

Constructions à usage de bureau, d'artisanat, de commerce et d'hôtellerie

Il n'est pas exigé de place de stationnement

Règle relative au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 3 logements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher* affectée à l'habitation, 3 m2 de local par tranche de 100 m2 de surface de plancher* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux.

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.

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

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

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

a) La **surface non bâtie** doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **10%**.

b) Les **aires de stationnement*** doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.

Article UA 14

Coefficient d'occupation des sols

Non règlementé

Article UA15

Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article UA16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE UB

Zone urbaine multifonctionnelle, immédiatement constructible, correspondant aux parties urbanisées les plus proches du centre-bourg de la commune.

Cette zone comprend 2 secteurs :

Un secteur UBc correspondant aux parties agglomérées du centre-bourg où les activités commerciales sont autorisées.

Un secteur UBa correspondant à la plaine rhodanienne où les activités artisanales sont autorisées.

La zone UB est concernée **par une servitude de mixité sociale** au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

La zone UB est concernée par **des aléas fort, moyen et faible de glissement de terrain** repérés par des croix de couleur rouge, orange et jaune sur le document graphique (cf article 5-3 des dispositions générales)

Dans la zone UB :

- **l'édification des clôtures*** est subordonnée à une **déclaration préalable** par délibération du Conseil Municipal du **12/10/2015** et conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

- les **démolitions** sont soumises au **permis de démolir** conformément à la délibération du Conseil Municipal du **12/10/2015**

- Les **ravalements de façades** sont subordonnés à une déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal du **12/10/2015**

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

Article UB 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

a) **Toute construction neuve et installation** dans les secteurs repérés par des croix de couleur rouge et orange sur le document graphique, à l'exception de celles énoncées à l'article UB2

b) **Les constructions neuves ou travaux sur constructions** existantes à usage:
- d'entrepôt
- industriel
- artisanal à l'exception du secteur UBa
- de commerce à l'exception des secteurs UBa et UBc

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'attraction* ouverts au public
- les garages collectifs de caravanes*
- les dépôts de véhicules*

e) L'ouverture de **carrières***

Article UB 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions

Sous réserve d'être situés en zone UB :

a) **Les constructions neuves et les travaux sur les constructions** existantes à usage :

- **d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 3 **logements, 20% minimum de la surface de plancher*** soit affectée à du logement abordable.

- **agricole** à condition qu'il existe déjà sur le tènement considéré une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU

- **artisanal** à condition qu'ils soient intégrés à l'habitation, et dans la limite de 50% de la surface de plancher*de la construction

b) **Les annexes** (sauf piscines), lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la limite de **50 m²** d'emprise au sol*

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

d) Les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou 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.

Sous réserve d'être situés dans le secteur UBa (en sus des dispositions a) à e) énoncées ci-dessus):

Les constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes à usage :

- **artisanal** dans la limite de 300 m2 de surface de plancher* et/ou de vente
- **de commerce** sous réserve d'être lié à une activité artisanale et dans la limite de 150 m2 de surface de vente

Sous réserve d'être situés dans le secteur UBc (en sus des dispositions a) à e) énoncées ci-dessus):

Les constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes à usage :

- **de commerce** dans la limite de 300 m2 de surface de vente

Dans les secteurs repérés par des croix de couleur orange sur le document graphique seuls sont autorisés:

- sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente, les abris légers même s'ils sont fermés, les hangars non fermés et non clos, les extensions et annexes de moins de 20 m2 d'emprise au sol*
- sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien, de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite
- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques, notamment la réalisation d'ouvrages de confortement des talus ou de drainage des sols, les travaux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

Dans les secteurs repérés par des croix de couleur rouge sur le document graphique seuls sont autorisés:

- sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente, les abris légers même s'ils sont fermés, les hangars non fermés et non clos,
- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques, notamment la réalisation d'ouvrages de confortement des talus ou de drainage des sols, les travaux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

Article UB 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation ou de sécurité.

Accès*

a) **Les accès à toutes opérations ou constructions** doivent être limités au strict nécessaire et être assurés par une voie publique ou privée aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. En outre, l'accès doit être localisé par l'appréciation des éléments suivants:

- la **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction

- 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 la construction (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.

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

Voirie*

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 et de collecte des ordures ménagères.

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

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

Sur les **voies publiques**, la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

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

c) Les **voies en impasse*** doivent disposer d'une plate-forme de retournement permettant aux services publics de faire aisément demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UB 4

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

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

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

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des **eaux usées non domestiques** dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique

Eaux pluviales

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

Dans les secteurs repérés par des croix jaunes sur le document graphique et en l'absence de réseau collectif le projet doit prévoir la mise en place de dispositifs de bassins tampons régulant les rejets dans le sol des eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés.

Le profilage du terrain et la conception des aménagements devront être réalisés de manière à éviter une concentration des eaux de ruissellement provenant des fonds supérieurs ou des voiries à proximité des bâtiments ou en tête des talus.

Dans les secteurs soumis à l'aléa moyen de glissement de terrain repérés par des croix rouges et oranges sur le plan des risques, tout rejet d'eau par infiltration dans le sol est interdit.

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 UB 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UB 6

Implantation des constructions par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à **0.50 mètre**.

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

Les bandes de constructibilité

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

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

Bande de constructibilité principale : d'une profondeur de 25 mètres

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

Règles générales

Le long des voies et emprises publiques et **dans la bande de constructibilité** principale, les **façades des constructions** doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 à 6 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur. En présence d'un tènement bordé par deux voies, cette règle peut ne s'appliquer que par rapport à une seule voie.

Dans la bande de constructibilité secondaire, l'implantation des constructions est régie par l'article 7

Les **piscines** s'implanteront avec un retrait de 2 **m minimum** par rapport à l'alignement* actuel ou futur, distance comptée à partir du bassin.

