

*Commune de PANOSSAS*

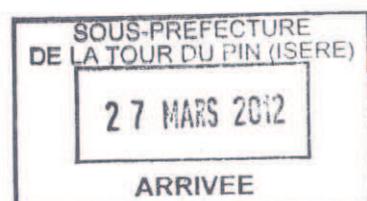
# Plan Local d'Urbanisme

REVISION N° 3

## 4.1. REGLEMENT

Vu pour être annexé  
à la délibération d'approbation  
de la révision n° 3 du PLU,  
en date du 22 mars 2012.

Le Maire,  
Pierre Perrot



Mars 2012



# S O M M A I R E

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	2
<b>SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE</b>	4
Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan	4
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.	4
Article 3 - Division du territoire en zones	7
Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles	8
Article 5 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol	8
Article 6 - Application et rappel de l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme	11
Article 7 - Rappel de l'article R.123.10-1 du Code de l'Urbanisme	11
<b>SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE</b>	13
Affouillement - Exhaussement des sols	13
Coupe et abattage d'arbres	13
Défrichement	13
Emplacement Réservé	13
Alignement	15
Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)	15
Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)	15
Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.)	15
Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.)	15
Reconstruction à l'identique (article L 111.3 du Code de l'Urbanisme)	16
Annexes à l'habitation	16
Piscine	16
Clôture	16
Bâti existant	16
Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles	17
La règle de réciprocité	17
La restauration d'une ruine	17
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	18
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ua - Ub - Uc	19
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	29
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	30
Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi	37
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	43
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	44
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b> .....	52
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	53



# **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**



**Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions des articles R 123.4 et R. 123.9 du Code de l'Urbanisme.**

**Le présent titre I est composé de deux parties :**

**→ Le sous-titre I, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire,**

**→ Le sous-titre II, relatif aux définitions de base.**

## SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

### Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de PANOSSAS.

Il fixe sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

Il délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

2.- Les articles R 111.2, R 111.4, R 111.15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après :

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

*Art. R. 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques <sup>(1)</sup>.*

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

(1) Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal (alerter M. le Directeur Régional des Affaires Culturelles - Le Grenier d'Abondance - 6, Quai Saint Vincent - 69283 LYON CEDEX 01 - ☎ 72.00.44.50).

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

**3.- L'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime relatif au « principe de réciprocité »** stipule : Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes et des reconstructions à l'existant.

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

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

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

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

#### **4 - Code de l'Environnement**

##### **Article L 110-1**

*I. - Les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, la qualité de l'air, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la nation.*

II. - Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Elles s'inspirent, dans le cadre des lois qui en définissent la portée, des principes suivants :

1. - Le principe de précaution, selon lequel l'absence de certitudes, compte tenu des connaissances scientifiques et techniques du moment, ne doit pas retarder l'adoption de mesures effectives et proportionnées visant à prévenir un risque de dommages graves et irréversibles à l'environnement à un coût économiquement acceptable ;
2. - Le principe d'action préventive et de correction, par priorité à la source, des atteintes à l'environnement, en utilisant les meilleures techniques disponibles à un coût économiquement acceptable ;
3. - Le principe pollueur-payeur, selon lequel les frais résultant des mesures de prévention, de réduction de la pollution et de lutte contre celle-ci doivent être supportés par le pollueur ;
4. - Le principe de participation, selon lequel chacun a accès aux informations relatives à l'environnement, y compris celles relatives aux substances et activités dangereuses, et le public est associé au processus d'élaboration des projets ayant une incidence importante sur l'environnement ou l'aménagement du territoire.

III. - L'objectif de développement durable, tel qu'indiqué au II, répond, de façon concomitante et cohérente, à cinq finalités :

1. La lutte contre le changement climatique ;
2. La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;
3. La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;
4. L'épanouissement de tous les êtres humains ;
5. Une dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables.

IV. - L'Agenda 21 est un projet territorial de développement durable.

#### **Article L 110-2**

Les lois et règlements organisent le droit de chacun à un environnement sain et contribuent à assurer un équilibre harmonieux entre les zones urbaines et les zones rurales.

Il est du devoir de chacun de veiller à la sauvegarde et de contribuer à la protection de l'environnement.

Les personnes publiques et privées doivent, dans toutes leurs activités, se conformer aux mêmes exigences.

#### **5.- Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme :**

Les dispositions des articles L 442-9, L 442-10, L 442-11, L 442-13, L 442-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

## 6 - Risques sismiques :

La commune est classée en zone de sismicité modérée (indice 3) au regard de la nouvelle carte des aléas sismiques en France métropolitaine applicable depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011 ainsi que du décret du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, établis pour l'application des règles parasismiques de construction.

## 7 - Risques naturels :

La commune est concernée par des risques de glissement de terrain ainsi que des risques d'inondations et de crues torrentielles liés au ruisseau de La Ribaudière.

Dans les secteurs concernés par un risque naturel, les règles du code de construction restent applicables.

Les règles de construction spécifiques à la nature du risque sont données à titre de recommandation en annexe du Plan Local d'Urbanisme. Leur prise en compte reste de la responsabilité du maître d'ouvrage de la construction. Toutefois, à titre conservatoire, aucune construction nouvelle et aucun remblai ne sont autorisés le long des cours d'eau dans une bande de 15 mètres par rapport à l'axe du lit, sans descendre à moins de 4 mètres compté du sommet de la berge pour en permettre l'entretien.

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

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé, en zones délimitées par un tiret dont l'axe de l'épaisseur correspond à la limite, et repérées au plan par les indices suivants :

### ***Zones urbaines***

**Zones U** dites zones urbaines déjà urbanisées, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et éventuellement à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L123.1 (9.) du Code de l'Urbanisme.

### ***Zones à urbaniser***

**Les zones AU** (strictes) dites zones à urbaniser qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification du plan d'occupation des sols ou d'une révision du plan local d'urbanisme.

Elles comportent les secteurs AUB à destination d'habitat pour le confortement du village et AUi à vocation d'activités disposant des voies publiques et réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement en périphérie immédiate et dont les capacités sont suffisantes pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Le règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de cette zone.

## **Zones agricoles**

**Zones A** dites zones agricoles, équipées ou non, à protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

## **Zones naturelles et forestières**

**Zones N** dites zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

### **Le Plan comporte aussi :**

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et 130-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.
- Des secteurs archéologiques pour les terrains à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre historique.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'éventuellement en zone urbaine des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements.
- Des secteurs spécifiques où la préservation des ressources naturelles (indices p ou P) ou l'existence de risques naturels (indice r) justifie que les constructions ou installations de toute nature soient soumises à des conditions spéciales.
- Les sites concernés par des aléas faibles, moyens ou forts font l'objet d'un indice suivant le détail ci-dessous :
  - rg : risque faible de glissement de terrain.

## **Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles**

Les dispositions des articles 1 à 13, sauf pour les interdictions, des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L123.1-9 du Code de l'Urbanisme).

## **Article 5 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol**

A compter du 1<sup>er</sup> octobre 2007, le régime du permis de construire et des autorisations d'urbanisme est rénové par décret. Les 11 régimes d'autorisation et 5 régimes de déclaration sont regroupés en 3 permis et 1 déclaration préalable.

