

# Montélier



## Modification simplifiée n°3

*Document comprenant les modifications simplifiées n°1 et n°2 et la modification de droit commun n°1*





## **Sommaire**

<b>TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>3</b>
Article 1 - Champ d'application territoriale .....	3
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des Sols .....	3
Article 3 - Division du territoire en zones .....	4
Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique.....	5
Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles.....	5
Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : .....	6
Article 7 – Droit de préemption urbain : .....	10
Article 8 – Risques technologiques et nuisances : .....	11
Article 9 – Éléments identifiés au titre de l'article L123.1.5 § 7 du code de l'urbanisme.....	12
Article 10- Espèces végétales proscrites.....	15
Article 11 – Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes .....	16
Article 11 - Définitions .....	16
Article 12 - Illustration des notions de limites et de retraits .....	24
<b>TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>25</b>
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua .....	26
Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub .....	31
Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc .....	37
Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue .....	43
Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui .....	46
<b>TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>50</b>
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa.....	51
Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....	57
<b>TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>59</b>
Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	59
<b>TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....</b>	<b>64</b>
Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	64
<b>TITRE VI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11).....</b>	<b>70</b>



## TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L 123-1 et R 123-1, conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

### Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **Montélier**.

Il s'applique également aux cours d'eaux domaniaux ou non.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

**A L'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L111.8, L 111-9, L 111-10, L 421-3, L 421-4, et R 111-2 à R111.24.**

Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et du paysage, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.

- Les prescriptions nationales ou particulières, fixées en application des articles L 111-11 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L 121-9 et R 121-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L126.1 du Code de l'Urbanisme.
- La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.
- Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du Préfet qui consulte le Directeur des Antiquités.



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

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

### **Zones urbaines (Zones U)** Article R\*123-5 du code de l'urbanisme

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

### **Zones à urbaniser (Zones AU)** Article R\*123-6 du code de l'urbanisme

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

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

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

### **Zones agricoles (Zones A)**

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.



### **Zones naturelles et forestières (Zones N)**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

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

## **Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique**

Le plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et 130-2 du Code de l'Urbanisme.
- les sites et éléments identifiés au titre de l'article L123.1.5§7 du code de l'urbanisme
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- le report des zones inondables
- le classement sonore des infrastructures terrestres,
- les secteurs exposés aux risques de la canalisation de gaz
- les pipe-line

## **Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles**

Les dispositions des articles 3 à 13 (sauf pour les interdictions) des règlements de chacune des zones, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L123.1-9 du Code de l'Urbanisme).



## **Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels**

**La commune est concernée par les risques d'inondation. Le règlement est annexé au PLU.**

*Dispositions applicables aux différents secteurs de la zone inondable issue de l'étude d'aléa des principaux cours d'eau de la plaine de Valence*

Dans tous les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le champ d'inondation sont strictement interdits :

- ▲ la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,
- ▲ la création de sous-sol,
- ▲ la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

### **Règles applicables dans la zone rouge R, secteurs R1, R2, R3**

Dans les secteurs R1, R2 et R3, du champ d'inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

#### **Peuvent être autorisés en secteurs R1, R2, R3**

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants.
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- L'extension au sol des constructions à usage :
  - d'habitation aux conditions suivantes :
    - sans création de nouveau logement,
    - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m<sup>2</sup>,
    - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
  - professionnel (artisanal, agricole et industriel), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
    - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
    - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
  - d'ERP (Etablissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
    - l'extension ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale,
    - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
    - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- La surélévation des constructions existantes à usage :
  - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
  - professionnelle (artisanal, agricole et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
  - d'ERP quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.



- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m<sup>2</sup>. Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
- Les carrières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en terme de risques.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

#### **Peuvent être autorisés uniquement en secteur R3**

- La création de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière existante, autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, si aucune autre solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs.
- Le changement de destination des locaux au-dessus de la cote de référence pour l'aménagement de locaux liés et nécessaires à l'activité agricole. Si le changement de destination conduit à créer ou à étendre un ERP lié à l'activité agricole, seuls les ERP de 5ème catégorie hors R, U et J seront autorisés.