Règles particulières

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

- les **aménagements* et extensions** des constructions existantes implantés différemment à la règle générale
- les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***
- les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***

Article UB 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul du retrait

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

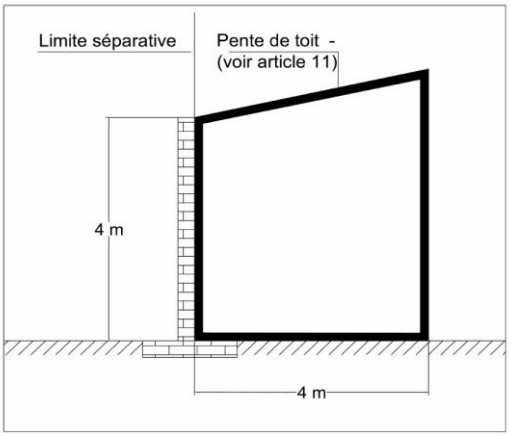
Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Règles générales

Les constructions **doivent s'implanter en retrait** des limites séparatives, à une distance au moins égale à **3 m.**

La construction **en limite est autorisée** à condition que la hauteur de la construction sur ladite limite ne dépasse pas 4 mètres dans les conditions fixées par le schéma ci-contre.

Les **piscines** s'implanteront avec un retrait de **2 m minimum** distance comptée à partir du bassin.



Règles particulières

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

- les **aménagements* et extensions** des constructions existantes implantées différemment à la règle générale
- les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***
- les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***

Article UB 8

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

Non réglementé

Article UB 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article UB 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures nécessaires au fonctionnement du bâtiment ou à la production d'énergie renouvelable sont exclus et ne devront pas dépasser le faitage de plus de 2 mètres.

Règle générale

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser dans le cadre dans lequel elles s'intègrent.
La hauteur* maximale des constructions est limitée à **9 mètres**.
La hauteur des **annexes** est limitée **à 4 m**.

Ces hauteurs seront minorées de 1,50m en présence de toitures terrasses.

Règle particulière

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les **aménagements* et extensions** des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction, sans dépasser la hauteur de la construction existante
- les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*** dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente.
- les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***

Article UB 11

Aspect extérieur des constructions

Se référer au titre 6, commun à toutes les zones

Article UB 12

Stationnement des véhicules

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

Les **aires de stationnement** doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Règles relatives au stationnement des véhicules:

Constructions à usage d'habitation

- 2 places de stationnement par logement.

Constructions à usage de bureau, de commerce et d'hôtellerie

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher*.

Constructions à usage d'artisanat

- 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher*.

Règle relative au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 3 logements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher* affectée à l'habitation, 3 m² de local par tranche de 100 m² de surface de plancher* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux.

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.

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

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

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

a) La **surface non bâtie** doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **20%**.

b) Les **aires de stationnement*** doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.

Article UB 14

Coefficient d'occupation des sols

Non règlementé

Article UB 15

Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article UB 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE UC

Zone urbaine immédiatement constructible, correspondant aux zones d'extension pavillonnaires sur le plateau, dont la vocation principale est l'habitat.

La zone UC est concernée par **des risques faibles de glissement de terrain** repérés par des croix de couleur jaune sur le document graphique (cf article 5-3 des dispositions générales)

La zone UC comprend **un secteur UCa** en assainissement individuel

Dans la zone UC :

- **l'édification des clôtures*** est subordonnée à une **déclaration préalable** par délibération du Conseil Municipal du **12/10/2015** et conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

- les **démolitions** sont soumises au **permis de démolir** conformément à la délibération du Conseil Municipal du **12/10/2015**

- Les **ravalements de façades** sont subordonnés à une déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal du **12/10/2015**

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

Article UC 1
Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

a) **Toute construction neuve** dans les secteurs repérés comme « espaces verts à préserver » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et reportés sur le document graphique à l'exception de celles énumérées à l'article 2 (règle particulière).

b) Les **constructions neuves et travaux sur construction** à usage:
- d'entrepôt
- industriel
- de commerce
- agricole

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'attraction * ouverts au public
- les garages collectifs de caravanes *
- les dépôts de véhicules *

e) L'ouverture de **carrières***

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

Sont admis sous conditions

a) **les constructions neuves et travaux sur constructions existantes à usage:**
- **de bureaux et d'artisanat**, à condition qu'ils soient intégrés à l'habitation, et dans la limite de 50% de la surface de plancher*de la construction
- **d'annexes** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol*
- **de piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,

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

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

Règle particulière

Dans les secteurs repérés comme **« espaces verts à préserver »** seules sont autorisées les constructions à usage d'annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement et les piscines (y compris couvertes) dans la limite d'une piscine par tènement.

Article UC 3
Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation ou de sécurité.

Accès*

a) **Les accès à toutes opérations ou constructions** doivent être limités au strict nécessaire et être assurés par une voie publique ou privée aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. En outre, l'accès doit être localisé par l'appréciation des éléments suivants:

- la **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction

- 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 la construction (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.

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

Voirie*

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 et de collecte des ordures ménagères.

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

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

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

c) Les **voies en impasse*** doivent disposer d'une plate-forme de retournement permettant aux services publics de faire aisément demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UC 4
Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

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

Dans le secteur UCa et en l'absence de réseau public d'assainissement, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné.

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

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des **eaux usées non domestiques** dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique

Eaux pluviales

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

Dans les secteurs repérés par des croix jaunes sur le document graphique et en l'absence de réseau collectif le projet doit prévoir la mise en place de dispositifs de bassins tampons régulant les rejets dans le sol des eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés.

Le profilage du terrain et la conception des aménagements devront être réalisés de manière à éviter une concentration des eaux de ruissellement provenant des fonds supérieurs ou des voiries à proximité des bâtiments ou en tête des talus.

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 UC 5
Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UC6
Implantation des constructions par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à **0.50 mètre**.

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

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

Règles générales

Les constructions s'implanteront avec **un retrait minimum de 4 m** par rapport à l'alignement*actuel ou futur.

En présence d'un tènement bordé par deux voies, cette règle peut ne s'appliquer que par rapport à une seule voie, sans aggravation de la règle pour l'autre voie.

Sur les tènements concernés par un polygone d'implantation (reportés sur le document graphique), les constructions devront s'implanter à l'intérieur de ce polygone d'implantation.

Les **piscines** s'implanteront avec un retrait de 2 **m minimum** par rapport à l'alignement* actuel ou futur, distance comptée à partir du bassin.