**En dehors des secteurs sauvegardés, protégés, sites classés, réserves naturelles et cœurs de parc national,**

**1. Sont notamment soumis à permis de construire :**

- Les constructions de nouvelles surfaces hors œuvre brute supérieure à 20 m<sup>2</sup>, les éoliennes de plus de 12 m de hauteur, les bassins supérieur à 100 m<sup>2</sup>, toutes les piscines couvertes de plus de 1,80 m de haut, les châssis et serres de productions supérieures à 4 m de hauteur ou d'une hauteur supérieure à 1,80 m et d'une surface supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>, les lignes électriques de plus de 63 000 volts.

- ainsi que les travaux sur les constructions existantes qui modifient soit les structures porteuses du bâtiment, soit sa façade, ou ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur,

- de même que tous travaux sur les immeubles inscrits au titre des monuments historiques, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et pour des motifs de sécurité visés par l'article R. 421.8

**2. Sont notamment soumis à déclaration préalable :**

- Les constructions créant de nouvelles surfaces de planchers supérieures à 2 m<sup>2</sup> et inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> de SHOB.

- Les travaux de construction de serres d'une hauteur comprise entre 1,80m et 4 m et d'une superficie inférieure ou égale à 2 000 m<sup>2</sup> au sol.

- La pose d'enseignes publicitaires.

-L'édification de clôtures.

- Les piscines dont le bassin a une surface comprise entre 10 et 100 m<sup>2</sup>, éventuellement couverte avec système inférieur à 1,80 m.

- Les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou dans un parc résidentiel de loisirs supérieur à 35 m<sup>2</sup> de SHON.

- Les pylônes de plus de 12 m de haut, les murs (autres que les murs de soutènement et de clôture), de plus de 2 m de haut, les bassins supérieurs à 10 m<sup>2</sup> et inférieurs ou égal à 100 m<sup>2</sup>.

- Les changements de destination, tous les travaux de ravalement ou les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur.

**3. Sont notamment soumis à permis d'aménager :**

- Les lotissements de plus de 2 lots et moins de 10 ans et les créations de voies ou espaces communs.

- La création de camping de plus de 20 personnes ou six tentes caravanes ou résidences de loisirs.

- Les aires publiques de stationnement de plus de 50 places.

- Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 2 m de haut ou profondeur et à partir de 2 hectares.

4. Certaines constructions ou installations sont dispensées de permis ou de déclaration préalable comme les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière, ou hors du champ de viabilité des monuments historiques, sites inscrits, ZPPAUP, secteur délimité par un PLU (art. R. 421.12.), les ouvrages d'infrastructures terrestres.

Tous travaux ayant pour effet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis au permis de démolir :

- située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7<sup>o</sup> de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article.
- dans les zones délimitées sur le document graphique du P.L.U.

- Dans les espaces boisés classés :

- . les demandes de défrichement sont irrecevables,
- . les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

- Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation exceptés pour les bois énumérés à l'article L 311.2 du Code Forestier.

- Tous travaux, ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U. au titre du L 123.1-5 7<sup>ème</sup> et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des autres travaux.

- Dans les zones archéologiques, les autorisations de construire sont soumises à l'avis du Directeur Régional des Affaires Culturelles qui pourra édicter des prescriptions spéciales pour la conservation ou la préservation d'un site.

- Dans les opérations supérieures à 3 hectares de création de zones d'aménagement concerté et de lotissement, les permis sont également soumises à l'avis du Directeur Régional des Affaires Culturelles qui pourra éventuellement prescrire des opérations d'archéologie préventive déterminées en fonction des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles de l'être.

## **Article 6 - Application et rappel de l'article L.123-1-11 (extrait) du Code de l'Urbanisme**

Les dispositions de l'article L.123-1-11 concernant la SHON dite « résiduelle » sont applicables.

***L.123-1-11** : Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols (COS), le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols (COS) ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.*

*Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.*

*Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.*

*En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors oeuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa.*

La commune instaure le principe de calcul de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) résiduelle sur toutes les zones concernées par un coefficient d'occupation des sols (COS).

## **Article 7 - Rappel de l'article R.123.10-1 du Code de l'Urbanisme**

***R.123-10-1** : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.*

## **Article 8 - Rappel de l'article L. 127.1 du Code de l'Urbanisme**

*Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut, par délibération motivée, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols ou du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. La délibération fixe, pour chaque secteur, cette majoration, qui*

*ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.*

*La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.*

## **Article 8 - Rappel des articles du code de l'urbanisme et du code de la construction et de l'habitation relatifs aux « performances énergétiques et énergies renouvelables »**

### Article L128-1 du code de l'urbanisme

*Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut être autorisé, par décision du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.*

*Le premier alinéa n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30-1 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1 du présent code. Il ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 126-1.*

*Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.*

*La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.*

## SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE

### **Affouillement - Exhaussement des sols :**

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

### **Coupe et abattage d'arbres**

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

### **Défrichement**

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

### **Emplacement Réservé**

#### **- Article L 123.17 du Code de l'Urbanisme**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

#### **- Article L 123.2 du Code de l'Urbanisme**

Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;

#### **- Article L 230.1 du Code de l'Urbanisme**

Les droits de délaissements prévus par les articles L 111-11, L123.2, L 123.17 et L 311-2 s'exercent dans les conditions prévues aux articles L 230 1 et suivants.

#### **- Article L 230.3 du Code de l'Urbanisme**

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un Plan Local d'Urbanisme peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L 13.10 et L 13.11 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

#### **- Article R 123.10 du Code de l'Urbanisme**

Les emplacements réservés pour les ouvrages et les voies publics, les installations d'intérêt général ou les espaces verts sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois le propriétaire d'un terrain, dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

## **Alignement**

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelque soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le P.L.U. ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

## **Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)**

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol des constructions existantes ou à créer sur l'unité foncière considérée et la surface de cette unité foncière.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol. Toutefois, est exclue la projection des saillies telles que balcons, marquises, débords de toiture (dans la limite d'un débord de 0,80 mètre par rapport à la façade).

## **Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net ou le nombre de mètres cubes susceptible d'être construits par mètre carré de sol.

## **Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.)**

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

## **Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.)**

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;

- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus ;
- f) d'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

### **Reconstruction à l'identique (article L 111.3 du Code de l'Urbanisme)**

Elle est autorisée, lorsque cette reconstruction concerne un bâtiment détruit par un sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le P.L.U. en dispose autrement, et dès lors que ce bâtiment a été régulièrement édifié.

### **Annexes à l'habitation**

Les annexes sont des bâtiments isolés, de petite dimension et dont le fonctionnement est lié à la construction principale, sans usage de logement, exemples : abris de jardin, bûchers ou garages à proximité de l'habitation principale.

### **Piscine**

Une piscine (autorisation nécessaire pour une surface supérieure à 10 m<sup>2</sup>) est une construction ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières. Les marges de recul seront calculées par rapport aux bords du bassin. Les terrassements des abords liés à leur implantation seront autorisés dans la limite de 1,40 mètre par rapport aux bords du bassin.

### **Clôture**

Les clôtures sont soumises à autorisation (sauf lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière). Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme.

