

## SOMMAIRE

### 1. Les zones urbaines : U

page 4

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

**Zone Ua** : couvrant le centre ville actuel, son extension naturelle sur Coupy, entre le Rhône et la voie ferrée

**Zone Ub** : couvrant les quartiers d'extension du centre ville, comprenant notamment un habitat de type collectif

**Zone Uc** : dominante habitat de moyenne densité (structure faubourg urbain)

**Zone Ud** : couvrant les zones pavillonnaires de la commune.

**Zone Ue** : équipements publics

**Zone Uh** : hameaux traditionnels

**Zone Ux** : couvrant les zones d'activités

### 2. Les zones à urbaniser : AU

page 46

**Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.**

**Zone AU** : urbanisable après projet d'ensemble et modification du PLU

**Zones AUd** : urbanisable par opération d'aménagement d'ensemble

### 3. Zones agricole : A

page 52

**Sont classés en zone agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

Secteur **As** : secteur à enjeu paysager où toute nouvelle construction est interdite.

Secteur **Ah** : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (article L 123-1-5 14<sup>2</sup>ème alinéa du code de l'urbanisme)

### 4. Les zones naturelles et forestières : N

page 57

**Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :**

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

# **- TITRE I -**

## **Dispositions applicables aux zones urbaines**

**"U"**

## CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones Ua

La zone Ua couvre le centre ville actuel et son extension naturelle sur Coupy, entre le Rhône et la voie ferrée.

L'objectif de la zone Ua est le développement de la centralité et de la mixité, en favorisant la continuité ou semi-continuité et l'ordonnement du bâti.

La zone Ua comprend des secteurs Ua1 et Ua2 soumis à des prescriptions particulières.

Dans un objectif de préservation du patrimoine et du paysage urbain, les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Sont repérés au plan de zonage par :

- une ★ des bâtiments de caractère remarquable qui doivent être conservés.
- ☼ du patrimoine industriel à rénover

Les secteurs Ua1 et Ua2 sont couverts par une Orientation d'Aménagement.

### ARTICLE Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites:**

1. Les constructions liées à une exploitation agricole
2. Les constructions liées à une nouvelle implantation industrielle
3. Les ouvertures de carrières
4. Les terrains de camping ou de parcage des caravanes / garage collectif de caravanes
5. Le stationnement isolé des caravanes et des camping-cars sauf dans deux cas :
  - s'il est lié à une habitation et s'effectue sur le même terrain
  - s'il est lié à une activité commerciale
6. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des bâtiments
7. Les habitations légères de loisirs
8. Les annexes sur les façades donnant sur les places Carnot et Jeanne d'Arc
9. le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux dans les rues indiquées sur le plan de zonage
10. Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles autorisées à l'article 2

### ARTICLE Ua 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les établissements artisanaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage (notamment en terme de nuisances sonores, olfactives, ou en terme de circulations engendrées par l'activité).
2. Les constructions à usage industriel ne sont autorisées que s'il s'agit d'une mise aux normes ou de l'amélioration de bâtiments liés à une activité industrielle pré-existante à l'approbation du PLU.

3. Les installations classées ne sont autorisées que si elles correspondent à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité.
4. **Protection du patrimoine :**  
Dans toute la zone, les démolitions totales ou partielles d'immeubles sont soumises au permis de démolir.  
En ce qui concerne les constructions identifiées par une étoile, la démolition totale est interdite. La démolition partielle peut être autorisée uniquement si elle a pour objet d'améliorer l'aspect de la construction.
5. **Secteur Ua1 :** soumis à une orientation d'aménagement.
6. **Secteur Ua2 :** Secteur soumis à un risque de pollution des sols liée aux activités industrielles : en référence à l'article R123-11b du code de l'urbanisme, les autorisations de construire ne seront délivrées qu'après aboutissement des travaux de dépollution et sous réserve que les études attestent de la compatibilité des sols avec leur usage. Secteur également soumis à une orientation d'aménagement.

### **ARTICLE Ua 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. Accès :**

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Le nombre d'accès, pour l'ensemble des places de stationnement couvertes ou non, sera limité à deux par propriété.

#### **2. Voirie :**

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics.

Le cheminement piéton doit être assuré en toute sécurité, conformément aux normes en vigueur.

### **ARTICLE Ua 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1. Eau Potable :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense incendie.

#### **2. Assainissement :**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en séparatif raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau public.

#### **3. Eaux pluviales :**

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Dans le cas de réalisation de parkings portant sur une surface de plus de 500 m<sup>2</sup>, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des revêtements poreux, la réalisation de puits perdu, etc...

L'objectif est de limiter les surfaces imperméabilisées : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagées...)

#### 4. Electricité, téléphone et télédiffusion :

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

### ARTICLE Ua 5 : SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de surface minimum de terrain.

### ARTICLE Ua 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 1. Principes :

Les constructions et installations admises doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Ces distances sont mesurées au nu du mur de la construction, compte non tenu des saillies, débords de toitures, balcons et escaliers, dans la limite de 1.20m à 4.50m minimum au-dessus du sol, d'une chaussée sans trottoir, de 8 m de large, et à 5 m minimum par rapport au sol d'une chaussée munie d'un trottoir de 1.30 m de large (selon Code de la voirie routière).

#### 2. Exceptions :

- Lorsqu'il existe un alignement de fait des façades différent du principe ci-dessus, pour un motif de perspective monumentale, il pourra être imposé un recul pour l'implantation de constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Dans le cas de circonstances particulières (pente marquée, virage accentué, croisement des voies, etc.), pour des motifs de sécurité, ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul pour l'implantation de constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Dans le cas de création de stationnement à l'alignement des voies et emprises publiques, pour les constructions accueillant du commerce et/ou des bureaux en Rez de chaussée, un recul pourra être autorisé pour l'implantation de constructions.

- Pour les constructions dépendantes et complémentaires d'un bâtiment dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente (*abri de jardin, garage et espaces de stationnement, appentis, piscine, véranda, bûcher...*) et dont la hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faitage, pourront être implantées en recul.

### ARTICLE Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone Ua, où l'ordre continu domine, les constructions, pour leur façade sur rue, s'implanteront de limite séparative à limite séparative pour créer une continuité du bâti à l'alignement des voies et sur une profondeur de 15m maximum.

Au-delà de la bande des 15m pour l'arrière du terrain les constructions s'implanteront avec un recul minimum de 3m de la limite séparative.

L'ordre continu peut toutefois être interrompu pour respecter ou améliorer le paysage urbain.

Dans les secteurs Ua1 et Ua2:

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Règles générales à l'ensemble de la zone Ua et aux secteurs Ua1 et Ua2 :

- Ne sont pas pris en compte les saillies, les corniches, débords de toiture, balcons, oriels et pergolas, d'une largeur d'1,20 m maximum.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant.
- Les constructions dépendantes et complémentaires d'un bâtiment dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente (abri de jardin, garage et espaces de stationnement, appentis, piscine, véranda, bûcher, balcon, terrasse...) pourront être implantées en limite, si leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage et leur longueur en regard de la limite n'excède pas 5 m.

**ARTICLE Ua 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL**

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

**ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS****1. Principe :**

La hauteur des constructions et installations admises ne devra excéder ni un nombre de niveaux supérieurs à R + 4, avec possibilité d'un niveau supplémentaire en attique ou sous combles, ni une hauteur de 15 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère) par rapport au terrain naturel à l'aplomb de tout point de cet égout (ou de l'acrotère) avec une tolérance de 1m pour tenir compte de la topographie, dans un souci de qualité architecturale et pour une meilleure insertion dans l'environnement bâti.

**2. Exceptions :**

Pour les bâtiments pré-existants au PLU approuvé, dépassant les maxima fixés ci-dessus, les extensions et agrandissements pourront, pour des motifs de qualité architecturale et d'insertion paysagère, excéder lesdits maxima, sans dépasser les hauteurs constatées desdits bâtiments.

**ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Pour une bonne intégration dans le paysage bâti environnant et dans le site, seront notamment prises en compte les caractéristiques suivantes :

**1. Adaptation au site :**

La topographie naturelle du terrain est à respecter au mieux.

La répartition des niveaux des constructions correspondra au plus juste à la pente des terrains, pour limiter les talutages.

**2. Aspect des façades, murs et éléments verticaux :****2.1 Rénovation et/ou réhabilitation de bâtiments anciens :**

Le vocabulaire architectural du centre-ville et son extension sur Coupy sera préservé avec :

- des façades enduites (pour les façades sur rue ou donnant sur une place),
- les évolutions de façade et la création de nouveaux percements notamment sont possibles : elles se feront en cohérence avec la composition et les proportions des percements existants.

**2.2 Constructions neuves :**

- les façades des bâtiments neufs seront enduites par tout type de revêtements extérieurs.
- les caissons de volets roulants ne seront pas apparents en façade.
- les garde-corps seront ajourés. Ils seront traités soit par une composition de tiges pleines de serrureries fines, avec ou sans vitrage, soit par des balustrades.

**2.3 Couleurs et textures pour toutes les constructions :**

L'étude des couleurs fera l'objet d'une attention particulière, notamment pour préserver une harmonie sur une même façade.

**2.4 Les devantures commerciales, auvents, marquises :**

Ils feront l'objet d'une réflexion spécifique afin de préserver l'équilibre de la façade et la cohérence sur la rue.

**3. Toitures :**

**3.1 Style de la toiture :**

Les toitures doivent être à deux pans de pente égale. Elles peuvent comporter des croupes.

La pente de la toiture principale doit être celle de la majorité des pentes des toitures environnantes. Dans le secteur Ua1, elles pourront atteindre 50 %.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les toitures à un pan ne seront admises que pour des extensions ou annexes de faible volume accolées à un bâtiment principal.

Les axes des faîtages seront majoritairement orientés parallèlement aux voies desservant les bâtiments.

**3.2 Les teintes :**

Les matériaux de couverture seront choisis dans les tons dominants : rouge, rouge vieilli, brun.

Les teintes grises pourront être admises pour l'implantation de capteurs solaires, sous réserve qu'ils soient intégrés dans le plan de la toiture.

Les verrières pourront être admises.

**4. Clôtures : (soumises à DP)**

**4.1** Les clôtures ne sont pas obligatoires.

**4.2** Quand elles sont prévues, elles seront constituées de grilles, de grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant un mur bahut ou non.

La hauteur totale ne peut dépasser 1,80 m, celle du mur bahut 0,60 m de hauteur.

**4.3** Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée pour qu'elles ne constituent pas une gêne ou un danger.

**5. Intervention sur les bâtiments identifiés par une étoile :**

Les évolutions contemporaines sont possibles, sous réserve de préserver le caractère du bâtiment.

**6. Architecture innovante / démarche de qualité environnementale**

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions du présent article pourront être adaptées.

**ARTICLE Ua 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT****1. Principe :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

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

**2. Modalités de mise en oeuvre :**

Il sera exigé :

- a) Pour les habitations : 1 place par logement
- b) Pour les bureaux, de services publics et privés, d'artisanats, d'entrepôts ou d'industries :  
1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, excepté pour le bâti industriel à rénover indiqué par ☼, où il n'est pas imposé la réalisation de places de stationnement.
- c) Pour les commerces :  
1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de vente créée.  
Dans la zone Ua (hors secteurs Ua1 et Ua2) : ce décompte exclut les 150 premiers m<sup>2</sup> de surface de vente préexistants ou créés pour lesquels il n'est pas exigé la création de places de stationnement.  
Pour le bâti industriel à rénover indiqué par ☼, il n'est pas imposé la réalisation de places de stationnement.