Règles particulières

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

- les **aménagements* et extensions** des constructions existantes implantés différemment à la règle générale
- les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***
- **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Article UC 7
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul du retrait

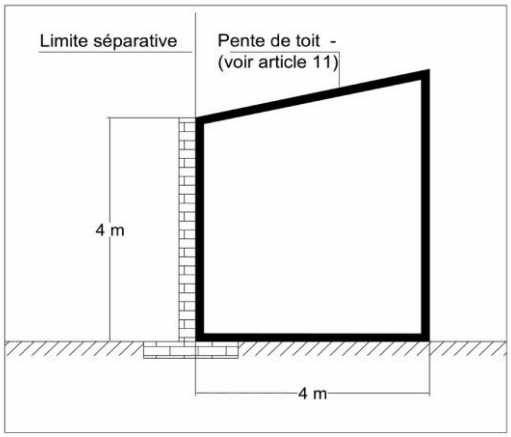
Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Règle générale

Les constructions **doivent s'implanter en retrait** des limites séparatives, à une distance au moins égale à **3 m.**

La construction **en limite est autorisée** à condition que la hauteur de la construction sur ladite limite ne dépasse pas 4 mètres dans les conditions fixées par le schéma ci-contre.



Sur les tènements concernés par un polygone d'implantation (reportés sur le document graphique), les constructions devront s'implanter à l'intérieur de ce polygone d'implantation.

Les **piscines** s'implanteront avec un retrait de **2 m minimum** distance comptée à partir du bassin.

Règles particulières

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

- les **aménagements* et extensions** des constructions existantes implantés différemment à la règle générale
- les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***
- les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***

Article UC 8
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non réglementé

Article UC 9
Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface du tènement.

Article UC 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures nécessaires au fonctionnement du bâtiment ou à la production d'énergie renouvelable sont exclus et ne devront pas dépasser le faitage de plus de 2 mètres.

Règle générale

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser dans le cadre dans lequel elles s'intègrent.
La hauteur* maximale des constructions est fixée à **9 m**.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Ces hauteurs sont à minorer de 1,50m en présence de toitures terrasses

Règle particulière

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les **aménagements* et extensions** des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction, sans dépasser la hauteur de la construction existante
- les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*** dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente.
- les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***

Article UC 11

Aspect extérieur des constructions

Se référer au titre 6 commun à toutes les zones

Article UC 12

Stationnement des véhicules

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

Les **aires de stationnement** doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Règles relatives au stationnement des véhicules:

Constructions à usage d'habitation

- 2 places de stationnement par logement.

Constructions à usage de bureau et d'hôtellerie

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher*.

Constructions à usage d'artisanat

- 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher*.

Règle relative au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 3 logements et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher* affectée à l'habitation, 3 m2 de local par tranche de 100 m2 de surface de plancher* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux.

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.

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

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

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

a) La **surface non bâtie** doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **30%**.

b) Les **aires de stationnement*** doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.

Article UC 14

Coefficient d'occupation des sols

Non règlementé

Article UC 15

Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article UC16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE UT

Zone urbaine à vocation touristique, immédiatement constructible, correspondant à l'espace de Maison Blanche

Elle est concernée par la zone C, dite de sécurité, du PSS approuvé par décret 86-998 du 27 août 1986**.**

Dans la zone UT :

- **l'édification des clôtures*** est subordonnée à une **déclaration préalable** par délibération du Conseil Municipal du **12/10/2015** et conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

- les **démolitions** sont soumises au **permis de démolir** conformément à la délibération du Conseil Municipal du **12/10/2015**

- Les **ravalements de façades** sont subordonnés à une déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal du **12/10/2015**

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

Article UT 1
Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

a) **Toute construction neuve et travaux sur construction existante quel qu'en soit l'usage** à l'exception de ceux visés à l'article UT2

b) Le **camping et le stationnement des caravanes** * hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs *.

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

d) L'ouverture de carrières*

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

Sont admis sous conditions

a) **les constructions neuves et travaux sur constructions existantes à usage de commerces** à condition d'être en lien avec la vocation touristique et de loisir de la zone.

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

c) **les affouillements et exhaussements de sol***, dans la mesure où ils figurent sur le périmètre de la concession CNR ou sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

d) Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif* à condition d'être en lien avec l'activité touristique et de loisirs de la zone

e) Les constructions, aménagements de terrain et installations nécessaires à la poursuite de l'objet de la concession relative à l'aménagement du Rhône entre la frontière suisse et la mer, au triple point de vue de l'utilisation de la puissance hydraulique, de la navigation, de l'irrigation et des autres emplois agricoles accordée par l'Etat à CNR, notamment ; à l'entretien, à l'exploitation, à l'amélioration et au renouvellement des ouvrages de la CNR. »

Article UT 3
Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation ou de sécurité.

Accès*

a) Les accès à toutes opérations ou constructions doivent être limités au strict nécessaire et être assurés par une voie publique ou privée aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. En outre, l'accès doit être localisé par l'appréciation des éléments suivants:

- la **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction

- 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 la construction (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.

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

Voirie*

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 et de collecte des ordures ménagères.

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

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

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

c) Les voies en impasse* doivent disposer d'une plate-forme de retournement permettant aux services publics de faire aisément demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UT 4
Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné.

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

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des **eaux usées non domestiques** dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique

Eaux pluviales

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

NOTA

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

Article UT 5
Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UT6
Implantation des constructions par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à **0.50 mètre**.

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

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

Règles générales

Les constructions s'implanteront avec **un retrait minimum de 3 m** par rapport à l'alignement*actuel ou futur.

Règles particulières

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

- les **aménagements* et extensions** des constructions existantes implantés différemment à la règle générale
- les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***
- **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Article UT 7
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul du retrait

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

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Règle générale

Les constructions **doivent s'implanter en retrait** des limites séparatives, à une distance au moins égale à **3 m.**

Règles particulières

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

- les **aménagements* et extensions** des constructions existantes implantés différemment à la règle générale
- les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

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

Article UT 8
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non réglementé

Article UT 9
Emprise au sol

Non règlementé

Article UT 10
Hauteur maximum des constructions

La hauteur* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures nécessaires au fonctionnement du bâtiment ou à la production d'énergie renouvelable sont exclus et ne devront pas dépasser le faitage de plus de 2 mètres.