#### **Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :**

- ▲ Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence fournie par le service instructeur des autorisations d'urbanisme.
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>.





## Règlement de la zone rouge Rh

La zone **Rouge hachurée** correspond aux secteurs d'aléas moyen et fort affectant le centre urbain. Dans cette zone le principe du PPR est de permettre le maintien de l'activité en limitant la vulnérabilité des personnes et des biens.

### Peuvent être autorisés en zone rouge Rh,

- ✧ Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- ✧ La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- ✧ La création de constructions à usage :
  - d'habitation,
  - d'ERP de 4<sup>ème</sup> ou 5<sup>ème</sup> catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
  - professionnel (artisanal, agricole et industriel).
- ✧ L'extension au sol et la surélévation des constructions existantes à usage :
  - d'habitation,
  - professionnel (artisanal, agricole et industriel). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
  - d'ERP classés en 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
  - d'ERP classés en 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> catégories, quel que soit le type, et d'ERP classés en 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
    - l'extension au sol ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale,
    - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
- ✧ l'extension ou la surélévation ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- ✧ Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
- ✧ Le changement de destination et d'usage des locaux existants à la date d'approbation du présent PLU au-dessous de la cote de référence, **dans la mesure où il ne vise pas à créer de logement** et qu'ils disposent d'un accès depuis l'intérieur à un niveau refuge situé à 0,20 m au-dessus de la cote de référence, suffisamment dimensionné pour y accueillir la totalité des personnes reçues. Le stockage de produit polluant ou dangereux est interdit au-dessous de la cote de référence.
- ✧ La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
- ✧ La création de garage collectif fermé, non enterré, sous la cote de référence.
- ✧ Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m<sup>2</sup>. Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
- ✧ Les abris de jardin ou appentis dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
- ✧ Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- ✧ Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
- ✧ La poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.





- ⤴ Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipeline, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- ⤴ Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- ⤴ Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

#### **Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :**

- ⤴ Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence fournie par le service instructeur des autorisations d'urbanisme.
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré et vidangeable.

#### **Règles applicables dans la zone bleue B**

Dans la zone B du champ d'inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

#### **Peuvent être autorisés en zone B**

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- La création de constructions à usage :
  - d'habitation,
  - d'ERP de 4<sup>ème</sup> ou 5<sup>ème</sup> catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
  - professionnel (artisanal, agricole hors élevages et industriel).
- L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
  - d'habitation,
  - professionnel (artisanal, agricole et industriel).
  - d'ERP classés en 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J.
  - d'ERP classés en 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
    - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
    - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20m<sup>2</sup>.
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m<sup>2</sup>. Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.



- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipeline, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- la création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

#### Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- ▲ Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence fournie par le service instructeur des autorisations d'urbanisme.
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré et vidangeable.

#### Dispositions concernant les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins

Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25 000 ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés).

Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour se prémunir des débordements et limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m<sup>2</sup>.
- Autorisation d'extensions limitées (20 m<sup>2</sup>) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

### Article 7 – Droit de préemption urbain :

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.



## **Article 8 – Risques technologiques et nuisances :**

### **Classement sonore des infrastructures terrestres**

L'arrêté préfectoral N°748 du 2 mars 1999 de classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes classe plusieurs infrastructures sur le territoire communal

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions des articles R. 571-32 à R. 571-43 du code de l'environnement et R. 111-23-1 à R. 111-23-3 du code de la construction et de l'habitation susvisés.

### **Plan d'exposition au Bruit (PEB)**

La commune de Montélier est concernée par le PEB de l'aérodrome de Chabeuil. La zone D du PEB concerne le territoire communal et impose des règles en matière d'isolation phonique : se référer au PEB annexé au PLU.