**3. Exceptions :**

- a) L'article L123-1-13 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.
- b) Pour les services publics présentant une spécificité technique et de fonction particulière, comme services scolaires, hospitaliers, par exemple, les minimas fixés ci-dessus ne sont pas imposés, mais un stationnement suffisant sera assuré pour leurs besoins en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.
- c) En cas de difficulté 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 dans un rayon de 100 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.
- d) Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-dessus en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situées dans un rayon de 100 mètres du terrain de l'opération.
- e) A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue aux alinéas ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

**ARTICLE Ua 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Définition :

*Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.*

**1. Obligation de réaliser des espaces plantés :**

Les espaces non bâtis et non utiles à la circulation automobile doivent être paysagés.

**2. Traitement paysager des espaces de stationnement :**

Il sera exigé à minima la plantation d'un arbre, s'adaptant par nature au sol et s'intégrant au milieu urbain, par tranche de 4 places de stationnement créées en extérieur.

**3. Espaces plantés à préserver (au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme) :**

Des espaces plantés à préserver sont indiqués au plan de zonage par une trame particulière. Ces espaces doivent être conservés en l'état, ou plantés et entretenus. Ils ne doivent en aucun cas être bâtis, excepté pour la réalisation de petits équipements publics.

**ARTICLE Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## CHAPITRE II - Dispositions applicables aux zones Ub

La zone Ub couvre les quartiers d'extension du centre ville comprenant notamment un habitat de type collectif.

C'est une zone de mixité, mais la fonction habitat est dominante.

Elle comprend :

- un secteur Ub1 soumis à une règle de hauteur particulière,
- un secteur Ub2 pour l'éco-quartier de Musinens (cf Orientation d'Aménagement).

### ARTICLE Ub 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :**

1. Les constructions liées à une exploitation agricole
2. Les constructions liées à une nouvelle implantation industrielle
3. Les ouvertures de carrières
4. Les terrains de camping ou de parage des caravanes / garage collectif de caravanes
5. Le stationnement isolé des caravanes et des camping-cars sauf dans deux cas :
  - s'il est lié à une habitation et s'effectue sur le même terrain
  - s'il est lié à une activité commerciale
6. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des bâtiments
7. Les habitations légères de loisirs
8. Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles autorisées à l'article 2

### ARTICLE Ub 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations classées ne sont autorisées que si elles correspondent à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité.
2. Les constructions autorisées ne doivent présenter aucun risque de nuisance ni compromettre la stabilité des sols.
3. Les établissements artisanaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage (notamment en terme de nuisances sonores, olfactives, ou en terme de circulations engendrées par l'activité).
4. Les annexes sont autorisées à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale.  
La création de garages pourra cependant être autorisée sous réserve d'une bonne intégration paysagère, et si elle répond à un réel besoin en stationnement.
5. Secteur Ub2 soumis à une Orientation d'Aménagement : les projets de construction devront prendre en compte les orientations d'aménagement.

**ARTICLE Ub 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1. Accès :**

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Le nombre d'accès, pour l'ensemble des places de stationnement couvertes ou non, sera limité à deux par propriété.

**2. Voirie :**

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics.

Le cheminement piéton doit être assuré en toute sécurité, conformément aux normes en vigueur.

**ARTICLE Ub 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT****1. Eau Potable :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense incendie.

**2. Assainissement :**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en séparatif raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau public.

**3. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordées au réseau pluvial et unitaire d'assainissement des espaces publics. Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou si les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas de réalisation de parkings portant sur une surface de plus de 500 m<sup>2</sup>, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des revêtements poreux, la réalisation de puits perdu, etc...

L'objectif est de limiter les surfaces imperméabilisées : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagées...)

**4. Electricité, téléphone et télédiffusion :**

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

**ARTICLE Ub 5 : SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière pour qu'un terrain soit constructible.

**ARTICLE Ub 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****1. Principe :**

Les constructions et installations admises peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

**2. Exceptions :**

Dans le cas de circonstances particulières (pente marquée, virage accentué, croisement des voies, etc.), pour des motifs de sécurité, ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul pour l'implantation de constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

**ARTICLE Ub 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les débords de toiture, les balcons, les auvents, les oriels et les pergolas, jusqu'à 1,20 mètres, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

De même, les escaliers extérieurs non clos d'une largeur inférieure à 1,20 mètres et desservant le premier niveau situé à 3,00 mètres au maximum au-dessus du sol ne sont pas pris en compte dans les mêmes conditions.

1. Les constructions s'implanteront avec un recul minimum de 3m de la limite séparative.
2. Toutefois, la construction en limite est autorisée en cas de constructions jouxtant un bâtiment existant érigé en limite de propriété.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
  - dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant ou de reconstruction dans son volume d'origine.

**ARTICLE Ub 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

**ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet

**ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS****1. Principes :****1.1 Constructions nouvelles :**

La hauteur des constructions et installations admises ne devra excéder ni un nombre de niveaux supérieurs à R + 3, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles, ni une hauteur de 11 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère) par rapport au terrain naturel à l'aplomb de tout point de cet égout (ou de l'acrotère) avec tolérance de 1 m, pour tenir compte de la topographie, dans un souci de qualité architecturale et pour une meilleure insertion dans l'environnement bâti.

1.2 Dans le secteur Ub1, la hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieurs à R + 4.

## 2. Exceptions :

Pour les bâtiments pré-existants au PLU approuvé, dépassant les maximaux fixés ci-dessus, les extensions et agrandissements pourront, pour des motifs de qualité architecturale et d'insertion paysagère, excéder lesdits maximaux, sans dépasser les hauteurs constatées desdits bâtiments.

## ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour une bonne intégration dans le paysage bâti environnant et dans le site, seront notamment prises en compte les caractéristiques suivantes :

### 1. Implantation et forme des constructions :

La topographie naturelle du terrain est à respecter au mieux.

En cas de nivellement, il est fait usage de murs de soutènement de faible hauteur (maximum 1 m hors sol), en paliers si besoin est. Les talus gardent des pentes similaires aux pentes naturelles constatées dans l'environnement, n'excédant pas 40 à 50 %.

La répartition des niveaux des constructions correspondra au plus juste à la pente des terrains, pour limiter les talutages.

Le projet doit donner lieu à une recherche d'une conception de volumétrie simple et compacte avec une orientation permettant d'optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain.

La construction respectera et s'adaptera au mieux au terrain naturel et à la pente, en prenant en compte les écoulements naturels. Les enrochements sont autorisés à une hauteur maximale de 1,50 m, en paliers si besoin.

Les constructions déclineront les principes de l'architecture bioclimatique : en terme d'orientations, d'isolation, de gestion des ouvertures...

Les logements traversants seront favorisés. Il sera recherché une implantation permettant un ensoleillement pour tous les lots ou logements.

### 2. Toitures :

#### 2.1 Style de la toiture :

Les toitures doivent être à deux pans de pente égale. Elles peuvent comporter des croupes.

La pente de la toiture principale doit être celle de la majorité des pentes des toitures environnantes.

Les toitures-terrasses végétalisées ou non sont autorisées.

Les toitures à un pan ne seront admises que pour des extensions ou annexes de faible volume accolées à un bâtiment principal.

#### 3.2 Les teintes :

Les matériaux de couverture seront choisis dans les tons dominants : rouge, rouge vieilli, brun.

Les teintes grises pourront être admises pour l'implantation de capteurs solaires, sous réserve qu'ils soient intégrés dans le plan de la toiture.

Les verrières pourront être admises.

### 3. Clôtures : (soumises à DP)

3.1 Les clôtures ne sont pas obligatoires.

3.2 Quand elles sont prévues, elles seront constituées de grilles, de grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant un mur bahut ou non.

La hauteur totale ne peut dépasser 1,80 m, celle du mur bahut 0,60 m de hauteur.

**3.3** Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée pour qu'elles ne constituent pas une gêne ou un danger.

#### **4. Architecture innovante / démarche de qualité environnementale**

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions du présent article pourront être adaptées.

### **ARTICLE Ub 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **1. Principe :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

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

#### **2. Modalités de mise en oeuvre :**

Il sera exigé :

##### **a) Pour les habitations :**

1.5 place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, avec un minimum de 2 places par logement.

De plus, il sera imposé en parking de surface : 1 place de stationnement visiteur pour 4 logements. Le parking visiteur sera directement accessible.

**En Ub1:** 1 place par logement pour les logements de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et 1.5 places par logement pour les logements de plus de 60 m<sup>2</sup>.

##### **b) Pour les bureaux, de services publics et privés, d'artisanats, d'entrepôts ou d'industries :**

1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

##### **c) Pour les commerces :**

1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de vente créée. Ce décompte exclut les 150 premiers m<sup>2</sup> de surface de vente préexistants ou créés pour lesquels il n'est pas exigé la création de places de stationnement.

#### **3. Exceptions :**

a) L'article L123-1-13 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.

b) Pour les services publics, présentant une spécificité technique et de fonction particulière, comme services scolaires, hospitaliers, par exemple, les minimas fixés ci-dessus ne sont pas imposés, mais un stationnement suffisant sera assuré pour leurs besoins en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

### **ARTICLE Ub 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

#### **1. Traitement paysager des espaces libres :**

Les espaces non bâtis et non utiles à la circulation automobile doivent être paysagés.

## 2. Réalisation d'espaces de proximité :

### **Espaces verts à aménager : (pour les projets de 10 logements ou plus)**

Il devra être réservé et aménagé des espaces libres communs, non compris les aires de stationnement, dont la superficie doit être au moins égale à 20 % de la surface totale du tènement. Ces espaces seront aménagés de telle manière qu'ils jouent pleinement leur rôle d'espace public. En particulier, ils devront prendre la forme d'un espace ouvert, non clos et paysagé d'un seul tenant. La plantation d'arbres permettra de réserver des espaces ombragés. Ils seront traversés par des cheminements piétons.

**Aménagements liés à la gestion des eaux pluviales** : noues, bassins de rétention... doivent participer à la valorisation du cadre de vie par la qualité de leur traitement paysager. L'utilisation de matériaux poreux sera favorisée pour limiter les surfaces imperméabilisées.

## 3. Traitement paysager des espaces de stationnement :

Il sera exigé a minima la plantation d'un arbre, s'adaptant par nature au sol et s'intégrant au milieu urbain, par tranche de 4 places de stationnement créées en extérieur.

## 4. Plantations le long des clôtures :

Elles seront composées d'essences variées et locales.

La hauteur des haies pourra être limitée pour des motifs de sécurité liés à la circulation. Elle ne pourra excéder la hauteur globale rappelée à l'article 11.

## **ARTICLE Ub 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## CHAPITRE III - Dispositions applicables aux zones Uc

La zone Uc couvre les zones d'habitat de densité intermédiaire.

Elle comprend :

- un secteur Uc1 soumis à des règles particulières et à une Orientation d'Aménagement.

Sont repérés au plan de zonage par  du patrimoine industriel à rénover.

### ARTICLE Uc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :**

1. Les constructions liées à une exploitation agricole
2. Les constructions liées à une nouvelle implantation industrielle
3. Les ouvertures de carrières
4. Les terrains de camping ou de parage des caravanes / garage collectif de caravanes
5. Le stationnement isolé des caravanes et des camping-cars sauf dans deux cas :
  - s'il est lié à une habitation et s'effectue sur le même terrain
  - s'il est lié à une activité commerciale
6. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des bâtiments
7. Les habitations légères de loisirs
8. Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles autorisées à l'article 2

### ARTICLE Uc 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les établissements artisanaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage (notamment en terme de nuisances sonores, olfactives, ou en terme de circulations engendrées par l'activité).
2. Les installations classées ne sont autorisées que si elles correspondent à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité.
3. Secteur Uc1 soumis à une Orientation d'Aménagement : les projets de construction devront prendre en compte les orientations d'aménagement.

### ARTICLE Uc 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1. Accès :

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Le nombre d'accès, pour l'ensemble des places de stationnement couvertes ou non, sera limité à deux par propriété.