Règle générale

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser dans le cadre dans lequel elles s'intègrent.
La hauteur* maximale des constructions est fixée à **9 m**.
Cette hauteur est à minorer de 1,50m en présence de toitures terrasses

Règle particulière

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
- les **aménagements* et extensions** des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction, sans dépasser la hauteur de la construction existante
- les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*** dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente.
- les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***

Article UT 11

Aspect extérieur des constructions

Se référer au titre 6 commun à toutes les zones

Article UT 12

Stationnement des véhicules

Non règlementé

Article UT 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.

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

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

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

d) La **surface non bâtie** doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **30%**.

e) Les **aires de stationnement*** doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.

Article UT 14

Coefficient d'occupation des sols

Non règlementé

Article UT 15

Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article UT16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Titre 3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

ZONE AUa

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante urbanisable à court ou moyen terme. L'urbanisation du secteur est admise dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

La zone AUa est concernée **par une servitude de mixité sociale** au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Dans les zones AUa,

- **l'édification des clôtures*** est subordonnée à une **déclaration préalable** par délibération du Conseil Municipal du **12/10/2015** et conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

- les **démolitions** sont soumises au **permis de démolir** conformément à la délibération du Conseil Municipal du **12/10/2015**

- Les **ravalements de façades** sont subordonnés à une déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal du **12/10/2015**

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

Article AUa 1
Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

a) **Les constructions neuves et travaux sur constructions existantes** à usage :
- de commerce
- agricole
- d'entrepôt
- industriel
- artisanal

b) Le **camping et le stationnement des caravanes** * hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs *.

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

d) L'ouverture de carrières*

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

Sont admis sous conditions

a) **Les constructions à usage d'habitation** à condition qu'à partir de 3 logements, 20% minimum de la surface de plancher* soit affectée à du logement abordable

b) **les constructions neuves et travaux sur construction à usage :**
- **de bureaux**, à condition qu'ils soient intégrés à l'habitation, et dans la limite de 50% de la surface de plancher*de la construction
- **d'annexes** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la limite de 50m² d'emprise au sol*

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

d) **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou 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.

Article AUa 3
Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation ou de sécurité.

Accès*

a) Les accès à toutes opérations ou constructions doivent être limités au strict nécessaire et être assurés par une voie publique ou privée aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. En outre, l'accès doit être localisé par l'appréciation des éléments suivants:

- la **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction

- 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 la construction (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.

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

Voirie*

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 et de collecte des ordures ménagères.

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

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

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

c) Les voies en impasse* doivent disposer d'une plate-forme de retournement permettant aux services publics de faire aisément demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article AUa 4
Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

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

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des **eaux usées non domestiques** dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique

Eaux pluviales

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

NOTA

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

Article AUa 5
Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AUa 6
Implantation des constructions par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à **0.50 mètre**.

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

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

Règles générales

Les **façades des constructions** doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 à 10 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Les **piscines** s'implanteront avec un retrait de 2 **m minimum** par rapport à l'alignement* actuel ou futur, distance comptée à partir du bassin.

Règles particulières

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

- les **aménagements* et extensions** des constructions existantes implantés différemment à la règle générale
- les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***
- **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Article AUa 7
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul du retrait

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

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Règle générale

Les constructions **peuvent s'implanter :**

- **Soit en limite séparative**, lorsqu'une construction existante ou réalisée simultanément est édifiée en limite sur la propriété voisine, à condition de jouxter cette construction
- **Soit en retrait des limites séparatives.** Dans ce cas, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 3m.

Règles particulières

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

- les **aménagements* et extensions** des constructions existantes implantés différemment à la règle générale
- les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***
- les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***

Article AUa 8

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

Non réglementé

Article AUa 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article AUa 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures nécessaires au fonctionnement du bâtiment ou à la production d'énergie renouvelable sont exclus et ne devront pas dépasser le faitage de plus de 2 mètres.

Règle générale

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser dans le cadre dans lequel elles s'intègrent.
La hauteur* maximale des constructions est fixée à **12 m**.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.
Ces hauteurs sont à minorer de 1,50m en présence de toitures terrasses

Règle particulière

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les **aménagements* et extensions** des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction, sans dépasser la hauteur de la construction existante
- les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*** dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente.
- les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***

Article AUa 11

Aspect extérieur des constructions

Se référer au titre 6 commun à toutes les zones

Article AUa 12

Stationnement des véhicules

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

Les **aires de stationnement** doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Règles relatives au stationnement des véhicules:

Constructions à usage d'habitation

- 2 places de stationnement par logement.

Constructions à usage de bureau

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher*.

Règle relative au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 3 logements et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher* affectée à l'habitation, 3 m2 de local par tranche de 100 m2 de surface de plancher* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux.

Article AUa 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.

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

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

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

a) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 30%.

b) Les **aires de stationnement*** doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.

Article AUa 14

Coefficient d'occupation des sols

Non règlementé

Article AUa 15

Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article AUa16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Titre 4. Dispositions applicables aux zones agricoles dites "zones A"

ZONE A

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

La zone comprend un secteur Aco inconstructible au regard de la qualité agronomique (Appellation d'Origine Contrôlée) ou écologique (corridor écologique, ZNIEFF de type I) des secteurs.

La zone A est concernée par :

- **des aléas forts , moyens et faibles de glissement de terrain** repérés par des croix de couleur rouge, orange et jaune sur le document graphique **et par un aléa moyen de chute de blocs** repéré par des croix de couleur orange sur le document graphique (cf article 5-3 des dispositions générales)
- ***des zones de dangers significatifs*** (correspondant aux effets irréversibles - "distance IRE"), **graves** (correspondant aux premiers effets létaux ("distance PEL") **ou très graves** (correspondant aux effets létaux significatifs ("distance ELS") ***pour la vie humaine, liées au passage de la canalisation de transport de gaz.***

  Ces zones sont repérées par des hachures violettes sur la carte "Risques" du Document graphique (cf article 5-4 des Dispositions générales du présent règlement).