### **Risques liés aux canalisations**

La commune est concernée par des secteurs de risques technologiques liés à 5 canalisations qui traversent le territoire (SPSE, SPMR, GRTgaz) et qui génèrent :

- Des zones de dangers graves pour la vie humaine où sont proscrites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>e</sup> catégorie ;
- Des zones de dangers très graves pour la vie humaine où sont proscrites la construction d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Afin de prendre en compte ces risques liés aux canalisations de transports de matières dangereuses, le document graphique fait apparaître les différentes zones de dangers correspondant à ces canalisations.



## Article 9 – Éléments identifiés au titre de l'article L123.1.5 § 7 du code de l'urbanisme

En référence à l'article L123-1-5§7 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut "identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologiques à définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R421.17 (d) et R421.23 (h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.

Sur la commune de **Montélier**, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des haies et des boisements existants, des zones humides et de bâtiments de qualité patrimoniale.

### **Pour les haies :**

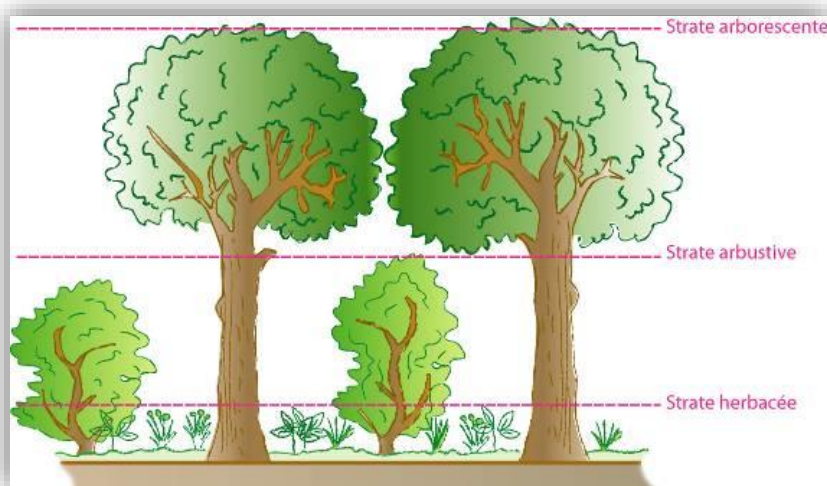
Ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou par des problèmes phytosanitaires.

Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable (art L123-1.5§7 et R421.17 et R421.23 du Code de l'Urbanisme).

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies protégées au titre de l'article L123.1.5§7, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes :

Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- une strate herbacée,
- une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU « Charte d'intégration urbaine et paysagère »,
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU « Charte d'intégration urbaine et paysagère ».





Essences préconisées	
Strate arbustive	Strate arborescente
<ul style="list-style-type: none"><li>- Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)</li><li>- Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>)</li><li>- Bourdaine (<i>Frangula vulgaris</i>)</li><li>- Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)</li><li>- Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)</li><li>- Fusain (<i>Euonymus europaeus</i>)</li><li>- Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>)</li><li>- Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)</li><li>- Houx</li><li>-</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Sorbier (<i>Sorbus aucuparia</i>)</li><li>- Charme (<i>Carpinus betulus</i>)</li><li>- Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)</li><li>- Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)</li><li>- Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)</li><li>- Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)</li><li>- Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>)</li><li>- Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)</li><li>- Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)</li><li>-</li></ul>

**Concernant les haies protégées en éléments remarquables dans le secteur de l'orientation d'aménagement « route de valence » :**

Les haies protégées dans l'OAP route de Valence pourront être détruites puis reconstituées en bordure du secteur concerné par l'orientation d'aménagement.

**Pour les zones humides :**

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L123.1.5§7 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

**Pour les corridors écologiques :**

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau),
- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique,
- dans les zones U et AU, les corridors identifiés devront être préservés par des aménagements spécifiques les intégrant (haies, fossés, ouvrages faune, espaces verts continus, perméabilité des clôtures...)