## 2. Voirie :

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics.

Le cheminement piéton doit être assuré en toute sécurité, conformément aux normes en vigueur.

## **ARTICLE Uc 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 1. Eau Potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense incendie.

### 2. Assainissement :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en séparatif raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau public.

### 3. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordées au réseau pluvial et unitaire d'assainissement des espaces publics. Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou si les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas de réalisation de parkings portant sur une surface de plus de 500 m<sup>2</sup>, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des revêtements poreux, la réalisation de puits perdu, etc...

L'objectif est de limiter les surfaces imperméabilisées : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagées...)

### 4. Electricité, téléphone et télédiffusion :

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE Uc 5 : SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière pour qu'un terrain soit constructible.

## **ARTICLE Uc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### 1. Principe :

Les constructions et installations admises doivent être implantées avec un recul minimum de 3.00 m par rapport à la limite du domaine public routier.

Ne sont pas pris en compte dans ces distances les dépassées de toitures et les balcons dans la limite de 1.20 m.

## 2. Exceptions :

En cas d'alignement des façades pré-existant à l'approbation du PLU, et pour un motif de perspective monumentale, une construction située au cœur d'un alignement ou constituant son prolongement contigu, pourra s'implanter à cet alignement de fait.

Dans le cas de circonstances particulières (pente marquée, virage accentué, croisement des voies, etc.), pour des motifs de sécurité, ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul pour l'implantation de constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

### 3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant ou de reconstruction dans son volume d'origine,
- le long des cheminements exclusivement piétons ou des chemins ruraux où le recul peut être ramené à 2 mètres.

Dans le cas de piscines enterrées, le prospect autorisé peut être ramené à 3,00 mètres uniquement si aucun point du bassin ne sort du sol naturel de plus de 0,50 mètre.

## **ARTICLE Uc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les débords de toiture, les balcons, les auvents, les oriels et les pergolas, jusqu'à 1,20 mètres, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

De même, les escaliers extérieurs non clos d'une largeur inférieure à 1,20 mètres et desservant le premier niveau situé à 3,00 mètres au maximum au-dessus du sol ne sont pas pris en compte dans les mêmes conditions.

### 1. Implantation par rapport aux limites :

1.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

1.2 Toutefois, la construction en limite est autorisée en cas de constructions jouxtant un bâtiment existant érigé en limite de propriété.

1.3 Les annexes fonctionnelles autorisées, accolées ou non à une construction principale, peuvent être implantées sans condition de recul, sous réserve que :

- la hauteur de chaque façade bordant les propriétés privées voisines et échappant à la condition de recul énoncé à l'alinéa 1.1 ne dépasse pas 3,50 mètres,
- leur longueur en regard de la limite n'excède pas 7,00 mètres.

1.4 Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant ou de reconstruction dans son volume d'origine.

### 2. Implantation par rapport aux ruisseaux :

En bordure de ruisseau, toute construction nouvelle doit avoir un recul de 5 à 10 mètres minimum mesuré au sommet des berges (le recul sera apprécié en fonction de la configuration des lieux).

## **ARTICLE Uc 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE Uc 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE Uc 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS****1. Principes :**

La hauteur des constructions et installations admises ne devra excéder ni un nombre de niveaux supérieurs à R + 2, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles, ni une hauteur de 9 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère) par rapport au terrain naturel à l'aplomb de tout point de cet égout (ou de l'acrotère) avec tolérance de 1 m., pour tenir compte de la topographie, dans un souci de qualité architecturale et pour une meilleure insertion dans l'environnement bâti.

**2. Exceptions :**

Pour les bâtiments pré-existants au PLU approuvé, dépassant les maximaux fixés ci-dessus, les extensions et agrandissements pourront, pour des motifs de qualité architecturale et d'insertion paysagère, excéder lesdits maximaux, sans dépasser les hauteurs constatées desdits bâtiments.

**ARTICLE Uc 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Pour une bonne intégration dans le paysage bâti environnant et dans le site, seront notamment prises en compte les caractéristiques suivantes :

**1. Implantation et forme des constructions :**

La topographie naturelle du terrain est à respecter au mieux.

En cas de nivellement, il est fait usage de murs de soutènement de faible hauteur (maximum 1 m hors sol), en paliers si besoin est. Les talus gardent des pentes similaires aux pentes naturelles constatées dans l'environnement, n'excédant pas 40 à 50 %.

La répartition des niveaux des constructions correspondra au plus juste à la pente des terrains, pour limiter les talutages.

Le projet doit donner lieu à une recherche d'une conception de volumétrie simple et compacte avec une orientation permettant d'optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain.

La construction respectera et s'adaptera au mieux au terrain naturel et à la pente, en prenant en compte les écoulements naturels. Les enrochements sont autorisés à une hauteur maximale de 1,50 m, en paliers si besoin.

Les constructions déclineront les principes de l'architecture bioclimatique : en terme d'orientations, d'isolation, de gestion des ouvertures...

Les logements traversants seront favorisés. Il sera recherché une implantation permettant un ensoleillement pour tous les lots ou logements.

**2. Toitures :**

Les toitures doivent être à deux pans de pente égale. Elles peuvent comporter des croupes.

La pente de la toiture principale doit être celle de la majorité des pentes des toitures environnantes.

Les toitures à un pan ne seront admises que pour des extensions ou annexes de faible volume accolées à un bâtiment principal.

Les matériaux de couverture seront choisis dans les tons dominants : rouge, rouge vieilli, brun. Les capteurs solaires sont cependant autorisés et devront être intégrés dans le plan de la toiture. Les verrières sont autorisées.

Les toitures-terrasses végétalisées ou non sont autorisées.

### 3. Clôtures : (soumises à DP)

- 3.1 Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- 3.2 Quand elles sont prévues, elles seront constituées de grilles, de grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant un mur bahut ou non.  
La hauteur totale ne peut dépasser 1,80 m, celle du mur bahut 0,60 m de hauteur.
- 3.3 Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée pour qu'elles ne constituent pas une gêne ou un danger.

### 4. Architecture innovante / démarche de qualité environnementale

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions du présent article pourront être adaptées.

## ARTICLE Uc 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 1. Principe :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

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

### 2. Modalités de mise en oeuvre :

Pour apprécier les besoins en stationnement des catégories suivantes, il sera exigé :

- a) Pour les habitations (hors secteur Uc1) : 2 places par logement.
- b) Pour les habitations dans le secteur Uc1 : 1 place par logement.
- c) Pour les bureaux, d'artisanat ou de services publics et privés : 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.  
Pour le bâti industriel à rénover indiqué par ☼, il n'est pas imposé la réalisation de places de stationnement.
- d) Pour les commerces :  
1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de vente créée.  
Pour le bâti industriel à rénover indiqué par ☼, il n'est pas imposé la réalisation de places de stationnement.

### 3. Exceptions :

- a) L'article L123-1-13 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.
- b) Pour les services publics, présentant une spécificité technique et de fonction particulière, comme services scolaires, hospitaliers, par exemple, les minimas fixés ci-dessus ne sont pas imposés, mais un stationnement suffisant sera assuré pour leurs besoins en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

**ARTICLE Uc 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

**1. Traitement paysager des espaces libres :**

Les espaces non bâtis et non utiles à la circulation automobile doivent être paysagés.

**2. Réalisation d'espaces de proximité :**

**Espaces verts à aménager : (pour les projets de 10 logements ou plus)**

Il devra être réservé et aménagé des espaces libres communs, non compris les aires de stationnement, dont la superficie doit être au moins égale à 20 % de la surface totale du tènement. Ces espaces seront aménagés de telle manière qu'ils jouent pleinement leur rôle d'espace public. En particulier, ils devront prendre la forme d'un espace ouvert, non clos et paysagé d'un seul tenant. La plantation d'arbres permettra de réserver des espaces ombragés. Ils seront traversés par des cheminements piétons.

**Aménagements liés à la gestion des eaux pluviales :** noues, bassins de rétention... doivent participer à la valorisation du cadre de vie par la qualité de leur traitement paysager. L'utilisation de matériaux poreux sera favorisée pour limiter les surfaces imperméabilisées.

**3. Plantations le long des clôtures :**

Elles seront composées d'essences variées et locales.

La hauteur des haies pourra être limitée pour des motifs de sécurité liés à la circulation. Elle ne pourra excéder la hauteur globale rappelée à l'article 11.

**ARTICLE Uc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## CHAPITRE IV - Dispositions applicables aux zones Ud

La zone Ud couvre les zones pavillonnaires de la commune.

Sa fonction principale est l'habitat.

Sont repérés au plan de zonage par une ★ des bâtiments de caractère remarquable qui doivent être conservés.

### ARTICLE Ud 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :**

1. Les constructions liées à une exploitation agricole
2. Les constructions liées à une nouvelle implantation industrielle
3. Les ouvertures de carrières
4. Les terrains de camping ou de parcage des caravanes / garage collectif de caravanes
5. Le stationnement isolé des caravanes et des camping-cars sauf dans deux cas :
  - s'il est lié à une habitation et s'effectue sur le même terrain
  - s'il est lié à une activité commerciale
6. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des bâtiments
7. Les habitations légères de loisirs
8. Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles autorisées à l'article 2

### ARTICLE Ud 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les établissements artisanaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage (notamment en terme de nuisances sonores, olfactives, ou en terme de circulations engendrées par l'activité).
2. Les installations classées ne sont autorisées que si elles correspondent à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité.
3. Protection du patrimoine :  
En ce qui concerne les constructions identifiées par une étoile, la démolition totale est interdite. La démolition partielle peut être autorisée uniquement si elle a pour objectif d'améliorer l'aspect de la construction.
4. Les annexes sont autorisées à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale.

**ARTICLE Ud 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**1. Accès :**

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Le nombre d'accès, pour l'ensemble des places de stationnement couvertes ou non, sera limité à deux par propriété.

**2. Voirie :**

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics.

Le cheminement piéton doit être assuré en toute sécurité, conformément aux normes en vigueur.

**ARTICLE Ud 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**1. Eau Potable :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense incendie.

**2. Assainissement :**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en séparatif raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau public.

**3. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordées au réseau pluvial et unitaire d'assainissement des espaces publics. Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou si les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas de réalisation de parkings portant sur une surface de plus de 500 m<sup>2</sup>, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des revêtements poreux, la réalisation de puits perdu, etc...

L'objectif est de limiter les surfaces imperméabilisées : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagées...)

**4. Electricité, téléphone et télédiffusion :**

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

**ARTICLE Ud 5 : SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas imposé de surface minimum de terrain.

**ARTICLE Ud 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****1. Principe :**

Les constructions et installations admises doivent être implantées avec un recul minimum de 3.00 m par rapport à la limite du domaine public routier.

Ne sont pas pris en compte dans ces distances les dépassées de toitures et les balcons dans la limite de 1.20 m.

**2. Exceptions :**

- En cas d'alignement des façades pré-existant à l'approbation du PLU, et pour un motif de perspective monumentale, une construction située au cœur d'un alignement ou constituant son prolongement contigu, pourra s'implanter à cet alignement de fait.

- Dans le cas de circonstances particulières (pente marquée, virage accentué, croisement des voies, etc.), pour des motifs de sécurité, ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul pour l'implantation de constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

**3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant ou de reconstruction dans son volume d'origine,
- le long des cheminements exclusivement piétons ou des chemins ruraux où le recul peut être ramené à 2 mètres.

**ARTICLE Ud 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les débords de toiture, les balcons, les auvents, les oriels et les pergolas, jusqu'à 1,20 mètres, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

De même, les escaliers extérieurs non clos d'une largeur inférieure à 1,20 mètres et desservant le premier niveau situé à 3,00 mètres au maximum au-dessus du sol ne sont pas pris en compte dans les mêmes conditions.