### **Bâti existant**

Un bâtiment est considéré comme existant, lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

## Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles

Il s'agit des constructions et installations ainsi que les occupations et utilisations du sol strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles professionnelles ; l'implantation des constructions dans la zone A doit être reconnue nécessaire à l'activité agricole et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation :

- bâtiments nécessaires à l'activité agricole (bâtiments d'élevage, hangars...) ;
- constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation, de conditionnement ou de vente des produits provenant de l'exploitation...) ;
- constructions, installations, aménagements liés à des activités de diversification en prolongement de l'activité agricole comme le tourisme à la ferme, le camping à la ferme, l'aménagement des bâtiments existants (dont le clos et le couvert sont assurés) en gîtes, chambres d'hôtes, fermes-auberges... ;
- bâtiments d'habitations (logement de l'exploitant nécessitant une présence permanente sur l'exploitation et logements des personnes travaillant sur l'exploitation) et annexes et piscine suivant définition ci-dessus ;
- exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole.

## La règle de réciprocité

La distance à respecter entre les exploitations agricoles et les tiers est précisée par l'article L 111.3 du Code Rural et de la pêche maritime rappelé à l'article 2 du Sous-titre 1 du Titre 1.

## La restauration d'une ruine

La restauration d'un bâtiment peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 421.5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment (article L 111.3 du Code de l'Urbanisme).

## Emprise - Trouée (« pastille » du document graphique)

**Emprise** : Zone qui appartient au propriétaire de la voie publique ; (Etat : Route Nationale, Département : Route Départementale, Commune : Voie Communale).

Elle comprend la plate-forme (chaussée et accotements) à laquelle il faut ajouter les fossés et les talus de largeur variable (en fonction du terrain rencontré).

**Trouée** : Zone de part et d'autre de la voie, où toute construction est interdite.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS**

### **Ua - Ub - Uc**

La zone U correspond aux parties agglomérées de la commune à vocation principale d'habitat dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles.

Elle comprend les secteurs :

- Ua correspondant aux parties agglomérées les plus denses, avec deux secteurs Uab et Uac de densité moindre, et une spécificité pour le secteur Uac avec la réalisation de locaux pour services ou commerces en rez-de-chaussée le long de la RD 18 et un secteur Uap concerné par le périmètre de protection du captage.
- Ub correspondant à l'extension de l'urbanisation du Village et un secteur Ubp compris dans le périmètre de protection du captage.
- Uc correspondant au hameau de Coutieu, de plus faible densité.

Ainsi que le secteur Ubrg exposé à un risque faible de glissement de terrain.

Des bâtiments remarquables « à protéger » ont été identifiés sur les documents graphiques en application de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article Ua 1 - Ub 1 - Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les affouillements ou exhaussements de sol.
2. Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les résidences mobiles de loisirs.
5. Les constructions à usage d'industrie.
6. Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve de ne pas dépasser 200 m<sup>2</sup> de SHOB.
7. Les constructions et installations liées à l'activité des exploitations agricoles.

8. L'implantation de pylônes et d'antennes.
9. Les installations classées soumises à autorisation sauf celles mentionnées à l'article U 2.
10. La démolition des bâtiments remarquables.

## **Article Ua 2 - Ub 2 - Uc 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article U 1.

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Sont admises sous conditions :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
2. Les constructions et installations à usage d'artisanat, de services, de bureaux et de commerce compatibles avec le voisinage des zones habitées.
3. Dans le secteur Ua, les démolitions sous réserve d'un permis de démolir.
4. Les annexes à l'habitation sous réserve que leurs superficies totales soient limitées à 40 m<sup>2</sup> de SHOB.
5. **Dans le secteur Uac,**
  - un projet d'ensemble, conformément aux orientations d'aménagement, doit porter sur la totalité du secteur (plan masse faisant apparaître le fonctionnement global), mais pourra être réalisé en plusieurs phases,
  - les opérations de constructions à usage principal d'habitation édifiées le long de la RD 18 doivent comporter en rez-de-chaussée au moins 50 % de leur surface (SHOB) affectée à usage de services ou commerces.
6. **Dans le secteur Uab,**
  - un projet d'ensemble, conformément aux orientations d'aménagement, doit porter sur la totalité du secteur (plan masse faisant apparaître le fonctionnement global), mais pourra être réalisé en plusieurs phases,
7. **Dans les secteurs Uap et Ubp,** toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement,

8. *Dans le secteur Ubrg, affecté par un risque faible de glissement de terrain, les constructions visées ci-dessus sont autorisées, sous réserve que les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage, eaux de vidange des piscines), soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire naturel, capable de recevoir un débit supplémentaire, sous réserve de ne pas aggraver les risques, ni en provoquer de nouveaux. Néanmoins, il est recommandé au Maître d'Ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans la fiche conseil n° 4.*

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Ua 3 - Ub 3 - Uc 3 - Accès et voirie**

#### **Accès**

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'accès devra prioritairement emprunter un accès existant. En cas d'accès multiples, un seul accès sera autorisé sur le plus sécurisé. De même, en cas de division foncière, un accès unique sera accordé.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### **Voirie nouvelle publique ou privée**

Les voies de desserte communes à plusieurs fonds et ouvertes à la circulation automobile auront pour caractéristiques :

- en dessous de 3 logements, une largeur minimale d'emprise de 4 mètres,
- à partir de 3 logements, une largeur minimale de plateforme de 5 mètres.

Les voies en impasse ne doivent pas excéder 100 m de longueur et doivent disposer d'une plate-forme de retournement minimum, dimensionnée par rapport à l'importance de l'opération, permettant aux services publics ou collectif de faire aisément demi-tour, soit :

- un dispositif de manœuvre circulaire de 17 mètres de diamètre,
- un dispositif en T avec une hauteur de 13 mètres,
- un dispositif en T avec une plate-forme de 20 mètres (branche du T).

Les accès sur les routes départementales pour de nouvelles constructions seront interdits pour les propriétés pouvant avoir un débouché sur une autre voie publique ou limités à un par propriété pour les autres cas.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

## **Article Ua 4 - Ub 4 - Uc 4 - Desserte par les réseaux**

### ***I - Eau***

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

### ***II - Assainissement***

#### **1 - Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L.1331.1 du Code de la Santé Publique.

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être autorisé et devra alors obligatoirement être conforme à la législation en vigueur et aux dispositions du zonage d'assainissement.

#### **2 - Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des prescriptions techniques particulières, notamment la récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage par exemple) et l'infiltration dans un puits perdu, sont imposées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Le raccordement au réseau de collecte public d'eaux pluviales est interdit. Il ne sera autorisé ou prescrit que ponctuellement au regard des contraintes du terrain, notamment la présence de risques de glissement de terrain, la proximité du captage, la densité du bâti... A ce titre, dans le secteur Ubrg, le raccordement est obligatoire.

### ***III - Electricité Téléphone***

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

## **Article Ua 5 - Ub 5 - Uc 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **Article Ua 6 - Ub 6 - Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées :

- avec un recul minimum de 2 mètres,
- en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer dans tous les secteurs Ub et Uc.

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

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les annexes inférieures à 15 m<sup>2</sup> de SHOB,
- les piscines, sous réserve de respecter un recul minimum de 2 mètres.