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires



### Pour les éléments bâtis de patrimoine

Le PLU identifie plusieurs types d'éléments bâtis à préserver :

Ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise déclaration préalable (art L123-1-5 §7 et R421.17 et R421.23 du Code de l'Urbanisme).

En cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

Les volumétries doivent être maintenues sans surélévation ou abaissement.

Les éléments architecturaux doivent être préservés (génévoises, piliers et encadrements en pierres). Les galeries ouvertes ne doivent pas être fermées.

*Elément remarquable n°1*



*Elément remarquable n°2*



*Elément remarquable n°3*



*Elément remarquable n°4*



*Elément remarquable n°5*







## **Article 10- Espèces végétales proscrites**

**Certaines espèces sont sensibles à la SHARKA et ne doivent pas être plantées. Il s'agit des espèces suivantes :**

- Prunus sauvages ou d'ornement:

Prunus ceresifera  
Prunus domestica  
Prunus glandulosa  
Prunus japonica  
Prunus mume  
Prunus spinosa  
Prunus triloba  
Prunus blirejana  
Prunus cistena  
Prunus curdica  
Prunus holosericea  
Prunus nigra  
Prunus tomentosa

- Autres prunus:

Prunus amygdalus (amandier)  
Prunus armeniaca (abricotier)  
Prunus persica (pêcher)  
Prunus brigantina  
Prunus hortulana  
Prunus salicina  
Prunus sibirica  
Prunus simonii

**Certaines espèces sont sensibles au feu bactérien et il est interdit de les planter. Il s'agit des espèces suivantes :**

- Pommier à couteau (*Malus domestica* = *Malus pumila*):
- Variétés: Abbondanza, James Grieve.
- Pommier à cidre (*Malus domestica* = *Malus pumila*):
- Variétés: Argile rouge, Tardive de la Sarthe, Doux Normandie, Blanc Sûr, Peau de Chien.
- Poirier (*Pyrus communis*):
- Variétés: Bronstar, Passe-Crassane, Laxton's Superb, Durondeau, Madame Ballet,
- Nashi (*Pyrus serotina* = *Pyrus pyrifolia*):
- Variétés: Kumoi, Nijisseiki.
- Cotonéaster:
- Espèces, sous-espèces ou clones: *Salicifolius floccosus*, *Salicifolius* x. *Herbsfeuer*..
- *Pyracantha* ou buisson ardent:
- Espèces ou cultivars: *Atalantioïdes* « *Gibbsii* ».
- Pommier d'ornement (ou pollinisateur):
- Espèces ou cultivars: *Crittenden*.
- *Crataegus*:
- semis de *Crataegus*;
- plants de *Crataegus* issus de semis, à l'exception de ceux destinés au greffage dans les établissements de production.



## **Article 11 – Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes**

La notion d'essence équivalente dans le PLU de la commune est la suivante :

- des feuillus peuvent remplacer des conifères, et des feuillus,
- les conifères peuvent remplacer des conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus ;
- les « essences nobles » ne peuvent être remplacées que par des essences nobles et autres essences de parc. Sont considérées comme essences « nobles » : Tilleul, Cèdre, Marronniers, Catalpa, Magnolia, Hêtre, Platane, Tulipier, Chêne, Orme, Charme, Séquoïa, Pin, Muriers, Gingko Biloba.

## **Article 11 - Définitions**

### **Affouillement – Exhaussement des sols**

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

### **Aménagement :**

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

### **Annexe**

Les annexes sont des constructions non intégrées à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, ou garages etc .....

### **Association foncière urbaine (A.F.U.) :**

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

### **Alignement**

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique (ou affectée à l'usage du public) et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé.

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

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L111-1 et L111-2 du Code de la Voirie Routière).



### **Bâti existant**

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque les murs sont en état et que le couvert est assuré ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

### **Bâtiment à structure légère**

Au sens du PLU sont considérés comme bâtiment à structure légère toute construction à ossature métallique et bardage (de type poulaillers, pré-fabriqués, entrepôts, hangars agricoles...), les constructions ouvertes sur au moins 1 face.