**1. Implantation par rapport aux limites :**

**1.1** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

**1.2** Toutefois, la construction en limite est autorisée en cas de constructions jouxtant un bâtiment existant érigé en limite de propriété.

**1.3** Les annexes fonctionnelles autorisées, accolées ou non à une construction principale, peuvent être implantées sans condition de recul, sous réserve que :

- la hauteur de chaque façade bordant les propriétés privées voisines et échappant à la condition de recul énoncé à l'alinéa 1.1 ne dépasse pas 3,50 mètres,
- leur longueur en regard de la limite n'excède pas 7,00 mètres.

**1.4 Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant ou de reconstruction dans son volume d'origine.

**2. Implantation par rapport aux ruisseaux :**

En bordure de ruisseau, toute construction nouvelle doit avoir un recul de 5 à 10 mètres minimum mesuré au sommet des berges (le recul sera apprécié en fonction de la configuration des lieux).

**ARTICLE Ud 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE Ud 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE Ud 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS****1. Principes :**

La hauteur des constructions et installations admises ne devra excéder ni un nombre de niveaux supérieurs à R + 1, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles, ni une hauteur de 6 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et de 9 m au faîtage par rapport au terrain naturel à l'aplomb de tout point de cet égout (ou de l'acrotère) avec tolérance de 1 m., pour tenir compte de la topographie, dans un souci de qualité architecturale et pour une meilleure insertion dans l'environnement bâti.

**2. Exceptions :**

- Pour les bâtiments pré-existants au PLU approuvé, dépassant les maxima fixés ci-dessus, les extensions et agrandissements pourront, pour des motifs de qualité architecturale et d'insertion paysagère, excéder lesdits maxima, sans dépasser les hauteurs constatées desdits bâtiments.
- dans le cas de terrains en forte pente (au-delà de 10%), il pourra être admis la réalisation d'un niveau supplémentaire, pour assurer une meilleure adaptation à la pente/ au terrain naturel, sans dépasser les maxima fixés ci-dessus (6m à l'égout et 9m au faîtage).

**ARTICLE Ud 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Pour une bonne intégration dans le paysage bâti environnant et dans le site, seront notamment prises en compte les caractéristiques suivantes :

**1. Implantation et forme des constructions :**

La topographie naturelle du terrain est à respecter au mieux.

En cas de nivellement, il est fait usage de murs de soutènement de faible hauteur (maximum 1 m hors sol), en paliers si besoin est. Les talus gardent des pentes similaires aux pentes naturelles constatées dans l'environnement, n'excédant pas 40 à 50 %.

La répartition des niveaux des constructions correspondra au plus juste à la pente des terrains, pour limiter les talutages.

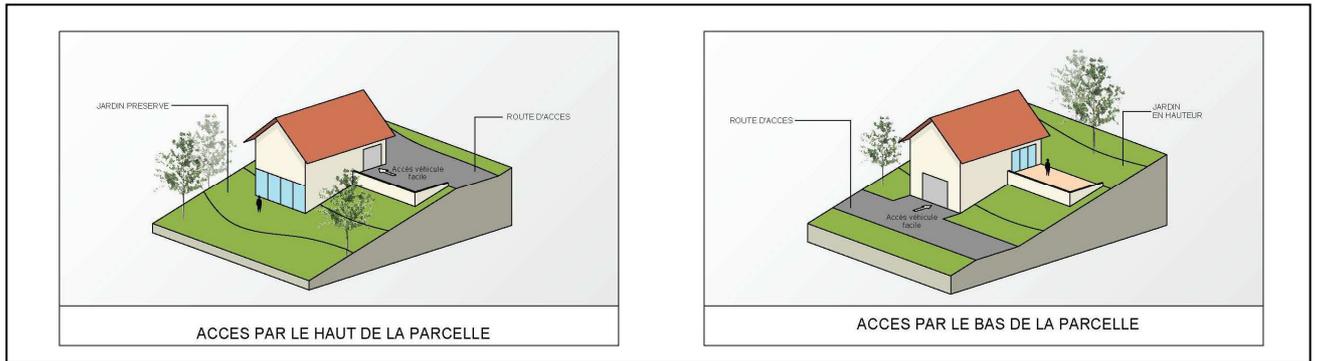
Le projet doit donner lieu à une recherche d'une conception de volumétrie simple et compacte avec une orientation permettant d'optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain.

La construction respectera et s'adaptera au mieux au terrain naturel et à la pente, en prenant en compte les écoulements naturels. Les enrochements sont autorisés à une hauteur maximale de 1.50 m, en paliers si besoin.

Les constructions déclineront les principes de l'architecture bioclimatique : en terme d'orientations, d'isolation, de gestion des ouvertures...

Les logements traversants seront favorisés. Il sera recherché une implantation permettant un ensoleillement pour tous les lots ou logements.

Implantation du bâti et accès au garage en fonction de la pente et de la situation de la voie de desserte : cf croquis ci-dessous :



## 2. Toitures :

Les toitures doivent être à deux pans de pente égale. Elles peuvent comporter des croupes.

La pente de la toiture principale doit être celle de la majorité des pentes des toitures environnantes.

Les matériaux de couverture seront choisis dans les tons dominants : rouge, rouge vieilli, brun. Les capteurs solaires sont cependant autorisés et devront être intégrés dans le plan de la toiture.

Les verrières sont autorisées.

Les toitures-terrasses végétalisées ou non sont autorisées.

Les toitures à un pan ne sont admises que pour des extensions ou annexes accolées à un bâtiment principal.

## 3. Clôtures : (soumises à DP)

3.1 Les clôtures ne sont pas obligatoires.

3.2 Quand elles sont prévues, elles seront constituées de grilles, de grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant un mur bahut ou non.  
La hauteur totale ne peut dépasser 1,80 m, celle du mur bahut 0,60 m de hauteur.

3.3 Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée pour qu'elles ne constituent pas une gêne ou un danger.

## 4. Architecture innovante / démarche de qualité environnementale

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions du présent article pourront être adaptées.

## ARTICLE Ud 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 1. Principe :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

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

## 2. Modalités de mise en oeuvre :

Il sera exigé :

- a) Pour les habitations :
  - 2 places de stationnement par logement.
  - de plus, il sera imposé en parking de surface : 1 place de stationnement visiteur pour 4 logements. Le parking visiteur sera directement accessible.
- b) Pour les bureaux, l'artisanat, les services publics et privés :  
1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- c) Pour les commerces :  
1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de vente créée

## 3. Exceptions :

- a) L'article L123-1-13 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.
- b) Pour les services publics, présentant une spécificité technique et de fonction particulière, comme services scolaires, hospitaliers, par exemple, les minimas fixés ci-dessus ne sont pas imposés, mais un stationnement suffisant sera assuré pour leurs besoins en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

## **ARTICLE Ud 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

### 1. Traitement paysager des espaces libres :

Les espaces non bâtis et non utiles à la circulation automobile doivent être paysagés.

### 2. Réalisation d'espaces de proximité :

#### **Espaces verts à aménager : (pour les projets de 10 logements ou plus)**

Il devra être réservé et aménagé des espaces libres communs, non compris les aires de stationnement, dont la superficie doit être au moins égale à 20 % de la surface totale du tènement. Ces espaces seront aménagés de telle manière qu'ils jouent pleinement leur rôle d'espace public. En particulier, ils devront prendre la forme d'un espace ouvert, non clos et paysagé d'un seul tenant. La plantation d'arbres permettra de réserver des espaces ombragés. Ils seront traversés par des cheminements piétons.

**Aménagements liés à la gestion des eaux pluviales** : noues, bassins de rétention... doivent participer à la valorisation du cadre de vie par la qualité de leur traitement paysager. L'utilisation de matériaux poreux sera favorisée pour limiter les surfaces imperméabilisées.

### 3. Plantations le long des clôtures :

Elles seront composées d'essences variées et locales.

La hauteur des haies pourra être limitée pour des motifs de sécurité liés à la circulation. Elle ne pourra excéder la hauteur globale rappelée à l'article 11.

## **ARTICLE Ud 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## CHAPITRE V - Dispositions applicables aux zones Ue

La zone Ue couvre les secteurs réservés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend :

- un secteur Ue1 correspondant à la plateforme ferroviaire.
- un secteur Ue2 correspondant à l'aménagement d'un espace sportif et de loisirs
- un secteur Ue3 correspondant à l'ancienne décharge Pechiney

### ARTICLE Ue 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :**

1. Les constructions liées à une exploitation agricole
2. Les constructions liées à une nouvelle implantation industrielle
3. Les ouvertures de carrières
4. Les terrains de camping ou de parcage des caravanes / garage collectif de caravanes
5. Le stationnement isolé des caravanes et des camping-cars sauf dans deux cas :
  - s'il est lié à une habitation et s'effectue sur le même terrain
  - s'il est lié à une activité commerciale
6. Les habitations légères de loisirs
7. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des bâtiments ou à l'aménagement des espaces de loisirs.
8. Les constructions à usage d'habitation, excepté les hébergements (internats...) liés aux équipements admis.

### ARTICLE Ue 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions autorisées ne doivent présenter aucun risque de nuisance ni compromettre la stabilité des sols.
2. En secteur Ue2, sont autorisés les équipements sportifs et de loisirs et les constructions liées à la nature de l'activité.
3. En secteur Ue3, sont autorisés les installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif, les équipements et installations de production d'énergies renouvelables.

**ARTICLE Ue 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**1. Accès :**

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Le nombre d'accès, pour l'ensemble des places de stationnement couvertes ou non, sera limité à deux par propriété.

**2. Voirie :**

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics.

Le cheminement piéton doit être assuré en toute sécurité, conformément aux normes en vigueur.

**ARTICLE Ue 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**1. Eau Potable :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense incendie.

**2. Assainissement :**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en séparatif raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau public.

**3. Eaux pluviales :**

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Dans le cas de réalisation de parkings portant sur une surface de plus de 500 m<sup>2</sup>, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des revêtements poreux, la réalisation de puits perdu, etc...

L'objectif est de limiter les surfaces imperméabilisées : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagées...)

**4. Electricité, téléphone et télédiffusion :**

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

**ARTICLE Ue 5 : SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière pour qu'un terrain soit constructible.

**ARTICLE Ue 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**1. Principe :**

Les constructions et installations admises doivent être implantées avec un recul minimum de 3.00 m par rapport à la limite du domaine public routier.  
Ne sont pas pris en compte dans ces distances les dépassées de toitures et les balcons dans la limite de 1.20 m.

**2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant ou de reconstruction dans son volume d'origine,
- dans le secteur Ue1 où il n'est pas prévu de règle particulière.

**ARTICLE Ue 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative ne doit pas être inférieure à 3 mètres.  
Une tolérance de 1.20 mètre est admise pour les corniches, débords de toiture, balcons, oriels et pergolas.

**2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant ou de reconstruction dans son volume d'origine
- dans le secteur Ue1 où il n'est pas prévu de règle particulière.

**ARTICLE Ue 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

**ARTICLE Ue 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet

**ARTICLE Ue 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas prévu de règle particulière.

**ARTICLE Ue 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Pour une bonne intégration dans le paysage bâti environnant et dans le site, seront notamment prises en compte les caractéristiques suivantes :

**1. Adaptation au site :**

La topographie naturelle du terrain est à respecter au mieux.  
La répartition des niveaux des constructions correspondra au plus juste à la pente des terrains, pour limiter les talutages.

**2. Clôtures : (soumises à DP)**

Les clôtures en limite de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, ou d'emprises publiques, peuvent être tolérées si elles sont composées d'un dispositif à claire-voie, si leur hauteur est limitée à 1,80 m, et en cas de mur bahut, si la hauteur de ce dernier est limitée à 0,80 m.

**3. Architecture innovante / démarche de qualité environnementale**

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions du présent article pourront être adaptées.