## **Article Ua 7 - Ub 7 - Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, dans les secteurs Ua et Ub, la construction sur une ou au plus sur deux des limites séparatives est autorisée lorsque sa hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres sur limite et sa longueur est inférieure ou égale à 6 mètres au total (cumul des linéaires construits sur toutes les limites). Dans le secteur Ua, une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas d'extension d'un bâtiment existant déjà implanté sur limite sans dépasser 10 mètres de long ou dans le cas de construction jointive à un bâtiment existant en limite ou à créer (la hauteur du bâtiment à construire sera au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10).

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

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les annexes inférieures à 15 m<sup>2</sup> de SHOB sauf les locaux techniques des piscines qui devront respecter un recul minimum de 4 mètres,
- les piscines, sous réserve de respecter un recul minimum de 2 mètres.

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

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

### **Article Ua 9 - Ub 9 - Uc 9 - Emprise au sol**

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,40 dans la zone Ua.

### **Article Ua 10 - Ub 10 - Uc 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**Dans le secteur Ua**, présentant une unité d'aspect, la hauteur maximale des constructions sera dans la moyenne des hauteurs des constructions avoisinantes. L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 8 mètres mesurés à l'égout de toiture et 11 mètres au faîtage dans tous les secteurs Ua (R+1+combles)
- 7 mètres mesurés à l'égout de toiture et 10 mètres au faîtage dans tous les secteurs Ub et Uc,
- 3,50 mètres mesurés à l'égout de toiture pour les annexes.

Un dépassement de 1 mètre maximum est autorisé pour les constructions établies sur des terrains dont la pente est supérieure à 20 %. La pente des terrains est mesurée au droit de la construction.

## **Article Ua 11 - Ub 11 - Uc 11 - Aspect extérieur - Aménagement des abords**

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

### **Dispositions concernant les constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes**

**La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux** devra respecter la typologie et le style de la région (tel que défini dans le rapport de présentation), ainsi que l'orientation générale des bâtiments existants alentour.

**L'implantation de la construction** devra respecter la topographie existante avant la construction. **Les exhaussements ou affouillements** seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente. Toutefois, lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 20 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes), dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 m maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle.

**Les toitures en tuiles** seront obligatoirement de tonalité dominante rouge, et réalisées avec des matériaux teintés dans leur masse. Toute autre utilisation éventuelle de matériaux dans un projet devra justifier d'une parfaite insertion dans le site (paysage et bâti), notamment pour des opérations mettant en œuvre l'utilisation d'énergies renouvelables ou tout autre concept de développement durable ou un projet d'architecture contemporaine (tels que les capteurs solaires).

Les fenêtres de toits (vélux) sont autorisées.

**La pente des toitures** sera obligatoirement comprise entre 40 et 110 %.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente hors de ces normes pourra être conservée ou réalisée.

Dans le cas de bâtiment nettement rectangulaire avec une toiture à deux pans simples, le faitage principal du bâtiment sera obligatoirement dans le sens de la plus grande dimension.

Les toitures à un seul pan, à deux pans inversés (en V) et toitures-terrasses non aménagées en jardin sont interdites.

**Les débords de toitures** devront être au minimum de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ces débords pourront être réduits au minimum à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Toutefois, la réalisation d'éléments de couverture ou de parois translucides pourra être autorisée sous réserve de s'intégrer à la construction principale. La couverture vitrée pourra alors avoir une pente et des débords autres que ceux demandés précédemment.

Toutes les antennes et paraboles devront être placées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol. Elles sont interdites en façade vue depuis la voie publique.

**Les matériaux et couleurs** utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex. : blanc) est interdit.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) est interdit.

**Les annexes à l'habitation** seront couvertes par des toitures de couleur dominante rouge. Les couleurs des matériaux en façade seront dans la même tonalité que celles de la construction principale, notamment pour les annexes construites en maçonnerie. Seules les annexes réalisées en pierre ou en bois (type chalet) pourront être de tonalité différente.

**Concernant les clôtures**, leur hauteur sera limitée à 1,80 mètre qu'il s'agisse de haies végétales et/ou de constructions.

Les murs de clôture en pierre devront être sauvegardés.

Les plantations utilisées seront choisies parmi les espèces buissonnantes.

**Les portails d'accès automobiles et portillons** devront être traités en cohérence avec la clôture et la construction principale (matériaux, couleurs, dimensions...).

Les bâtiments destinés à être des points de repère dans le paysage communal pourront être exclus de ces prescriptions.

#### **Dispositions concernant les constructions traditionnelles existantes (en pierre), notamment les bâtiments remarquables « à protéger »**

Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toitures à deux, trois ou quatre plans sans accident (jacobines, chien-assis), avec un faîtage parallèle à la plus grande longueur.

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

A noter que pour les bâtiments remarquables, les aménagements ne doivent pas modifier la volumétrie, le caractère du bâtiment et les matériaux apparents. Seules des évolutions mineures des façades pourront être admises sous réserve d'être cohérentes avec les caractéristiques des constructions existantes.

Doivent être sauvegardés :

- Les éléments traditionnels, tels que les larges avancées de toitures,
- Les constructions ayant une architecture caractéristique de la région, telles que les constructions du type maisons dauphinoises avec toiture à quatre pans et coyaux,
- Les pierres plantées, murets en pierre, lavoirs, abreuvoirs, puits, fours, et autres petits éléments de patrimoine.

Les enduits seront réalisés suivant les règles de l'art à la chaux « aérienne éteinte ». Un grattage ou brossage permettront de faire apparaître la teinte de l'agrégat en surface de manière homogène.

## **Energie et développement durable**

Sauf pour les bâtiments remarquables « à protéger », les dispositions énoncées dans cet article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions économes en énergie, recourant aux énergies renouvelables, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

## **Article Ua 12 - Ub 12 - Uc 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres hors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles exigés ci-après se définit sur la base d'une surface hors œuvre nette affectée à une nature du projet ; il est arrondi au nombre entier supérieur.

La surface minimale affectée à une place de stationnement est fixée à 25 m<sup>2</sup> y compris l'espace de manœuvre.

En plus de l'espace nécessaire au recul du portail demandé à l'article 3, il est exigé pour les véhicules automobiles :

- une place de stationnement pour 35 m<sup>2</sup> de SHON sans qu'il ne puisse être exigé plus de trois places par logement, sauf logement social (locatif financé par des prêts aidés par l'Etat) où 1 place minimum est à aménager par logement,
- 2 emplacements minimum pour 25 m<sup>2</sup> de SHON créés de commerce, de service, de bureau et d'artisanat,
- 1 place banalisée supplémentaire par logement pour toute opération de plus de 3 logements.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet doit être au rez-de-chaussée, accessible facilement depuis la voie publique, de 0,5 m<sup>2</sup> au minimum pour 50 m<sup>2</sup> de SHON pour toute construction supérieure à 300 m<sup>2</sup> de SHON.

## **Article Ua 13 - Ub 13 - Uc 13 - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet, notamment dans le cadre d'aménagement de plus de 3 logements.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

En cas de permis d'aménager, il est exigé 30 % d'espaces verts.

La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures (doublées ou non d'un autre dispositif), celles-ci seront de préférence vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques ; les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant se limitant alors à quelques mètres.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article Ua 14 - Ub 14 - Uc 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est fixé à :

- application des articles 3 à 13 en Ua,
- 0,50 dans les secteurs Uab et Uac,
- 0,20 dans les secteurs Ub,
- 0,15 dans les secteurs Uc.