Dans la zone A :

- **l'édification des clôtures*** est subordonnée à une **déclaration préalable** par délibération du Conseil Municipal du **12/10/2015** et conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

- les **démolitions** sont soumises au **permis de démolir** conformément à la délibération du Conseil Municipal du **12/10/2015**

- Les **ravalements de façades** sont subordonnés à une déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal du **12/10/2015**

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

Article A 1
Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites

- **Toute construction neuve et installation** dans les secteurs repérés par des croix de couleur rouge et orange sur le document graphique, à l'exception de celles énoncées à l'article A2
- **Toute construction neuve** dans le secteur Aco
- **Les constructions neuves, les travaux sur constructions existantes et installations qui ne sont pas visées à l'article 2**

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

Sont admis sous conditions

Sous réserve d'être situés en zone A à l'exception du secteur Aco :

a) Les constructions neuves et travaux sur constructions existantes à usage:

- **agricole** lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole*
- **d'habitation** lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole existante et dans la limite de 200 m² de surface de plancher*
- **d'annexes*** (sauf piscine) lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement
- **les piscines** lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs, dans la limite d'une piscine par tènement

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

b) Les travaux suivants concernant **les constructions existantes à usage d'habitation** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m² :

- **la réfection et l'adaptation** (sans changement de destination) des constructions existantes dans la limite de 200 m2 de surface de plancher *après travaux.
- **Les extensions de constructions** existantes dans la limite de 30 m2 d'emprise au sol, et dans la limite de 200 m2 de surface de plancher* après travaux
- **Les annexes** dans la limite de 50 m2 d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement
- **Les piscines**, sous réserve qu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite d'une piscine par tènement

c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

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

Sous réserve d'être situés dans le secteur secteur Aco:

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

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

Dans les secteurs repérés par des croix de couleur orange sur le document graphique seuls sont autorisés:

- sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente, les abris légers (nécessaires à l'exploitation agricole) même s'ils sont fermés, les hangars non fermés et non clos (nécessaires à l'exploitation agricole), les extensions et annexes (sous réserve des dispositions des alinéas a et b de l'article A2) de moins de 20 m2 d'emprise au sol*
- sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien, de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite
- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques, notamment la réalisation d'ouvrages de confortement des talus ou de drainage des sols, les travaux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

Dans les secteurs repérés par des croix de couleur rouge sur le document graphique seuls sont autorisés:

- sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente, les abris légers (nécessaires à l'exploitation agricole) même s'ils sont fermés, les hangars non fermés et non clos (nécessaires à l'exploitation agricole),
- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques, notamment la réalisation d'ouvrages de confortement des talus ou de drainage des sols, les travaux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

Article A 3
Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation ou de sécurité.

Accès*

a) **Les accès à toutes opérations ou constructions** doivent être limités au strict nécessaire et être assurés par une voie publique ou privée aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. En outre, l'accès doit être localisé par l'appréciation des éléments suivants :

- **la topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction
- **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 la construction** (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.

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

Voirie*

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

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

Eau potable

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

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

Assainissement

Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité 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 de réseau public d'assainissement, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Dans les secteurs repérés par des croix rouges et oranges sur le document graphique, le rejet d'eau par infiltration dans le sol est interdit

Dans les secteurs repérés par des croix de couleur jaune sur le document graphique et en l'absence de réseau collectif, il y a lieu de mettre en place des dispositifs de type filtres à sables drainés verticaux avec rejet, après traitement au fossé (tranchées d'infiltration acceptées mais pas les puits perdus) en passant éventuellement au préalable par un plateau absorbant.

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des **eaux usées non domestiques** dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique

Eaux pluviales

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

Dans les secteurs repérés par des croix jaunes sur le document graphique et en l'absence de réseau collectif le projet doit prévoir la mise en place de dispositifs de bassins tampons régulant les rejets dans le sol des eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés.

Le profilage du terrain et la conception des aménagements devront être réalisés de manière à éviter une concentration des eaux de ruissellement provenant des fonds supérieurs ou des voiries à proximité des bâtiments ou en tête des talus.

Dans les secteurs soumis à des aléas fort moyen de glissement de terrain repérés par des croix rouges et oranges sur le plan des risques, tout rejet d'eau par infiltration dans le sol est interdit.

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

Non réglementé

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

Modalité de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à **0.50 mètre.**

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

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

Règle générale

Les constructions s'implanteront avec un **retrait minimum de 4 m** par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

En présence d'un tènement bordé par deux voies, cette règle peut ne s'appliquer que par rapport à une seule voie, sans aggravation de la règle pour l'autre voie.

Les **piscines** (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement*actuel ou futur.

Règle particulière

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

- **les aménagements*, et extensions** des constructions existantes implantés différemment à la règle générale
- **les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***

Article A 7
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul du retrait

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

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Règle générale

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, **à une distance au moins égale à 4 m.**

Les **piscines** (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives

Règle particulière

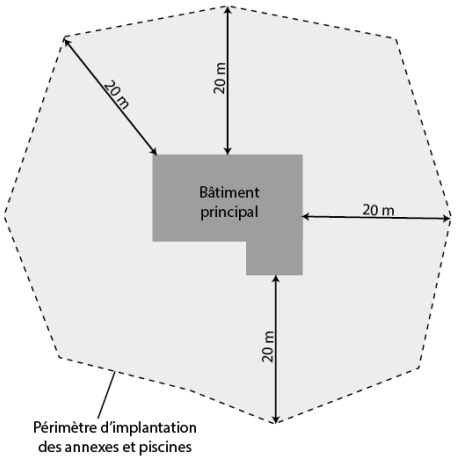
Les **constructions et ouvrages** ci-après s'implanteront soit sur limites séparatives soit avec un retrait minimum de **1 m** :

- **les aménagements*, reconstruction et extensions** par contiguïté des constructions existantes implantés différemment à la règle générale
- **les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***

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

Dans la zone A, les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant.

Les constructions à usages d'annexes et de piscines devront s'implanter dans un périmètre de 20 mètres par rapport au bâtiment principal (distance mesurée en tout point de la construction).



Article A 9
Emprise au sol

Non réglementé

Article A 10
Hauteur maximum des constructions

La hauteur* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures nécessaires au fonctionnement du bâtiment ou à la production d'énergie renouvelable sont exclus et ne devront pas dépasser le faitage de plus de 2 mètres.