**ARTICLE Ue 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

Le nombre de places de stationnement sera déterminé au vu du nombre de personnes salariées, de la capacité d'accueil du public envisagée et des besoins de fonctionnement.

**ARTICLE Ue 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

**1. Traitement paysager des espaces libres :**

Les espaces non bâtis et non utiles à la circulation automobile doivent être paysagés. Les terrains dont la superficie est égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> devront conserver au moins 20 % d'espaces libres, ces espaces libres devant être paysagés.

**2. Traitement paysager des espaces de stationnement :**

Il sera exigé pour le moins la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 4 places de stationnement créées.

**ARTICLE Ue 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## CHAPITRE VI - Dispositions applicables aux zones Uh

La zone Uh couvre les centres anciens des quartiers et hameaux : Arlod, Musinens, Vanchy, Mussel.

Dans un objectif de préservation du patrimoine et du paysage urbain, les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Sont repérés au plan de zonage par une ★ des bâtiments de caractère remarquable qui doivent être conservés.

### ARTICLE Uh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :**

1. Les constructions liées à une exploitation agricole
2. Les constructions liées à une nouvelle implantation industrielle
3. Les ouvertures de carrières
4. Les terrains de camping ou de parcage des caravanes / garage collectif de caravanes
5. Le stationnement isolé des caravanes et des camping-cars sauf dans deux cas :
  - s'il est lié à une habitation et s'effectue sur le même terrain
  - s'il est lié à une activité commerciale
6. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des bâtiments
7. Les habitations légères de loisirs
8. Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles autorisées à l'article 2

### ARTICLE Uh 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les établissements artisanaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage (notamment en terme de nuisances sonores, olfactives, ou en terme de circulations engendrées par l'activité).
2. Les installations classées ne sont autorisées que si elles correspondent à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité.
3. **Protection du patrimoine :**  
Dans toute la zone, les démolitions totales ou partielles d'immeubles sont soumises au permis de démolir.  
En ce qui concerne les constructions identifiées par une étoile, la démolition totale est interdite. La démolition partielle peut être autorisée uniquement si elle a pour objet d'améliorer l'aspect de la construction.

**ARTICLE Uh 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1. Accès :**

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Le nombre d'accès, pour l'ensemble des places de stationnement couvertes ou non, sera limité à deux par propriété.

**2. Voirie :**

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics.

Le cheminement piéton doit être assuré en toute sécurité, conformément aux normes en vigueur.

**ARTICLE Uh 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT****1. Eau Potable :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense incendie.

**2. Assainissement :**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en séparatif raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau public.

**3. Eaux pluviales :**

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Dans le cas de réalisation de parkings portant sur une surface de plus de 500 m<sup>2</sup>, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des revêtements poreux, la réalisation de puits perdu, etc...

L'objectif est de limiter les surfaces imperméabilisées : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagées...)

**4. Electricité, téléphone et télédiffusion :**

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

**ARTICLE Uh 5 : SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière pour qu'un terrain soit constructible.

**ARTICLE Uh 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****1. Principe :**

Les constructions et installations admises doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Ne sont pas pris en compte dans ces distances les dépassées de toitures et les balcons dans la limite de 1.20 m.

**2. Exception :**

- Lorsqu'il existe un alignement de fait des façades différent du principe ci-dessus, pour un motif de perspective monumentale, il pourra être imposé un recul pour l'implantation de constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Dans le cas de circonstances particulières (pente marquée, virage accentué, croisement des voies, etc.), pour des motifs de sécurité, ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul pour l'implantation de constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

**ARTICLE Uh 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, pour leur façade sur rue, pourront s'implanter soit en limite, soit respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives pour maintenir une semi-continuité du bâti en alignement des façades.

Ces distances sont mesurées au nu du mur de la construction, compte non tenu des saillies, débords de toitures, balcons et escaliers, dans la limite de 1 mètre.

**ARTICLE Uh 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE Uh 9 : EMPRISE AU SOL**

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

**ARTICLE Uh 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS****1. Principes :**

La hauteur des constructions et installations admises ne devra excéder ni un nombre de niveaux supérieurs à R + 2, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles, ni une hauteur de 9 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère) par rapport au terrain naturel à l'aplomb de tout point de cet égout (ou de l'acrotère) avec une tolérance de 1 m. pour tenir compte de la topographie, dans un souci de qualité architecturale et pour une meilleure insertion dans l'environnement bâti.

**2. Exceptions :**

Pour les bâtiments pré-existants au PLU approuvé, dépassant les maxima fixés ci-dessus, les extensions et agrandissements pourront, pour des motifs de qualité architecturale et d'insertion paysagère, excéder lesdits maxima, sans dépasser les hauteurs constatées desdits bâtiments.

## ARTICLE Uh 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour une bonne intégration dans le paysage bâti environnant et dans le site, seront notamment prises en compte les caractéristiques suivantes :

### 1. Adaptation au site :

La topographie naturelle du terrain est à respecter au mieux.

En cas de nivellement, il est fait usage de murs de soutènement de faible hauteur (maximum 1 m hors sol), en paliers si besoin est. Les talus gardent des pentes similaires aux pentes naturelles constatées dans l'environnement, n'excédant pas 40 à 50 %.

La répartition des niveaux des constructions correspondra au plus juste à la pente des terrains, pour limiter les talutages.

### 2. Aspect des façades, murs et éléments verticaux :

#### 2.1 Rénovation et/ou réhabilitation de bâtiments anciens :

Le vocabulaire architectural des hameaux sera préservé avec :

- des façades enduites (pour les façades sur rue),
- les évolutions de façade et la création de nouveaux percements notamment sont possibles : elles se feront en cohérence avec la composition et les proportions des percements existants.

#### 2.2 Constructions neuves :

- les façades des bâtiments neufs seront enduites.
- les couleurs des façades principales seront dans les tonalités de gris-beige, sans heurts avec l'environnement ; les teintes vives sont interdites.
- les constructions d'aspect bois feront l'objet d'une étude particulière d'intégration à l'environnement bâti existant.

#### 2.3 Couleurs et textures pour toutes les constructions :

L'étude des couleurs fera l'objet d'une attention particulière, notamment pour préserver une harmonie sur une même façade et sur la rue.

### 3. Toitures :

Les toitures doivent être à deux pans de pente égale. Elles peuvent comporter des croupes.

La pente de la toiture principale doit être celle de la majorité des pentes des toitures environnantes.

Les toitures-terrasses végétalisées ou non sont autorisées.

Les toitures à un pan ne seront admises que pour des extensions ou annexes accolées à un bâtiment principal.

Les axes des faîtages sont majoritairement orientés parallèlement aux voies desservant les bâtiments.

Les matériaux de couverture seront choisis dans les tons dominants : rouge, rouge vieilli, brun. Les capteurs solaires sont cependant autorisés et devront être intégrés dans le plan de la toiture.

### 4. Clôtures : (soumises à DP)

4.1 Les clôtures ne sont pas obligatoires.

4.2 Quand elles sont prévues, elles seront constituées de grilles, de grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant un mur bahut ou non.  
La hauteur totale ne peut dépasser 1,80 m, celle du mur bahut 0,60 m de hauteur.

4.3 Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée pour qu'elles ne constituent pas une gêne ou un danger.

## 5. Architecture innovante / démarche de qualité environnementale

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions du présent article pourront être adaptées.

## ARTICLE Uh 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 1. Principe :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

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

### 2. Modalités de mise en oeuvre :

Il sera exigé :

- a) Pour les habitations : 1 place de stationnement par logement.
- b) Pour les bureaux, services, l'artisanat, les entrepôts :  
1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- c) Pour les commerces :  
1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de vente créée.

### 3. Exceptions :

- a) L'article L123-1-13 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.
- b) En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de logements supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par l'implantation d'entrées de garages.
- c) Pour les services publics présentant une spécificité technique et de fonction particulière, comme services scolaires par exemple, les minimas fixés ci-dessus ne sont pas imposés, mais un stationnement suffisant sera assuré pour leurs besoins en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.
- d) En cas d'impossibilité technique d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette, le constructeur pourra reporter sur un autre terrain situé à moins de 100 m. du premier, les places de stationnement qui font défaut, ou bien acquitter une participation financière auprès de la collectivité (article L123-1-12 du code de l'urbanisme).

## ARTICLE Uh 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

### 1. Traitement paysager des espaces libres :

Les espaces non bâtis et non utiles à la circulation automobile doivent être paysagés.

### 2. Plantations le long des clôtures :

Elles seront composées d'essences variées et locales.

La hauteur des haies pourra être limitée pour des motifs de sécurité liés à la circulation.  
Elle ne pourra excéder la hauteur globale rappelée à l'article 11.

**ARTICLE Uh 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## CHAPITRE VII - Dispositions applicables aux zones Ux

La zone Ux couvre les zones d'activités.

Elle comprend :

- un secteur Ux/c réservé aux commerces, hôtels et services d'intérêt collectif
- un secteur Ux1
- un secteur Ux2, correspondant au secteur de Bellegarde Industries
- un secteur Ux3, destiné à recevoir à des activités commerciales, artisanales et de services (soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation)
- un secteur Ux/cnr correspondant au domaine public concédé à la CNR.
- un secteur Ux/e correspondant à la ZAC d'Arlod : mixité équipements publics et activités économiques.

### ARTICLE Ux 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :**

1. Les constructions liées à une exploitation agricole
2. Les ouvertures de carrières
3. Les terrains de camping ou de parage des caravanes / garage collectif de caravanes
4. Le stationnement isolé des caravanes et des camping-cars sauf dans deux cas :
  - s'il est lié à une habitation et s'effectue sur le même terrain
  - s'il est lié à une activité commerciale
5. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des bâtiments
6. Les habitations légères de loisirs
7. Les bâtiments d'habitation autres que ceux autorisés en Ux 2
8. Tout stockage non lié à l'activité
9. Les extensions et les annexes liées aux habitations existantes
10. En secteur Ux/c, toute construction à usage autre que commerce, hôtellerie et services d'intérêt collectif
11. En secteur Ux1, toute extension de locaux, bureaux liés à l'entreprise existante.
12. En secteur Ux3, toute construction à usage autre que commerce, artisanat, bureaux et services

### ARTICLE Ux 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. **Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**
  - Elles doivent être intégrées à la volumétrie du bâtiment de l'activité et être nécessaires aux personnes assurant la surveillance ou le gardiennage des établissements.
  - Il sera autorisé un logement d'une surface maximale de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher par entreprise.
  - Pour l'artisanat, la surface du logement ne doit pas être supérieure à 50 % de la surface liée à l'activité.

2. **Secteur Ux/cnr**, sont autorisés :
  - Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation et le renouvellement des ouvrages de la CNR et en général toutes celles réalisées par la CNR dans le cadre de la concession à but multiple qu'elle a reçu de l'Etat en application de la loi du 27 Mai 1921 et des textes subséquents, et après avis conforme des services de tutelle de celle-ci.
  - Les équipements publics, les installations d'intérêt général et de loisirs sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.
3. **Secteur Ux3 soumis à une Orientation d'Aménagement** : les projets de construction devront prendre en compte les orientations d'aménagement.
4. **Secteur Ux/e** : sont autorisées les constructions à usage d'équipements publics et d'activités économiques.

**ARTICLE Ux 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**1. Accès :**

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Le nombre d'accès, pour l'ensemble des places de stationnement couvertes ou non, sera limité à deux par propriété.

**2. Voirie :**

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics.

Le cheminement piéton doit être assuré en toute sécurité, conformément aux normes en vigueur.

**3. Dans le secteur Ux3 :**

Les constructions seront desservies suivant le principe indiqué dans les orientations d'aménagement.