Les dispositions de l'article L.123-1-1 du Code de l'urbanisme relatif au contrôle des divisions sont rendues applicables à cette zone au titre du présent règlement.

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## **Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, non constructible en l'état actuel du P.L.U.. Elle peut être urbanisée à l'occasion d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme.

Elle comprend le secteur AUp concerné par le périmètre de protection du captage.

### **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2 sont interdites.

#### **Article AU 2 - Occupations et utilisation du sol admises sous conditions**

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,
  - si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
1. Pour les bâtiments d'habitation existants, sous réserve d'être raccordés au réseau collectif d'assainissement pour le secteur AUp, et à condition de s'insérer dans le paysage, notamment en vue de l'extension du logement :
    - leur aménagement dans le volume existant sans changement de destination.
    - leur aménagement dans le volume existant avec changement de destination ou extension dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON totale.
    - leur piscine.
    - les annexes limitées à 40 m<sup>2</sup> au total.
  2. La réalisation des équipements d'infrastructure.
  3. Les clôtures.
  4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

#### ***I - Eau***

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

#### ***II - Assainissement***

##### **1 - Eaux usées**

Toute nouvelle construction générant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

##### **2 - Eaux pluviales**

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

#### ***III - Autres réseaux***

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés.

### **Article AU 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

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

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.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les annexes inférieures à 15 m<sup>2</sup> de SHOB sauf les locaux techniques des piscines qui devront respecter un recul minimum de 4 mètres,
- les piscines, sous réserve de respecter un recul minimum de 2 mètres.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites notamment pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les annexes inférieures à 15 m<sup>2</sup> de SHOB,
- les piscines, sous réserve de respecter un recul minimum de 2 mètres.

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

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

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

Sans objet.

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

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 7 mètres mesurés à l'égout de toiture et 10 mètres au faîtage,
- 3,50 mètres mesurés à l'égout de toiture pour les annexes.

## **Article AU 11 - Aspect extérieur**

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

### **Dispositions concernant les constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes**

**La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux** devra respecter la typologie et le style de la région (tel que défini dans le rapport de présentation), ainsi que l'orientation générale des bâtiments existants alentour.

**L'implantation de la construction** devra respecter la topographie existante avant la construction. **Les exhaussements ou affouillements** seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente. Toutefois, lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 20 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes), dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 m maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle.

**Les toitures en tuiles** seront obligatoirement de tonalité dominante rouge, et réalisées avec des matériaux teintés dans leur masse. Toute autre utilisation éventuelle de matériaux dans un projet devra justifier d'une parfaite insertion dans le site (paysage et bâti), notamment pour des opérations mettant en œuvre l'utilisation d'énergies renouvelables ou tout autre concept

de développement durable ou un projet d'architecture contemporaine (tels que les capteurs solaires).

Les fenêtres de toits (vélux) sont autorisées.

**La pente des toitures** sera obligatoirement comprise entre 40 et 110 %.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente hors de ces normes pourra être conservée ou réalisée.

Dans le cas de bâtiment nettement rectangulaire avec une toiture à deux pans simples, le faitage principal du bâtiment sera obligatoirement dans le sens de la plus grande dimension.

Les toitures à un seul pan, à deux pans inversés (en V) et toitures-terrasses non aménagées en jardin sont interdites.

**Les débords de toitures** devront être au minimum de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ces débords pourront être réduits au minimum à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Toutefois, la réalisation d'éléments de couverture ou de parois translucides pourra être autorisée sous réserve de s'intégrer à la construction principale. La couverture vitrée pourra alors avoir une pente et des débords autres que ceux demandés précédemment.

Toutes les antennes et paraboles devront être placées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol. Elles sont interdites en façade vue depuis la voie publique.

**Les matériaux et couleurs** utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex. : blanc) est interdit.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) est interdit.

**Les annexes à l'habitation** seront couvertes par des toitures de couleur dominante rouge. Les couleurs des matériaux en façade seront dans la même tonalité que celles de la construction principale, notamment pour les annexes construites en maçonnerie. Seules les annexes réalisées en pierre ou en bois (type chalet) pourront être de tonalité différente.

**Concernant les clôtures**, leur hauteur sera limitée à 1,80 mètre qu'il s'agisse de haies végétales et/ou de constructions.

Les murs de clôture en pierre devront être sauvegardés.

Les plantations utilisées seront choisies parmi les espèces buissonnantes.

**Les portails d'accès automobiles et portillons** devront être traités en cohérence avec la clôture et la construction principale (matériaux, couleurs, dimensions...).

Les bâtiments destinés à être des points de repère dans le paysage communal pourront être exclus de ces prescriptions.

**Dispositions concernant les constructions traditionnelles existantes (en pierre), notamment les bâtiments remarquables « à protéger »**

Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toitures à deux, trois ou quatre plans sans accident (jacobines, chien-assis), avec un faîtage parallèle à la plus grande longueur.

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

A noter que pour les bâtiments remarquables, les aménagements ne doivent pas modifier la volumétrie, le caractère du bâtiment et les matériaux apparents. Seules des évolutions mineures des façades pourront être admises sous réserve d'être cohérentes avec les caractéristiques des constructions existantes.

Doivent être sauvegardés :

- Les éléments traditionnels, tels que les larges avancées de toitures,
- Les constructions ayant une architecture caractéristique de la région, telles que les constructions du type maisons dauphinoises avec toiture à quatre pans et coyaux,
- Les pierres plantées, murets en pierre, lavoirs, abreuvoirs, puits, fours, et autres petits éléments de patrimoine.

Les enduits seront réalisés suivant les règles de l'art à la chaux « aérienne éteinte ». Un grattage ou brossage permettront de faire apparaître la teinte de l'agrégat en surface de manière homogène.

### **Energie et développement durable**

Sauf pour les bâtiments remarquables « à protéger », les dispositions énoncées dans cet article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions économes en énergie, recourant aux énergies renouvelables, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

### **Article AU 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres hors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles exigés ci-après se définit sur la base d'une surface hors œuvre nette affectée à une nature du projet ; il est arrondi au nombre entier supérieur.

La surface minimale affectée à une place de stationnement est fixée à 25 m<sup>2</sup> y compris l'espace de manœuvre.

Il est exigé pour les véhicules automobiles une place de stationnement pour 35 m<sup>2</sup> de SHON sans qu'il ne puisse être exigé plus de trois places par logement.

## **Article AU 13 - Espaces libres et Plantations**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures (doublées ou non d'un autre dispositif), celles-ci seront de préférence vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques ; les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant se limitant alors à quelques mètres.

## **SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

## **Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi**

Il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques, non ou insuffisamment équipée qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement et les orientations d'aménagement.

Elle comporte un secteur AUiv correspondant à un espace destiné à être aménagé pour le stationnement des véhicules liés aux activités.

### **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUi 2 sont interdites.

#### **Article AUi 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

- si la surface de l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone.

1. Les constructions et les lotissements à usage artisanal ou industriel, y compris les installations soumises à déclaration et autorisation.