Règle générale

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser dans le cadre dans lequel elles s'intègrent.
La hauteur* maximale des constructions est fixée à **12 m** pour les constructions à usage agricole. Elle est limitée à **9 m** pour les constructions à usage d'habitation.
La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Ces hauteurs sont à minorer de 1,50m en présence de toitures terrasses.

Règle particulière

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aux dépassements ponctuels** dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- **les aménagements* et extensions des constructions existantes** ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction, sans dépasser la hauteur de la construction existante
- **les 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 référer au titre 6 commun à toutes les zones

Article A 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 100 m de ce dernier.

Les **aires de stationnement** doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Article A 13
Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Règle générale

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

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

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

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

Règle particulière

Les espaces végétalisés à préserver et les haies localisées au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Article A 14
Coefficient d'Occupation du Sol

Non règlementé

Article A 15
Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article A 16
Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Titre 5. Dispositions applicables aux zones naturelles dites "zones N"

ZONE N

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.

Elle comprend 4 secteurs :

- **Le secteur Nco inconstructible** correspondant à la trame verte et bleue
- **Le secteur Nf inconstructible** correspondant à l'emprise du fleuve et ses abords
- **Le secteur Nt** correspondant à l'espace de loisirs du parc de Maison Blanche
- **Le secteur Nl** correspondant aux équipements sportifs existants

La zone N est concernée par

- **des aléas fort, moyen et faible de glissement de terrain** repérés par des croix de couleur rouge, orange et jaune sur le document graphique ainsi que par **les aléas fort et moyen de chute de blocs** repérés par des croix de couleur rouge et orange sur le document graphique (cf article 5-3 des dispositions générales)
- ***des zones de dangers significatifs*** (correspondant aux effets irréversibles - "distance IRE"), **graves** (correspondant aux premiers effets létaux ("distance PEL") **ou très graves** (correspondant aux effets létaux significatifs ("distance ELS") ***pour la vie humaine, liées au passage de la canalisation de transport de gaz.***

  Ces zones sont repérées par des hachures violettes sur la carte "Risques" du Document graphique (cf article 5-4 des Dispositions générales du présent règlement).

Dans la zone N :

- **l'édification des clôtures*** est subordonnée à une **déclaration préalable** par délibération du Conseil Municipal du **12/10/2015** et conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

- les **démolitions** sont soumises au **permis de démolir** conformément à la délibération du Conseil Municipal du **12/10/2015**

- Les **ravalements de façades** sont subordonnés à une déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal du **12/10/2015**

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

Article N1
Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

a) **Toute construction neuve et installation** dans les secteurs repérés par des croix de couleur rouge et orange sur le document graphique, à l'exception de celles visées à l'article N2

b) Les **constructions neuves et travaux sur constructions** à usage :
- agricole
- d'habitat
- de bureau,
- d'entrepôt*,
- artisanal,
- de commerce
- industriel,
- hôtelier,
- de stationnement

c) Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

d) Le camping et le stationnement des caravanes * hors des terrains aménagés,

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

f) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les dépôts de véhicules*,
- les garages collectifs de caravanes*,
- les parcs d'attractions* ouverts au public,
- les aires de jeux et de sports* ouvertes au public à l'exception du secteur NL
- les aires de stationnement* ouvertes au public à l'exception des secteurs NL et Nt

g) L'ouverture **de carrières**

Article N2
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions:

Sous réserve d'être situés dans la zone N et le secteur Nco à l'exception des secteurs Nf, Nt et Nl

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

b) 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,

c) Les travaux suivants concernant **les constructions existantes à usage d'habitation** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m² :

- **la réfection et l'adaptation** (sans changement de destination) des constructions existantes dans la limite de 200 m2 de surface de plancher *après travaux.
- **Les extensions de constructions** existantes dans la limite de 30 m2 d'emprise au sol, et dans la limite de 200 m2 de surface de plancher* après travaux
- **Les constructions à usage d'annexes*** dans la limite de 50 m2 d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement

- **Les piscines**, sous réserve qu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite d'une piscine par tènement

Sous réserve d'être situés dans les secteurs Nt et Nl

a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition d'être liées aux activités de sports et de loisirs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

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

Sous réserve d'être situés dans les secteurs Nf et Nt

a) Les constructions, aménagements de terrain et installations nécessaires à la poursuite de l'objet de la concession relative à l'aménagement du Rhône entre la frontière suisse et la mer, au triple point de vue de l'utilisation de la puissance hydraulique, de la navigation, de l'irrigation et des autres emplois agricoles accordée par l'Etat à CNR, notamment ; à l'entretien, à l'exploitation, à l'amélioration et au renouvellement des ouvrages de la CNR. »

b) Les affouillements et exhaussement de sol sur le périmètre de la concession CNR

Dans les secteurs repérés par des croix de couleur orange sur le document graphique seuls sont autorisés:

- sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente, les abris légers même s'ils sont fermés (nécessaire à l'exploitation forestière), les hangars non fermés et non clos (nécessaire à l'exploitation forestière), les extensions et annexes (sous réserve des dispositions des alinéas a et b de l'article N2) de moins de 20 m2 d'emprise au sol*
- sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien, de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite
- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques, notamment la réalisation d'ouvrages de confortement des talus ou de drainage des sols, les travaux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

Dans les secteurs repérés par des croix de couleur rouge sur le document graphique seuls sont autorisés:

- sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente, les abris légers (nécessaire à l'exploitation forestière) même s'ils sont fermés, les hangars (nécessaire à l'exploitation forestière) non fermés et non clos,
- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques, notamment la réalisation d'ouvrages de confortement des talus ou de drainage des sols, les travaux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

Article N 3
Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation ou de sécurité.

Accès*

a) Les accès à toutes opérations ou constructions doivent être limités au strict nécessaire et être assurés par une voie publique ou privée aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. En outre, l'accès doit être localisé par l'appréciation des éléments suivants :

- **la topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction
- **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 la construction** (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.