**ARTICLE Ux 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**1. Eau Potable :**

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense contre l'incendie.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un système de disconnexion contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

**2. Assainissement :**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en séparatif raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau public.

**3. Eaux pluviales :**

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordées au réseau pluvial et unitaire d'assainissement des espaces publics. Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou si les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas de réalisation de parkings portant sur une surface de plus de 500 m<sup>2</sup>, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des revêtements poreux, la réalisation de puits perdu, etc...

L'objectif est de limiter les surfaces imperméabilisées : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagées...)

#### **4. Electricité, téléphone et télédiffusion :**

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE Ux 5 : SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière pour qu'un terrain soit constructible.

### **ARTICLE Ux 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **1. Principes :**

Les constructions et installations admises doivent respecter un recul minimal mesuré depuis l'axe de la voie de :

- 17 mètres par rapport aux axes structurants : avenue De Lattre de Tassigny, avenue Saint-Exupéry et rue de l'Industrie
- 13 mètres par rapport aux autres voies.

Dans la ZAC d'Arlod (secteur Ux/e), les constructions doivent respecter un recul de 8 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Ne sont pas pris en compte dans ces distances les dépassées de toitures et les balcons dans la limite de 1.20 m.

#### **2. Exceptions :**

Pour des motifs de sécurité ou de meilleure insertion paysagère, des reculs supérieurs pourront être imposés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **3. Dans le secteur Ux/c :**

Les implantations des nouvelles constructions marqueront un alignement de façades.

#### **4. Dans le secteur Ux2 :** Les nouvelles constructions respecteront un recul de 3m de la limite du Domaine public.

#### **5. Dans le secteur Ux3 :** Les nouvelles constructions s'implanteront suivant les principes indiqués dans l'orientation d'aménagement. L'implantation en limite pourra être imposée pour la construction située entre la rue du stade et la voie de desserte de la partie aval qui longe la RD 1084.

**ARTICLE Ux 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.
2. Ces distances sont mesurées au nu du mur de la construction sans prise en compte des saillies. Elles s'appliquent au corps principal des bâtiments et devront être mises en œuvre dans le cas de reconstruction.
3. Dans le cas où la parcelle jouxte un autre type de zone (à vocation d'habitat notamment), une rivière, un cheminement exclusivement piéton existant ou à créer, ou tout autre espace spécifique pouvant avoir un intérêt qualitatif, les constructions doivent être implantées à une distance de 10 mètres.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et dans le secteur Ux/c.
5. **Dans le secteur Ux3 :** Les nouvelles constructions s'implanteront suivant les principes indiqués dans les orientations d'aménagements. L'implantation en limite pourra être imposée pour la construction située entre la rue du stade et la voie de desserte de la partie aval qui longe la RD 1084.

**ARTICLE Ux 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas prévu de règle particulière.

**ARTICLE Ux 9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol excepté dans la ZAC d'Arlod (secteur Ux/e) où le C.E.S. est limité à 0.60.

**ARTICLE Ux 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS****Principes :**

La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder une hauteur maximale de 15 m au faîtage (ou à l'acrotère) par rapport au terrain naturel.

**Exceptions :**

- Pour les bâtiments préexistants au PLU approuvé, dépassant les maxima fixés ci-dessus, les extensions et agrandissements pourront, pour des motifs de qualité architecturale et d'insertion paysagère, excéder lesdits maxima, sans dépasser les hauteurs constatées desdits bâtiments.
- Des hauteurs supérieures pourront être admises pour des éléments techniques tels cheminées, aérations, dépoussiérants, etc.

**Dans le secteur Ux3 :**

La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder une hauteur maximale de 7 m au faîtage (ou à l'acrotère) par rapport au terrain naturel.

**ARTICLE Ux 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Pour une bonne intégration dans le paysage bâti environnant et dans le site, seront notamment prises en compte les caractéristiques suivantes :

**1. Façade sur rue :**

Elle sera traitée avec soin, de manière à assurer une bonne qualité architecturale.

Ainsi, seront interdites les façades sur rue borgnes, aveugles...

La façade sur rue devra être animée, un ordonnancement des percements devra être recherché.

## **2. Couleurs :**

Les teintes vives utilisées sur de grandes surfaces sont interdites.

## **3. Edicules et bâtiments annexes :**

D'une manière générale, les édicules ou bâtiments annexes tels que transformateurs, détenteur de gaz, chaufferie, etc... seront de préférence intégrés aux bâtiments principaux ou devront apparaître comme le prolongement naturel de l'architecture de ces derniers à moins qu'ils ne constituent en eux-mêmes un "événement" architectural. Ils ne doivent en aucun cas être réalisés avec des moyens de fortune.

Les réservoirs de liquide ou de gaz, situés à l'extérieur des bâtiments, seront cachés à la vue par des talus et des aménagements paysagers et leur installation sera conforme à la réglementation en vigueur.

## **4. Aires de stockage et dépôt à l'air libre :**

Ils sont interdits le long des axes structurants et le long des cheminements piétons.

Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des entreprises ne seront autorisées que si elles sont masquées à la vue et si possible traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysagement extérieur.

## **5. Clôtures : (soumises à DP)**

Les clôtures et leurs éléments accessoires doivent être de conception simple et constitués d'éléments à claire voie d'aspect agréable et en parfaite insertion dans le site, sans faux emprunt.

Les clôtures en panneaux d'éléments de béton sont interdites sauf si elles font l'objet d'un aménagement paysager.

## **6. Dans le secteur Ux3 :**

Conformément aux orientations d'aménagement :

- les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles afin de s'intégrer à son environnement.
- les enseignes sont obligatoirement intégrées dans l'emprise du plan de la façade
- les façades tournées vers la RD 1084 devront faire l'objet d'un traitement soigné.
- une cohérence dans le traitement des toitures sera imposée
- les toitures végétalisées sont autorisées
- dans la partie aval, les bâtiments suivront la direction principale indiquée

## **7. Architecture innovante / démarche de qualité environnementale**

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions du présent article pourront être adaptées.

## **ARTICLE Ux 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **1. Principe :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

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

### **2. Modalités de mise en oeuvre :**

Pour apprécier les besoins en stationnement des catégories suivantes, il sera exigé :

- a) Pour les bureaux ou services :  
1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- b) Pour les commerces :  
1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de vente créée.
- c) Pour les constructions à autre usage, notamment industriel, artisanal, sportif, culturel, loisir : le nombre de places de stationnement sera déterminé au vu du nombre de personnes salariées, de la capacité d'accueil du public envisagée et des besoins de fonctionnement.

**3. Dans le secteur Ux/c :**

Les espaces de stationnement seront implantés préférentiellement en cœur de zone.

**4. Dans le secteur Ux3 :**

Conformément aux orientations d'aménagement, les espaces de stationnement seront paysagés et partagés.

**ARTICLE Ux 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

*Définition* : Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

1. Il sera exigé pour le moins la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 4 places de stationnement créées.
2. Les marges de recul en limite d'une rivière, d'un cheminement piéton existant ou à créer, d'une voie ou des axes structurants devront être végétalisées.  
Les haies mono-spécifiques de type thuyas ou lauriers sont interdites.
3. Les marges de recul en limite des zones d'habitat devront être plantées d'un rideau d'arbres à hautes tiges, côté zone d'activité et d'une haie vive mixte, côté habitat, ne dépassant pas 2,50 mètres.
4. Les plages de stockage devront être bordées d'une bande végétalisée afin de ne pas être visibles depuis la voie publique et sont interdites dans la bande de recul imposée à l'article Ux 7 (paragraphe 1 et 2).
5. **Dans le secteur Ux/c** : Des plantations d'arbres permettront de structurer les voies.
6. **Alignement boisé à protéger au titre de l'article L123.1.5 7° du Code de l'Urbanisme** :  
Dans le secteur Ux3, un alignement d'arbres est indiqué par une trame particulière. Ces arbres devront être préservés.
7. **Dans le secteur Ux3** :  
Conformément aux orientations d'aménagement :
  - le traitement paysager de la première façade sera soigné : les espaces situés entre les constructions et la limite de la zone qui longe la RD 1084 devront être particulièrement travaillés : ce seront des espaces engazonnés, avec éventuellement des plantations d'arbres par bosquets. Un alignement continu d'arbres sera à éviter, en dehors des arbres existants à préserver.
  - un espace tampon sera aménagé par rapport à la zone d'habitat située en surplomb,
  - le talus fera l'objet d'un paysagement notamment pour gérer la co-visibilité des espaces de stockage

**ARTICLE Ux 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **- TITRE II -**

**Dispositions applicables**

**aux zones à urbaniser**

**"AU"**

## CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones AUd

Les secteurs AUd sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ce sont des secteurs à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

**Dans ces secteurs, les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.**

Les Orientations d'Aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les secteurs AUd sont destinés à recevoir des habitations de faible densité ainsi que des équipements, activités et services compatibles avec cette destination.  
Les secteurs AUd sont numérotés de 1 à 3.

### ARTICLE AUd 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**En AUd** : pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol interdites sont celles de la zone Ud.

### ARTICLE AUd 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. **Dans les sous-secteurs AUd**, sont admises les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, zone d'aménagement concerté ou permis de construire) avec une vocation principale d'habitat, à la condition que le programme concerne la totalité du secteur.
2. **Orientations d'Aménagement** : elles déclinent des principes de qualité environnementale, urbaine et paysagère, qui s'appliquent sur toutes les zones AU, ainsi que des principes d'aménagement à respecter.
3. Peuvent être autorisées, dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Les constructions à usage d'activité, de commerce, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, ne sont admises que dans la mesure où, par leur nature, leur étendue ou leur fréquentation induite ainsi que par les bruits, odeurs, nuisances de toute nature qu'elles peuvent produire, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
5. Dans les opérations nouvelles, des locaux à ordures accessibles de la voie publique doivent être prévus.  
Ceci est sans objet si la collectivité a réalisé ce type d'équipements à proximité et qu'il s'avère de capacité suffisante pour absorber les besoins générés par les nouvelles constructions.

### ARTICLE AUd 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les règles sont celles de la zone Ud.

En ce qui concerne les sous-secteurs :

AUd(1) :

- la desserte principale sera aménagée à l'emplacement indiqué sur le plan de zonage
- une connexion sera assurée avec la rue de la Vignette.

AUd(2) : la zone sera desservie par la zone Ud située à l'aval.

AUd(3) : le projet d'aménagement favorisera une desserte groupée aval.

**ARTICLE AUd 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

1. Les règles sont celles de la zone Ud
2. Pour chacune des zones AUd :
  - le raccord au réseau d'assainissement collectif est obligatoire
  - la gestion des eaux pluviales devra être résolue globalement

Il est préconisé une gestion alternative des Eaux Pluviales.

L'objectif est de limiter les surfaces imperméabilisées : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagées...)

**ARTICLE AUd 5 : SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas prévu de règles particulières.

**ARTICLE AUd 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques.
2. Reculs par rapport aux voies bordant les zones :  
Les constructions seront implantées avec un recul de :
  - 3 m par rapport aux limites des voies et des emprises publiques,
  - 10 m par rapport à l'axe des routes départementales.
 Ces distances sont mesurées au nu du mur de la construction.
3. Des dispositions différentes pourront être appliquées pour la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE AUd 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. **Implantation par rapport aux limites de chaque zone AUd :**  
Dans chaque zone AUd, il est prévu uniquement un recul par rapport aux limites de la zone :  
La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites de la zone AU ne doit pas être inférieure à 3 mètres.
2. Implantation par rapport aux ruisseaux :  
En bordure de ruisseau, toute construction nouvelle doit avoir un recul de 10 mètres minimum mesuré au sommet des berges.

**ARTICLE AUd 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas prévu de règles particulières.

**ARTICLE AUd 9: EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas prévu de règles particulières.

**ARTICLE AUd 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Les règles sont celles de la zone urbaine de référence : Ud.