2. Les bureaux.

3. Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition :

- qu'elles soient incorporées aux bâtiments d'activité.
- que leur surface ne dépasse pas 50 % de la surface affectée à l'activité. Le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone.
- que leur surface hors œuvre nette (SHON) ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup>.

4. La réalisation des équipements publics d'infrastructure et de superstructure.
5. Les aires de stationnement.
6. Les clôtures.
7. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
8. *Dans le secteur AUiv*, seul l'aménagement d'aires de stationnement paysagées liées aux activités existantes.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article AUi 3 - Accès et Voirie**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Un recul par rapport à l'alignement pour les accès automobiles (portails, portes de garage) pourra être exigé pour permettre le stationnement hors du domaine public.

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

#### **I - Alimentation en eau**

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

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

## **II - Assainissement**

### **1. - Eaux résiduaires industrielles et eaux usées domestiques**

Un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur et aux dispositions du zonage d'assainissement est obligatoire en l'absence de réseau collectif.

### **2. - Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des prescriptions techniques particulières, notamment la récupération des eaux pluviales et l'infiltration dans un puits perdu, sont imposées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

## **III - Electricité**

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée par une étude de tracé.

Le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain.

## **IV - Téléphone**

Le réseau téléphonique sera réalisé en souterrain.

## **Article AUi 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

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

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.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, toute construction ou installation doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement, porté à 10 mètres en bordure de la RD. 18.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

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

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article AUi 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété**

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

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

L'emprise au sol maximum est fixée à 50 %.

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

La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 12 mètres hors tout. Seules, les installations techniques telles que cheminées, châteaux d'eau etc... peuvent dépasser cette cote.

## **Article AUi 11 - Aspect extérieur - Aménagement des abords**

Afin de s'intégrer au site, les constructions doivent être conçues de façon simple.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes (des verts tendres aux foncés, beiges, ocres, terre) et de tonalité.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex. : blanc) est interdit.

**Les annexes, dépôts, aires de stockage** implantés dans les parties de terrains visibles depuis la RD. 18 doivent être masqués par les merlons paysagers et/ou des plantations (séquences éventuelles).

**Les clôtures des terrains** à proximité des accès et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique.

Les clôtures éventuelles seront constituées de séquences ponctuelles de haies vives ou de massifs arbustifs réalisés avec plusieurs espèces buissonnantes disposées irrégulièrement, dont une majorité à feuilles caduques. Elles pourront être doublées par un grillage. Elles sont limitées à 2 mètres de hauteur.

Des clôtures différentes ne seront autorisées que pour répondre à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

## **Article AUi 12 - Stationnement des véhicules**

Il doit être aménagé sur le tènement des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et des véhicules du personnel, d'autre part. Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

## **Article AUi 13 - Espaces libres - plantations**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement engazonnées et plantées d'arbustes et arbres, à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % de l'opération.

Notamment un espace ouvert (non clos par un grillage) et végétalisé, assez central par rapport à la zone, suivant un axe Est/Ouest, devra être préservé comme corridor écologique afin de maintenir le passage de la faune entre la plaine et le massif boisé conformément aux orientations d'aménagement (pièce n° 2 du dossier de PLU) ; des surfaces minérales (voirie ou stationnements) peuvent être intégrées dans cette bande.

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande de permis de construire.

## **SECTION III - Possibilités d'occupation du sol**

### **Article AUi 14 - Possibilités maximales de construction**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols; il résulte de l'application des articles AUi 3 à AUi 13.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

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

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend les secteurs :

- An lié à une zone paysagèrement sensible, inconstructible,
- As lié à une zone écologiquement sensible de l'étang de Charamel.

**Il est rappelé que tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au zonage du P.L.U. en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.**

### **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

Sont interdites :

- Toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles professionnelles ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf celles énumérées à l'article A 2.
- La réhabilitation des ruines.

#### **Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés,

1. Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol - y compris les installations classées pour la protection de l'environnement - strictement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles professionnelles telles que définies dans les dispositions générales ; l'implantation des constructions doit être justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

2. Pour les bâtiments d'habitation existants leur aménagement dans le volume existant sans changement de destination dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON au total.
3. **Dans les secteurs An et As**, seuls sont autorisés pour l'activité des exploitations agricoles professionnelles :
  - les abris en bois pour animaux parqués limités à 40 m<sup>2</sup> de SHOB et ouverts intégralement au moins sur une face. Dans le cas où la limite jouxte un secteur d'habitat, l'implantation sera obligatoirement sur la limite opposée,
  - les installations et petits ouvrages techniques,
  - les serres pour le seul secteur As.
4. Les équipements d'infrastructure d'intérêt collectif susceptibles d'être réalisés dans la zone, les petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, dans la mesure où toutes les précautions sont prises pour leur insertion dans leur environnement compatibles avec la vocation de la zone A.
5. Les pylônes, antennes et paraboles sous réserve d'insertion dans leur environnement.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article A 3 - Accès et voirie**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement longitudinal hors du domaine public.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

### ***I- Eau***

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

### ***II - Assainissement***

#### **1.- Eaux usées**

Toute construction générant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur et aux dispositions du zonage d'assainissement est obligatoire.

#### **2.- Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des prescriptions techniques particulières, notamment la récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage par exemple) et l'infiltration dans un puits perdu, sont imposées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Le raccordement au réseau de collecte public d'eaux pluviales ne sera autorisé ou prescrit que ponctuellement au regard des contraintes du terrain, notamment la présence de risques de glissement de terrain, la proximité du captage, la densité du bâti...

### ***III - Autres réseaux***

L'installation des réseaux d'électricité et de téléphone sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Dans la mesure du possible, ils seront enterrés. Les déboisements pour le passage de ces réseaux doivent être limités.

## **Article A 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

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

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.

Sauf dispositions contraires contenues dans le document graphique, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites notamment pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les annexes inférieures à 15 m<sup>2</sup> de SHOB sauf les locaux techniques des piscines qui devront respecter un recul minimum de 4 mètres,
- les piscines, sous réserve de respecter un recul minimum de 2 mètres.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites notamment pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les annexes inférieures à 15 m<sup>2</sup> de SHOB,
- les piscines, sous réserve de respecter un recul minimum de 2 mètres.

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

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

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

Sans objet.

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

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, silos, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur, mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder :

- 7 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation,
- 10 mètres pour les bâtiments à usage agricole.

## **Article A 11 - Aspect extérieur - Aménagement des abords**

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

### **Dispositions concernant les constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes**

**La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux** devra respecter la typologie et le style de la région (tel que défini dans le rapport de présentation), ainsi que l'orientation générale des bâtiments existants alentour.

**L'implantation de la construction** devra respecter la topographie existante avant la construction. **Les exhaussements ou affouillements** seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente. Toutefois, lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 20 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes), dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 m maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle.

**Les toitures en tuiles** seront obligatoirement de tonalité dominante rouge, et réalisées avec des matériaux teintés dans leur masse. Toute autre utilisation éventuelle de matériaux dans un projet devra justifier d'une parfaite insertion dans le site (paysage et bâti), notamment pour des opérations mettant en œuvre l'utilisation d'énergies renouvelables ou tout autre concept de développement durable ou un projet d'architecture contemporaine (tels que les capteurs solaires).