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

Voirie*

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

Article N 4
Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

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

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

Assainissement

Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité 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 de réseau public d'assainissement, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Dans les secteurs repérés par des croix rouges et oranges sur le document graphique, le rejet d'eau par infiltration dans le sol est interdit

Dans les secteurs repérés par des croix de couleur jaune sur le document graphique et en l'absence de réseau collectif, il y a lieu de mettre en place des dispositifs de type filtres à sables drainés verticaux avec rejet, après traitement au fossé (tranchées d'infiltration acceptées mais pas les puits perdus) en passant éventuellement au préalable par un plateau absorbant.

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des **eaux usées non domestiques** dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique

Eaux pluviales

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

Dans les secteurs repérés par des croix jaunes sur le document graphique et en l'absence de réseau collectif le projet doit prévoir la mise en place de dispositifs de bassins tampons régulant les rejets dans le sol des eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés.

Le profilage du terrain et la conception des aménagements devront être réalisés de manière à éviter une concentration des eaux de ruissellement provenant des fonds supérieurs ou des voiries à proximité des bâtiments ou en tête des talus.

Dans les secteurs soumis à des aléas fort et moyen de glissement de terrain repérés par des croix rouges et oranges sur le plan des risques, tout rejet d'eau par infiltration dans le sol est interdit.

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 N5
Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article N6
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à **0.50 mètre**.

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

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

Règle générale

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

En présence d'un tènement bordé par deux voies, cette règle peut ne s'appliquer que par rapport à une seule voie, sans aggravation de la règle pour l'autre voie.

Dans les secteurs Nt et NL, les constructions doivent s'implanter à l'intérieur du polygone d'implantation identifié sur le document graphique.

Règle particulière

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

- **les aménagements* et extensions des constructions existantes** implantés différemment à la règle générale
- **les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***

Article N7
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul du retrait

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

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Règle générale

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance **au moins égale à 4 m**.

Dans les secteurs Nt et NL, les constructions doivent s'implanter à l'intérieur du polygone d'implantation identifié sur le document graphique.

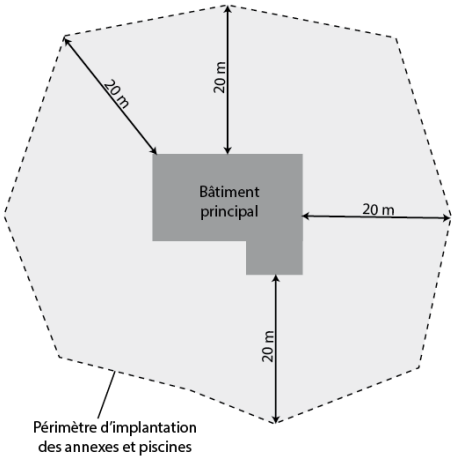
Règle particulière

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

- **les aménagements* et extension des constructions existantes** implantés différemment à la règle générale
- **les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***

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

Les constructions à usages d'annexes et de piscines devront s'implanter dans un périmètre de 20 mètres par rapport au bâtiment principal (distance mesurée en tout point de la construction).



Article N9
Emprise au sol

Dans le secteur Nt, l'emprise au sol* est limitée à 7% de la surface du tènement

Dans le secteur Nl , l'emprise au sol* est limitée à 3% de la surface du tènement

Article N10
Hauteur maximum des constructions

La hauteur* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures nécessaires au fonctionnement du bâtiment ou à la production d'énergie renouvelable sont exclus et ne devront pas dépasser le faitage de plus de 2 mètres.

Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **9 m**.
La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Cette hauteur doit être minorée de 1,50m en présence de toitures terrasses

Règle particulière

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aux dépassements ponctuels** dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- **les aménagements* et extensions des constructions existantes** ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction, sans dépasser la hauteur de la construction existante
- **les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***

Article N 11
Aspect extérieur des constructions

Se référer au titre 6 commun à toutes les zones

Article N 12
Stationnement des véhicules

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

Les **aires de stationnement** doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Article N 13
Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Règle générale

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

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

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

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

Règle particulière

Les espaces végétalisés à préserver et les haies localisées au plan de zonage au titre de l'article **L151-19** du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme, les **espaces boisés classés** repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

Article N 14
Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

Article N15
Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article N16
Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Titre 6. Article 11 - Aspect extérieur des constructions

Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

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

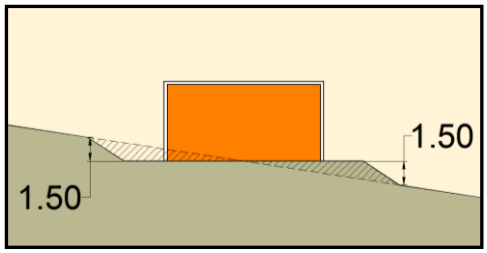
L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rue, parcellaire, bâti existant, etc…).

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

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

– Les **mouvements de sols (déblais et remblais)** susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché.** La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser **1,50 m**. Cette disposition pourra ne pas s'appliquer aux rampes d'accès des garages et aux constructions à usage agricole en dehors des secteurs repérés par des croix de couleur jaune sur le document graphique



Dans les secteurs concernés par des croix jaunes sur le document graphiques, les règles concernant les terrassements sont les suivantes :

- La hauteur des déblais remblais est limitée à 2 mètres,
- Les pentes des talus des remblais et déblais sont limitées à un rapport de 1 Vertical pour 3 Horizontal (1V/3H) dans les colluvions peu compactes et de 1V/1H dans le rocher.

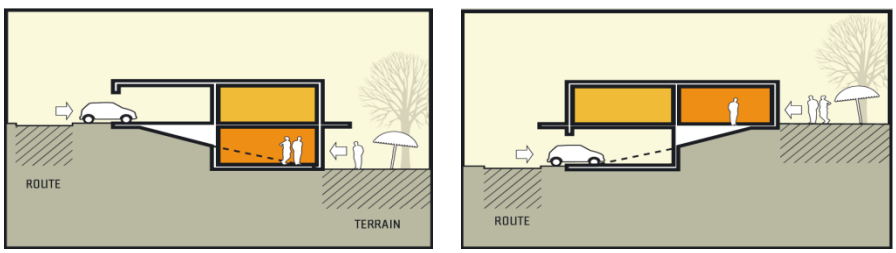
– Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement d'une hauteur limitée à 1,50m sont préférables aux talus dans les terrains pentus.