**ARTICLE AUd 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les zones AU indicées feront l'objet d'une réflexion spécifique en matière d'intégration architecturale et paysagère, et de qualité environnementale.

Dans chaque zone AU, il sera recherché une cohérence d'ensemble, la maîtrise de l'insertion paysagère et une adaptation aux caractéristiques bioclimatiques de la zone.

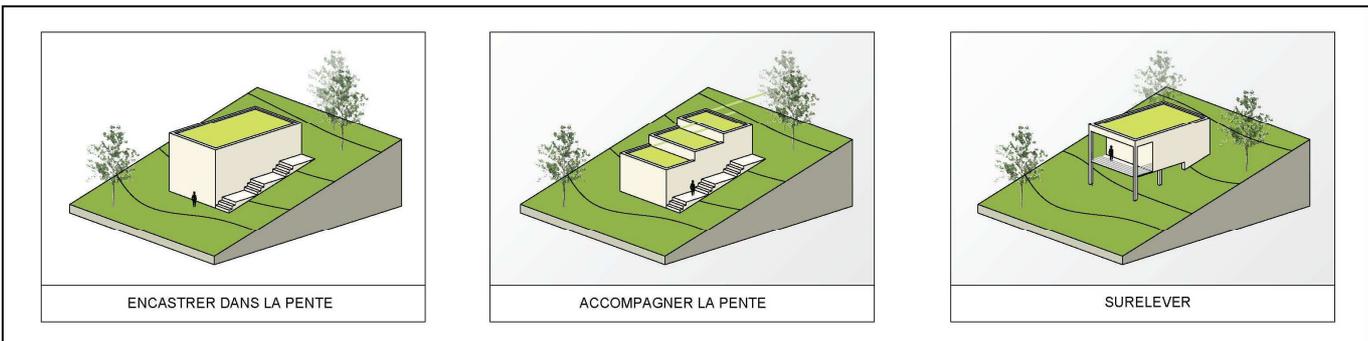
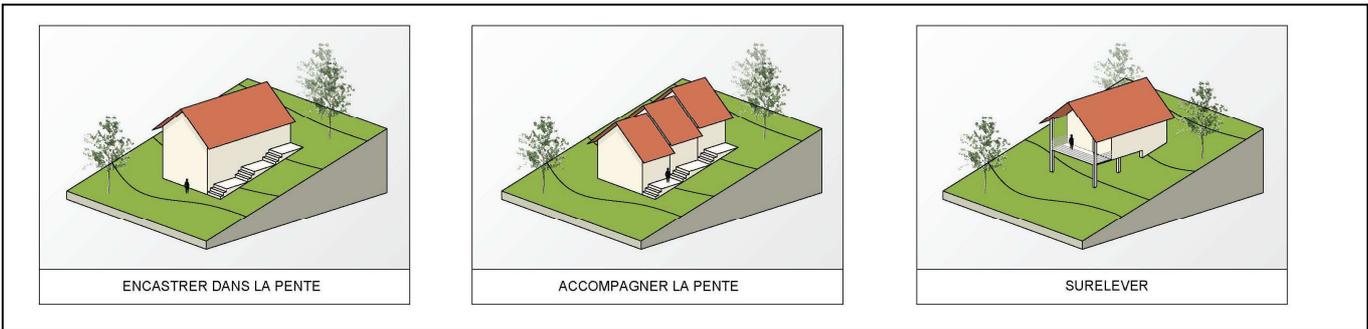
En particulier :

Le projet doit donner lieu à la recherche d'une conception de volumétrie simple et compacte avec une orientation permettant d'optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain.

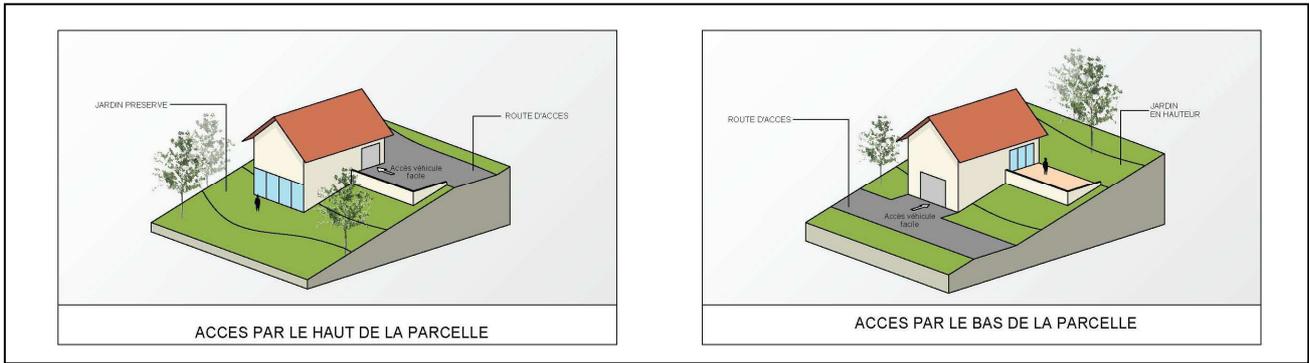
La construction respectera et s'adaptera au mieux au terrain naturel et à la pente, en prenant en compte les écoulements naturels. Les enrochements sont autorisés à une hauteur maximale de 1.50 m, les murs de soutènement ne peuvent dépasser 1 m de hauteur (hors sol), en paliers si besoin.

Les constructions déclineront les principes de l'architecture bioclimatique : en terme d'orientations, d'isolation, de gestion des ouvertures...

Les logements traversants seront favorisés. Il sera recherché une implantation permettant un ensoleillement pour tous les lots ou logements.



Implantation du bâti et accès au garage en fonction de la pente et de la situation de la voie de desserte : cf croquis ci-dessous



**ARTICLE AUd 12: OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les règles sont celles de la zone urbaine de référence : Ud.

**ARTICLE AUd13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

1. **Traitement paysager des espaces libres :**  
Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.
2. **Plantations le long des clôtures :**  
Elles seront composées d'essences variées et locales.
3. **Réalisation d'espaces de proximité :**

**Espaces verts à aménager :**

Il devra être réservé et aménagé des espaces libres communs, non compris les aires de stationnement, dont la superficie doit être au moins égale à 20 % de la surface totale du tènement. Ces espaces seront aménagés de telle manière qu'ils jouent pleinement leur rôle d'espace public. En particulier, ils devront prendre la forme d'un espace ouvert, non clos et paysagé d'un seul tenant. Il devra permettre d'accueillir des espaces de jeux. La plantation d'arbres permettra de réserver des espaces ombragés. Ils seront traversés par des cheminements piétons.

**Aménagements liés à la gestion des eaux pluviales :** noues, bassins de rétention... doivent participer à la valorisation du cadre de vie par la qualité de leur traitement paysager. L'utilisation de matériaux poreux sera favorisée pour limiter les surfaces imperméabilisées.

4. **Alignements boisés à protéger au titre de l'article L123.1.5,7° du Code de l'Urbanisme :** Des alignements boisés sont indiqués par une trame particulière. Ces alignements devront être préservés.

**ARTICLE AUd 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans les secteurs AUd1 et AUd2 : le COS est de 0.40.

Dans le secteur AUd3 : le COS est de 0.30.

Dépassement de COS pour les constructions remplissant les critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable : en application de l'article L128-1 du code de l'urbanisme, pour les projets de construction répondant aux objectifs énumérés ci-dessus, le COS autorisé sera porté à

- 0.52 dans les secteurs AUd1 et AUd2
- 0.39 dans le secteur AUd3.

## CHAPITRE II - Dispositions applicables aux zones AU "strict"

Les secteurs AU "strict" sont des secteurs à caractère naturel de la commune réservés à une urbanisation future.

Ils devront faire l'objet d'étude d'ensemble permettant d'en contrôler l'urbanisation.

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou révision partielle du Plan Local d'Urbanisme.

### ARTICLE AU " strict " 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs AU "strict", toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 2 ci-dessous est interdite.

### ARTICLE AU " strict " 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans les secteurs AU "strict", sont admis, dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les conditions d'ouverture à l'urbanisation :  
Le projet doit porter sur l'ensemble de la zone.  
Devront être définis : le programme, les conditions d'insertion dans le site et les modalités de financement des équipements publics engendrés par l'opération.
3. Conditions spéciales liées à l'application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme sur les entrées de ville :  
Une zone de 75 mètres mesurés à partir de l'axe de la RD 1084 (ex RN 84) est reportée au plan.  
Dans cette zone, les constructions et installations sont interdites en application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme.  
La réflexion sur la zone AU concernée intégrera la réalisation du projet urbain permettant de lever l'inconstructibilité.

### ARTICLES AU " strict " 3 à AU "strict" 14

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

# **- TITRE III -**

## **Dispositions applicables aux zones agricoles**

**"A"**

## CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones A

Les zones A sont des zones correspondant à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans ces zones, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics (voirie, eau, assainissement).

Elles comprennent :

- un secteur As à enjeu paysager fort.
- un secteur **Ah** correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (article L 123-1-5 14<sup>2</sup>ème alinéa du code de l'urbanisme)

Sont repérés au plan de zonage:

- par une ★ , des bâtiments de caractère remarquable qui doivent être conservés,
- par un cercle hachuré, des bâtiments agricoles abritant du bétail.
- des zones humides et une prairie humide à préserver, au titre de l'article L123-1-5,7° du code de l'urbanisme
- des secteurs correspondants à des périmètres éloignés de protection de captages

### ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les nouvelles constructions non liées à l'activité agricole ou non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont interdites.
2. Les installations et travaux divers prévus à l'article R.442.2 sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements de sols strictement nécessaires à l'activité agricole.
3. En secteur As, toute nouvelle construction est interdite excepté les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
4. Zones humides identifiées au titre de l'article L.123.1.5, 7° du Code de l'Urbanisme :  
Les occupations et utilisations du sol néfastes au caractère et à l'équilibre des zones humides, en particulier les mises en culture ou en boisement ainsi que les interventions de toute nature contribuant à l'assèchement, sont interdits ainsi que les drainages et remblaiements sauf ceux liés à la gestion écologique justifiée. Toute construction nouvelle est interdite.
5. En secteur Ah :  
Le changement de destination des bâtiments à vocation artisanale est interdit.

### ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et installations reconnues indispensables à l'activité agricole sont autorisées, et notamment :
  - Les habitations indispensables à l'exploitation agricole. Un seul logement par exploitant est autorisé. Ce logement devra être intégré dans le volume du bâtiment de l'activité ou à proximité immédiate, et raccordé à l'eau potable.
  - Le camping à la ferme et les aires naturelles de camping.
  - Les gîtes ruraux et fermes auberges ou les annexes touristiques des exploitations agricoles, à condition qu'ils soient aménagés dans les bâtiments existants ou en extension des bâtiments existants.
  - Les locaux nécessaires à la transformation et à la vente de leurs productions dans la mesure où elles sont accessoires par rapport à l'activité principale agricole, avec un maximum de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en continuité des bâtiments existants ou intégrés à ceux-ci.

2. **En secteur As**, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées sous réserve :
  - d'un impératif technique rendant impossible son implantation en dehors de la zone
  - que leur insertion paysagère soit prise en compte.
3. **En secteur Ah**, sont seuls autorisés :
  - Les restaurations dans le volume.
  - L'amélioration des habitations existantes et une seule extension mesurée, limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
  - Les annexes à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale.
  - Les démolitions reconstructions, dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée
4. **Protection du patrimoine :**

En ce qui concerne les constructions identifiées par une étoile, la démolition totale est interdite. La démolition partielle peut être autorisée uniquement si elle a pour objet d'améliorer l'aspect de la construction.
5. **Protection des zones humides identifiées**, au titre de l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme :

Les utilisations du sol ne devront pas porter atteinte à leur équilibre écologique.
6. **Prise en compte des périmètres de protection des captages :** (en référence à l'article R123-11b du code de l'urbanisme)

Les secteurs indiqués par une trame sont couverts par un périmètre de protection éloigné de captage : voir les prescriptions dans le rapport hydrogéologique correspondant.