Les fenêtres de toits (vélux) sont autorisées.

**La pente des toitures** sera obligatoirement comprise entre 40 et 110 %.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente hors de ces normes pourra être conservée ou réalisée.

Dans le cas de bâtiment nettement rectangulaire avec une toiture à deux pans simples, le faitage principal du bâtiment sera obligatoirement dans le sens de la plus grande dimension.

Les toitures à un seul pan, à deux pans inversés (en V) et toitures-terrasses non aménagées en jardin sont interdites.

**Les débords de toitures** devront être au minimum de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ces débords pourront être réduits au minimum à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Toutefois, la réalisation d'éléments de couverture ou de parois translucides pourra être autorisée sous réserve de s'intégrer à la construction principale. La couverture vitrée pourra alors avoir une pente et des débords autres que ceux demandés précédemment.

Toutes les antennes et paraboles devront être placées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol. Elles sont interdites en façade vue depuis la voie publique.

**Les matériaux et couleurs** utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex. : blanc) est interdit.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) est interdit.

**Les annexes à l'habitation** seront couvertes par des toitures de couleur dominante rouge. Les couleurs des matériaux en façade seront dans la même tonalité que celles de la construction principale, notamment pour les annexes construites en maçonnerie. Seules les annexes réalisées en pierre ou en bois (type chalet) pourront être de tonalité différente.

**Concernant les clôtures**, leur hauteur sera limitée à 1,80 mètre qu'il s'agisse de haies végétales et/ou de constructions.

Les murs de clôture en pierre devront être sauvegardés.

Les plantations utilisées seront choisies parmi les espèces buissonnantes.

**Les portails d'accès automobiles et portillons** devront être traités en cohérence avec la clôture et la construction principale (matériaux, couleurs, dimensions...).

Les bâtiments destinés à être des points de repère dans le paysage communal pourront être exclus de ces prescriptions.

#### **Dispositions concernant les constructions traditionnelles existantes (en pierre), notamment les bâtiments remarquables « à protéger »**

Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toitures à deux, trois ou quatre plans sans accident (jacobines, chien-assis), avec un faitage parallèle à la plus grande longueur.

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

A noter que pour les bâtiments remarquables, les aménagements ne doivent pas modifier la volumétrie, le caractère du bâtiment et les matériaux apparents. Seules des évolutions mineures des façades pourront être admises sous réserve d'être cohérentes avec les caractéristiques des constructions existantes.

Doivent être sauvegardés :

- Les éléments traditionnels, tels que les larges avancées de toitures,
- Les constructions ayant une architecture caractéristique de la région, telles que les constructions du type maisons dauphinoises avec toiture à quatre pans et coyaux,
- Les pierres plantées, murets en pierre, lavoirs, abreuvoirs, puits, fours, et autres petits éléments de patrimoine.

Les enduits seront réalisés suivant les règles de l'art à la chaux « aérienne éteinte ». Un grattage ou brossage permettront de faire apparaître la teinte de l'agrégat en surface de manière homogène.

### **Energie et développement durable**

Sauf pour les bâtiments remarquables « à protéger », les dispositions énoncées dans cet article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions économes en énergie, recourant aux énergies renouvelables, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

### **Dispositions applicables aux bâtiments agricoles**

Afin de s'intégrer au site, les constructions doivent être conçues de façon simple et respecter la topographie de la parcelle.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes (des verts tendres aux foncés, beiges, ocres, terre) et la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex. : blanc) est interdit.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (briques, plant de ciment,...) est interdit à l'extérieur sauf incompatibilité technique mais qui nécessitera une intégration paysagère (plantations aux abords).

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres hors des voies publiques.

## **Article A 13 - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci seront de préférence vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques ; les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant se limitant alors à quelques mètres.

Les abords des aires de stockage doivent être végétalisés.

Les haies ou arbres remarquables sont conservés. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

Sans objet.

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

## Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N

Il s'agit d'une zone naturelle, 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 des secteurs de taille et de capacité limitées, où il n'est pas porté atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages pour la gestion du bâti existant, que d'autoriser :

- dans le secteur Na, les équipements liés à la déchetterie intercommunale,
- dans le secteur Nd, le changement de destination,
- dans le secteur Nh, de capacité limitée, de nouvelles constructions,
- dans le secteur NP, les installations liées au captage,
- dans le secteur Np, les aménagements des habitations existantes comprises dans le périmètre éloigné du captage,
- dans le secteur Ns, les installations compatibles avec les ZNIEFF,
- dans les secteurs NPs et Nps, les installations compatibles avec le captage et les ZNIEFF.

Des bâtiments remarquables « à protéger » ont été identifiés sur les documents graphiques (Nd et Nh) en application de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

**Il est rappelé que tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au zonage du P.L.U. en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.**

### SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

Sont interdits :

1. Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2,
2. La réhabilitation des ruines sauf les « cabanes de vignes »,
3. La démolition des bâtiments remarquables,

4. Pour le secteur NP et le sous-secteur NPs, sont interdits :
  - Les affouillements et extractions de matériaux du sol ou du sous-sol,
  - Les aires de camping, ainsi que le camping sauvage,
  - La création de voirie et de parking,
  - Tout nouveau prélèvement d'eau par pompage.
5. Toute nouvelle construction et/ou tout nouveau remblai le long des cours d'eau dans une bande de 15 mètres par rapport à l'axe du lit, soit 7,5 mètres de part et d'autre, sans descendre à moins de 4 mètres compté du sommet de la berge.

## **Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,
  - si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
1. Pour les bâtiments d'habitation existants, en zone N et dans le sous-secteur Nh, à condition de s'intégrer dans le paysage, notamment en vue de l'extension du logement :
    - leur aménagement dans le volume existant sans changement de destination,
    - leur aménagement dans le volume existant avec changement de destination dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON au total,
    - leur piscine,
    - les annexes limitées à 40 m<sup>2</sup> au total.
  2. Les clôtures.
  3. Les abris en bois pour animaux parqués limités à 40 m<sup>2</sup> de SHOB et ouverts intégralement au moins sur une face. Dans le cas où la limite jouxte un secteur d'habitat, l'implantation sera obligatoirement sur la limite opposée.
  4. Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation forestière.
  5. Les équipements d'infrastructure, les constructions ou installations, petits ouvrages techniques, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où toutes précautions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage.
  6. Les pylônes, antennes ou paraboles sous réserve d'insertion dans leur environnement.
  7. **Dans le secteur Na**, en outre, est autorisé les équipements et aménagements publics ou collectifs liés à la gestion des déchets et à la protection de l'environnement.