– **La pente des talus** ne devra pas excéder **40% et ceux-ci devront être plantés**.

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

- 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.

Illustration de la règle : mini-série l'impact de l'accès voiture

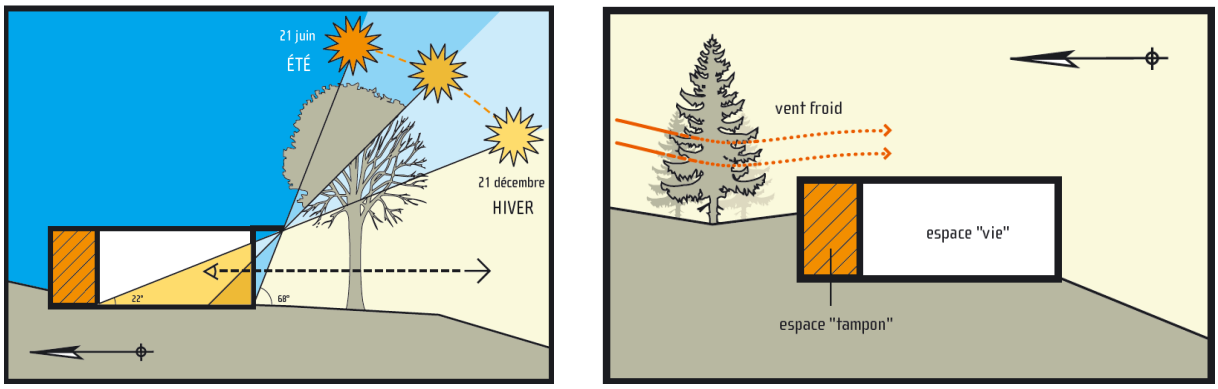


Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)

Le faîtage sera de préférence orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires. Suivant la pente, l'orientation des vents dominants et l'environnement bâti, la construction sera implantée préférentiellement parallèlement aux courbes de niveau.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'il soit trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

Illustration de la règle : optimiser les apports solaires en hiver et limiter leur impact en été



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

Aspect général des bâtiments

1- Volumétrie

Les constructions doivent présenter une **simplicité de volume** tout en témoignant d'une **recherche architecturale**. Leurs **gabarits doivent être adaptés** à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Pour la réhabilitation des bâtiments existants (grange, etc.), la volumétrie initiale du bâtiment sera conservée.

2- Façades

Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin.

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 du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes, la densité et les proportions des baies* des constructions voisines.

Les bardages d'aspect brillants sont interdits.

3- Toitures

- Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe
- La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.
- Les constructions à usages d'activités économiques, les auvents et constructions de type véranda pourront avoir des pentes différentes plus faibles et d'autres matériaux de couvertures.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.
- Des volumes accolés par leur plus grande hauteur à un bâtiment plus important peuvent être couverts avec un seul pan de toiture.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.
- Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

4- Clôtures

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

Il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la construction.

Les clôtures doivent être de conception simple.

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

L'harmonie doit être recherchée :

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

Elles seront constituées :

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

Dans les secteurs Nco et Aco, la structure des clôtures devra permettre autant que possible la libre circulation de la faune sauvage

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives

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

Bâtiments repérés au titre de l'article L151-19

Les travaux d'aménagement* sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre des articles L151-19 du Code de l'Urbanisme et identifiées au plan de zonage comme **« éléments bâtis à préserver »** doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques esthétiques ou paysagères des constructions, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière.

- Les travaux sur bâtiments anciens respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux, …
- Les modifications pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de protéger les éléments ou le volume général du bâti existant,
- Les percements d'ouvertures feront l'objet de soins tout particuliers. Ils ne pourront pas être un facteur de déséquilibre dans l'harmonie générale des façades. Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité
- L'inclinaison des différents pans de toiture sera homogène sur l'ensemble du bâti et sera identique à celle du bâti existant
- L'enduit des murs sera proche de la teinte des bâtiments traditionnels environnants
- Les jambages et linteaux devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés.
- Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur)
- Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants et seront masqués par des lambrequins, ou bien intégrés dans la maçonnerie.
- Les ouvertures carrées sont autorisées dans le cadre de combles aménageables, dans la limite de 0,80 m de côté.

Energies renouvelables

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

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

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

Ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation la moins perceptible depuis l'espace public.

Titre 7. Définitions

Accès

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

Affouillements et exhaussements de sol

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

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

Aires de stationnement ouvertes au public

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

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

Aires de jeux et de sports ouvertes au public

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

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

Alignement

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

Aménagement

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

Annexe

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

Baie

Ouverture dans un mur ou une charpente.

Caravane

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

Carrière

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

Changement de destination

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

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

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, placée sur tout ou partie d'un terrain pour en fixer les limites.

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

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

Constructions à usage d'activité économique

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

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

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

Constructions à usage artisanal

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers. L'activité artisanale est la production de produits ou services grâce à un savoir-faire particulier et hors contexte industriel

L'**artisan** assure en général tous les stades de sa production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, et leur commercialisation.

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

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

Constructions à usage de stationnement

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

Dépôts de véhicules

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,

- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,

- les garages collectifs de caravanes.

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

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

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les constructions à usage de piscine ne sont pas comptées dans l'emprise au sol.

Exploitation agricole

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

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

Extension

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

Garages collectifs de caravanes

Voir dépôts de véhicules.

Habitations légères de loisirs

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

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 111-38 du Code de l'Urbanisme.

Impasse

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

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

Parcs d'attractions

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

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

Stationnement de caravanes

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par les articles

R.111-48 et R.111-49 du Code de l'Urbanisme.

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

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

- sur un terrain* aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,

- dans les bâtiments et remises et sur les terrains* où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Surface de plancher

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

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

2- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1 ,80 m

4- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre

5- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial

6- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,

7- des surfaces de plancher des caves ou des celliers annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune

8- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Tènement

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, doit au préalable obtenir une autorisation d'urbanisme :

- un permis d'aménager si le camping permet l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs (R421-19c du Code de l'urbanisme).
- une déclaration préalable dans les autres cas (R 421-23c du Code de l'urbanisme).

Voirie

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

Volume

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