#### **ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### **1. Accès :**

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Le nombre d'accès, pour l'ensemble des places de stationnement couvertes ou non, sera limité à deux par propriété.

##### **2. Voirie :**

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules

#### **ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **1. Eau Potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante, ou à défaut, doit bénéficier d'une source d'approvisionnement en eau potable conforme à la réglementation en vigueur.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un système de disconnexion contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

Les bâtiments recevant du public doivent être raccordés au réseau de l'adduction publique.

**2. Assainissement :**

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel efficaces, adaptés au sol (nature, pente, etc.) et conformes aux exigences des textes réglementaires.

**3. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales ne seront admises dans le réseau public d'eau pluviale que si la nature du terrain ne permet pas leur épandage sur la propriété.

**4. Electricité, téléphone et télédiffusion :**

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain, dans la mesure du possible.

**ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Une surface minimum de terrain pourra être imposée dans les secteurs où un assainissement individuel est demandé. Dans ce cas, le schéma directeur d'assainissement le précise.

**ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****1. Les constructions et installations devront respecter les reculs minimum suivants :**

- 50 m par rapport à l'axe de l'autoroute A 40,
- 35 m par rapport à l'axe de la RD 1206,
- 25 m par rapport à l'axe des RD 101, RD 25, RD 991 et RD 16,
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques.

Ces distances sont mesurées au nu du mur de la construction.

**2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant ou de reconstruction dans son volume d'origine,
- pour les extensions de faible volume liées aux bâtiments existants.

**ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****1. Implantation par rapport aux limites :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant ou de reconstruction dans son volume d'origine.

**3. Implantation par rapport aux ruisseaux :**

En bordure de ruisseau, toute construction nouvelle doit avoir un recul de 10 mètres minimum au sommet des berges.

**ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions et installations admises pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

**ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

Sauf en Ah, où sont seuls autorisés :

- Les restaurations dans le volume.
- L'amélioration des habitations existantes et une seule extension mesurée, limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
- Les annexes à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale.
- Les démolitions reconstructions, dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée

**ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur des constructions et installations admises à usage d'habitation ne devra pas excéder une hauteur maximale de 6 m à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel à l'aplomb de tout point.
2. La hauteur des constructions et installations admises à usage agricole ne devra pas excéder une hauteur maximale de 15 m au faitage par rapport au terrain naturel à l'aplomb de tout point.
3. Dans les secteurs Ah : les extensions ne dépasseront pas la hauteur existante.

**ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour une bonne intégration dans le paysage environnant et dans le site, les abords des constructions et installations admises devront être végétalisés et plantés d'arbres de hautes et moyennes tiges de préférence d'essence locale, adaptés au climat.

Les couleurs vives et brillantes seront proscrites.

**ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.

**ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

1. Les éléments ruraux du paysage (terrasses, haies de bocages...) doivent être préservés
2. Les abords des bâtiments agricoles fonctionnels et les espaces de stockage seront paysagés par bouquets d'arbres à haute tige d'essence locale (bouleaux, hêtres, frênes, etc...).
3. **Alignements boisés à protéger au titre de l'article L123.1.5, 7° du Code de l'Urbanisme :**  
Des alignements boisés à préserver sont indiqués au plan de zonage par une trame particulière. Ces espaces sont à préserver ou reconstituer en cas de travaux à réaliser sur le chemin qu'ils longent.

**ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

# **- TITRE IV -**

## **Dispositions applicables aux zones naturelles**

**"N"**

## CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones N

Les zones N correspondent à des zones naturelles et forestières, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison de :

- 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.

Elles comprennent :

- un secteur **Na** correspondant à des maisons de caractère ou des châteaux accompagnés de leurs parcs.
- un secteur **Ne** correspondant à la zone d'estive du Sorgia (alpage), *correspondant au site Natura 2000*
- un secteur **Nj** correspondant à des jardins familiaux
- un secteur **Ni** réservé pour des équipements sportifs et de loisirs
- un secteur **Np** correspondant aux périmètres de protection rapproché des captages Prodon et Brunet et de la source des Ecluses
- un secteur **Nh** correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (article L 123-1-5, 14<sup>2</sup>ème alinéa du code de l'urbanisme)
- un secteur **Nv** pour une aire d'accueil des gens du voyage

Dans les zones N et ses secteurs, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics (voirie, eau, assainissement).

Dans l'objectif de préservation du patrimoine, les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les zones Na.

Sont repérés au plan de zonage :

- par une ★ des bâtiments de caractère remarquable qui doivent être conservés.
- un secteur de carrière autorisée
- des zones humides à préserver, au titre de l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme
- des secteurs correspondants à des périmètres éloignés de protection de captages

### ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas mentionné dans l'article 2 est interdit et en particulier :

**1. En secteur Np :**

Sont interdits toutes activités et/ou rejets susceptibles d'altérer la qualité de l'eau. En particulier, toute nouvelle construction y est interdite.

D'une manière plus générale, sont interdites l'ensemble des utilisations et installations listées dans le rapport hydrogéologique.

**2. En secteur Nh :**

Le changement de destination des bâtiments à vocation artisanale est interdit.

**3. Zones humides identifiées au titre de l'article L.123.1.5, 7° du Code de l'Urbanisme :**

Les occupations et utilisations du sol néfastes au caractère et à l'équilibre des zones humides, en particulier les mises en culture ou en boisement ainsi que les interventions de toute nature contribuant à l'assèchement, sont interdits ainsi que les drainages et remblaiements sauf ceux liés à la gestion écologique justifiée. Toute construction nouvelle est interdite.

**ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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

1. Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés :
  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et travaux d'infrastructures et les installations d'intérêt général telles que les postes de transformation E.D.F., stations de pompage, réservoir d'eau, stations d'épuration, bassin de rétention.
  - Les constructions et équipements directement liés et nécessaires à l'activité forestière.
  - L'extension des bâtiments agricoles existants.
2. En zone N et secteur Nh, un bâtiment agricole désaffecté dont la sauvegarde est souhaitable peut être réaffecté à l'habitation dans la mesure où :
  - son alimentation en eau potable est possible par le réseau public ou par une source privée répondant aux normes de salubrité publique.
  - son assainissement est possible.
  - il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée.
  - son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture.
  - le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée doit être assuré en dehors des voies publiques.
  - le bâtiment et son accès ne sont pas soumis à des risques naturels.
3. En secteur Na :

Sont seuls autorisés les réhabilitations, les extensions mesurées et le changement de destination des constructions sous réserve de préserver l'intégrité de l'ensemble.
4. En secteur Nh, sont seuls autorisés :
  - Les restaurations dans le volume.
  - L'amélioration des habitations existantes et une seule extension mesurée, limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
  - Les annexes à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale.
  - Les démolitions reconstructions, dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée
5. En secteur Nj : Sont autorisés les abris de jardin.
6. En secteur Ne :

Sont autorisés :

  - les aménagements nécessaires au maintien de l'activité agro-pastorale saisonnière, sous réserve de préserver l'équilibre du site (réserve naturelle et Natura 2000)
  - la restauration dans les volumes des chalets d'alpage existants et leur extension limitée en application de l'article L.145-3 du Code de l'Urbanisme.
7. En secteur Nv :

Sont seules autorisées les constructions et installations liées et nécessaires à l'aire d'accueil des gens du voyage.
8. En secteur Ni :

Sont seules autorisées les constructions et installations liées à la fonction d'équipements sportifs et de loisirs, sans hébergement.
9. Protection du patrimoine :

Dans les secteurs Na, les démolitions sont soumises au permis de démolir.  
En ce qui concerne les constructions identifiées par une étoile, la démolition totale est interdite. La démolition partielle peut être autorisée uniquement si elle a pour objet d'améliorer l'aspect de la construction.

**10. Domaine public concédé à la CNR, sont autorisés :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation et le renouvellement des ouvrages de la CNR et en général toutes celles réalisées par la CNR dans le cadre de la concession à but multiple qu'elle a reçu de l'Etat en application de la loi du 27 Mai 1921 et des textes subséquents, et après avis conforme des services de tutelle de celle-ci.
- Les équipements publics, les installations d'intérêt général et de loisirs sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

**11. Secteur de carrière :** Dans le secteur identifié par une trame particulière, ne sont autorisées que les constructions et installations liées à l'exploitation de la carrière selon l'arrêté préfectoral du 09.07.2008 (cf article R 123.11.c du Code de l'Urbanisme).

**12. Protection des zones humides identifiées,** au titre de l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme :  
Les utilisations du sol ne devront pas porter atteinte à leur équilibre écologique.

**13. Prise en compte des périmètres de protection des captages :** (en référence à l'article R123-11b du code de l'urbanisme) : Les secteurs indiqués par une trame sont couverts par un périmètre de protection éloigné de captage : voir les prescriptions dans le rapport hydrogéologique correspondant.

**ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1. Accès :**

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Le nombre d'accès, pour l'ensemble des places de stationnement couvertes ou non, sera limité à deux par propriété.

**2. Voirie :**

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules.

**ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT****1. Eau Potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante, ou à défaut, doit bénéficier d'une source d'approvisionnement en eau potable conforme à la réglementation en vigueur.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un système de disconnexion contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

Les bâtiments recevant du public doivent être raccordés au réseau de l'adduction publique.

**2. Assainissement :**

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel efficaces, adaptés au sol (nature, pente, etc.) et conformes aux exigences des textes réglementaires.

**3. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales ne seront admises dans le réseau public d'eau pluviale que si la nature du terrain ne permet pas leur épandage sur la propriété.

**4. Electricité, téléphone et télédiffusion :**

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

**ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Une surface minimum de terrain pourra être imposée dans les secteurs où un assainissement individuel est demandé. Dans ce cas, le schéma directeur d'assainissement le précise.

**ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions est libre.

**ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**1. Implantation par rapport aux limites :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant ou de reconstruction dans son volume d'origine.

**2. Implantation par rapport aux ruisseaux :**

En bordure de ruisseau, toute construction nouvelle doit avoir un recul de 10 mètres minimum au sommet des berges.

**ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas prévu de distance minimale entre constructions.

**ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Sauf en **Nh**, où sont seuls autorisés :

- Les restaurations dans le volume.
- L'amélioration des habitations existantes et une seule extension mesurée, limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
- Les annexes à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale.
- Les démolitions reconstructions, dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée

**ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**1. Intervention sur les bâtiments existants :**

Les extensions ne pourront dépasser la hauteur du volume existant

**2. Constructions neuves :**

La hauteur ne dépassera pas 6 mètres à l'égout de toiture

**3. Dans les secteurs Nh : les extensions ne dépasseront pas la hauteur existante.**

**ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1. Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
2. **Implantation des constructions :**  
Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.  
Afin d'assurer une bonne adaptation au terrain, les mouvements de terre qui ne sont pas liés à la construction ou à sa desserte sont limités à 1,50 mètres au-dessus ou au-dessous du terrain naturel. En limite de parcelle, le talutage sera au maximum de 1,00 mètre de haut sur 2,00 mètres de large.
3. **Réhabilitation du patrimoine bâti :**  
Les règles qui s'appliquent sont celles de la zone Uh (article 11).
4. **En secteur Na :**  
Une attention particulière sera apportée à tout projet portant sur ces ensembles bâtis. Les projets devront préserver l'intégrité du domaine et respecter le caractère du parc, du bâti et du mur d'enceinte.

**ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les éléments ruraux du paysage (terrasses, haies de bocages...) doivent être préservés.

**ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.