8. **Dans le secteur Nd**, est autorisé l'aménagement, dans la limite du volume existant y compris avec changement de destination, des bâtiments existants sous réserve de préserver le patrimoine architectural, ainsi que les piscines.
9. **Dans le secteur Nh**, en outre, sont autorisées les nouvelles constructions à usage principal d'habitation ainsi que les extensions de constructions existantes, sous réserve de s'insérer dans l'environnement existant et dans la limite de 170 m<sup>2</sup> de SHON totale.
10. **Dans le secteur NP**, seuls sont admis les installations nécessaires à la protection et à l'exploitation des captages, les équipements et travaux liés au transport d'énergie électrique et aux télécommunications, sous réserve de réalisation d'ouvrages de protection, compatibles avec l'existence de la ZNIEFF pour le secteur NPs.
11. **Dans le secteur Np**, seuls sont admis pour les bâtiments d'habitations existants sous réserve d'être raccordés au réseau collectif d'assainissement :
  - leur aménagement dans le volume existant sans changement de destination,
  - leur extension limitée à 170 m<sup>2</sup> de SHON au total,
  - leur piscine,
  - les annexes limitées à 40 m<sup>2</sup> au total.
12. **Dans les secteurs Ns et Nps**, ne sont admis que les équipements et installations compatibles avec l'existence de la ZNIEFF, notamment en vue de sa préservation et de sa mise en valeur.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article N 3 - Accès et voirie**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

### ***I - Eau***

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

### ***II - Assainissement***

#### **1.- Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur et aux dispositions du zonage d'assainissement est obligatoire.

#### **2.- Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des prescriptions techniques particulières, notamment la récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage par exemple) et l'infiltration dans un puits perdu, sont imposées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Le raccordement au réseau de collecte public d'eaux pluviales ne sera autorisé ou prescrit que ponctuellement au regard des contraintes du terrain, notamment la présence de risques de glissement de terrain, la proximité du captage, la densité du bâti...

### ***III - Autres réseaux***

L'installation des réseaux d'électricité et de téléphone sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Dans la mesure du possible, ils seront enterrés. Les déboisements pour le passage de ces réseaux doivent être limités.

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

Sans objet.

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

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.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions autorisées à l'article N 2 doivent être édifiées en recul au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites notamment pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les annexes inférieures à 15 m<sup>2</sup> de SHOB,
- les piscines, sous réserve de respecter un recul minimum de 2 mètres.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites notamment pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les annexes inférieures à 15 m<sup>2</sup> de SHOB sauf les locaux techniques des piscines qui devront respecter un recul minimum de 4 mètres,
- les piscines, sous réserve de respecter un recul minimum de 2 mètres.

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

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

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

Sans objet.

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

La hauteur des constructions autorisées à l'article N 2 est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur ne doit pas excéder :

- 7 mètres mesurés à l'égout de toiture et 10 mètres au faîtage pour les bâtiments à usage d'habitation des secteurs Nh et Np,
- 3,50 mètres mesurés à l'égout de toiture pour les autres constructions.

## **Article N 11 - Aspect extérieur - Aménagement des abords**

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

### **Dispositions concernant les constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes**

**La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux** devra respecter la typologie et le style de la région (tel que défini dans le rapport de présentation), ainsi que l'orientation générale des bâtiments existants alentour.

**L'implantation de la construction** devra respecter la topographie existante avant la construction. **Les exhaussements ou affouillements** seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente. Toutefois, lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 20 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes), dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 m maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle.

**Les toitures en tuiles** seront obligatoirement de tonalité dominante rouge, et réalisées avec des matériaux teintés dans leur masse. Toute autre utilisation éventuelle de matériaux dans un projet devra justifier d'une parfaite insertion dans le site (paysage et bâti), notamment pour des opérations mettant en œuvre l'utilisation d'énergies renouvelables ou tout autre concept de développement durable ou un projet d'architecture contemporaine (tels que les capteurs solaires).

Les fenêtres de toits (vélux) sont autorisées.

**La pente des toitures** sera obligatoirement comprise entre 40 et 110 %.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente hors de ces normes pourra être conservée ou réalisée.

Dans le cas de bâtiment nettement rectangulaire avec une toiture à deux pans simples, le faîtage principal du bâtiment sera obligatoirement dans le sens de la plus grande dimension.

Les toitures à un seul pan, à deux pans inversés (en V) et toitures-terrasses non aménagées en jardin sont interdites.

**Les débords de toitures** devront être au minimum de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ces débords pourront être réduits au minimum à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Toutefois, la réalisation d'éléments de couverture ou de parois translucides pourra être autorisée sous réserve de s'intégrer à la construction principale. La couverture vitrée pourra alors avoir une pente et des débords autres que ceux demandés précédemment.

Toutes les antennes et paraboles devront être placées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol. Elles sont interdites en façade vue depuis la voie publique.

**Les matériaux et couleurs** utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex. : blanc) est interdit.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) est interdit.

**Les annexes à l'habitation** seront couvertes par des toitures de couleur dominante rouge. Les couleurs des matériaux en façade seront dans la même tonalité que celles de la construction principale, notamment pour les annexes construites en maçonnerie. Seules les annexes réalisées en pierre ou en bois (type chalet) pourront être de tonalité différente.

**Concernant les clôtures**, leur hauteur sera limitée à 1,80 mètre qu'il s'agisse de haies végétales et/ou de constructions.

Les murs de clôture en pierre devront être sauvegardés.

Les plantations utilisées seront choisies parmi les espèces buissonnantes.

**Les portails d'accès automobiles et portillons** devront être traités en cohérence avec la clôture et la construction principale (matériaux, couleurs, dimensions...).

Les bâtiments destinés à être des points de repère dans le paysage communal pourront être exclus de ces prescriptions.

#### **Dispositions concernant les constructions traditionnelles existantes (en pierre), notamment les bâtiments remarquables « à protéger »**

Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toitures à deux, trois ou quatre plans sans accident (jacobines, chien-assis), avec un faitage parallèle à la plus grande longueur.

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

A noter que pour les bâtiments remarquables, les aménagements ne doivent pas modifier la volumétrie, le caractère du bâtiment et les matériaux apparents. Seules des évolutions mineures des façades pourront être admises sous réserve d'être cohérentes avec les caractéristiques des constructions existantes.

Doivent être sauvegardés :

- Les éléments traditionnels, tels que les larges avancées de toitures,
- Les constructions ayant une architecture caractéristique de la région, telles que les constructions du type maisons dauphinoises avec toiture à quatre pans et coyaux,
- Les pierres plantées, murets en pierre, lavoirs, abreuvoirs, puits, fours, et autres petits éléments de patrimoine.

Les enduits seront réalisés suivant les règles de l'art à la chaux « aérienne éteinte ». Un grattage ou brossage permettront de faire apparaître la teinte de l'agrégat en surface de manière homogène.

### **Energie et développement durable**

Sauf pour les bâtiments remarquables « à protéger », les dispositions énoncées dans cet article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions économes en énergie, recourant aux énergies renouvelables, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

### **Article N 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres hors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles exigés ci-après se définit sur la base d'une surface hors œuvre nette affectée à une nature du projet ; il est arrondi au nombre entier supérieur.

La surface minimale affectée à une place de stationnement est fixée à 25 m<sup>2</sup> y compris l'espace de manœuvre.

En plus de l'espace nécessaire au recul du portail demandé à l'article 3, il est exigé pour les véhicules automobiles :

- une place de stationnement pour 35 m<sup>2</sup> de SHON sans qu'il ne puisse être exigé plus de trois places par logement,
- 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de SHON créés de commerce, de bureau et d'artisanat.

## **Article N 13 - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci seront de préférence vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques ; les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant se limitant alors à quelques mètres.

Les haies ou arbres remarquables sont conservés. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

Sans objet.