### **Caravane**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

### **Changement de destination**

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Les destinations définies par l'article R123.9 du code de l'urbanisme sont : l'habitation, l'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, la fonction d'entrepôt.

### **Clôture**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

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

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

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

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

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

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Pour le PLU les limitations d'emprise au sol introduites par le CES à l'article 9 ne concernent pas les piscines.

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

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport entre le nombre de mètres carrés de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

### **Construction nouvelle**

Les extensions des constructions existantes sont incluses dans la notion de construction nouvelle





### **Constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif**

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, ...) ainsi que des constructions privées de même nature.

### **Constructions à usage de stationnement**

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

### **Défrichement**

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

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

### **Emplacement Réservé :**

#### **Article L 123-1-5 (8°) du Code de l'Urbanisme :**

Le PLU peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

#### **- Article L123-17 du Code de l'Urbanisme :**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L 230-1 et suivants,

### **Emprise au sol**

Art. R.\* 420-1. Code de l'urbanisme- L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

### **Entrepôts**

Ce sont des bâtiments à usage de stockage dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public (par exemple bâtiments de stockage liés aux activités de logistique). Ils sont à distinguer des bâtiments à usage commercial pouvant comporter des surfaces de réserve tels que par exemple les magasins de vente de revêtements de sols, Hall d'exposition - vente, meubles, etc...).



## Espaces boisés classés

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;

- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;

- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'espace boisé classé est inconstructible, mais il est porteur de C.O.S., pouvant être utilisé sur le reste du tènement ou vendu (dans l'hypothèse où le transfert de C.O.S. est autorisé).

## Extension

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

## Exploitation agricole

Entité économique et technique d'une surface au moins égale à la demi surface minimale d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311.1 du code rural.

## Habitations légères de loisirs

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

## Hauteur

La hauteur d'une construction en un point donné est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le terrain naturel au point le plus bas du terrain d'assiette de la construction et le point le plus élevé de la construction (à l'exception des gaines, souches de cheminées et éléments techniques, éléments de modénature, acrotères...).



### **Impasse**

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

### **Installations classées** pour la protection de l'environnement ou ICPE

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une **installation classée**.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire
- **Enregistrement** : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010.
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

### **Lotissement** art. L442-1 et suivants du Code de l'urbanisme :

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

#### *Article L442-1-1*

Un décret en Conseil d'Etat énumère les divisions en vue de construire qui, en fonction de leur objet particulier ou par suite de leur contrôle au titre d'une autre procédure, ne sont pas constitutives d'un lotissement au sens de l'article L. 442-1 (Cf. article R442.1 suivant)

#### *Article L442-1-2*

Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots. Le lotisseur peut toutefois choisir d'inclure dans le périmètre du lotissement des parties déjà bâties de l'unité foncière ou des unités foncières concernées.

#### *Article L442-2*

Un décret en Conseil d'Etat précise, en fonction de la localisation de l'opération ou du fait que l'opération comprend ou non la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs, les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement doit être précédée d'un permis d'aménager.

#### *Article L442-3°*

Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

#### *Article R442-1*

Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager :

- a. Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- b. Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office régie par le chapitre II du titre II du livre III ;
- c. Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté ;
- d. Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 ;
- e. Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis ;
- f. Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë ;





- g. Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ;



- h. Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 ;
- i. Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3.

### **Modénature**

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement etc.)

### **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

### **Reconstruction à l'identique (article L111-3 code de l'urbanisme)**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### **Servitude au titre de l'article L123-2**

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

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

### **Article L123-1- 5 (16°) du code de l'urbanisme**

Le PLU peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

### **Stationnement de caravanes :**

R421-19 (c) : Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs;

R421-23 (d) : doivent être précédé d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421-3 (j) lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non;



### **Surface minimum d'installation**

Elle est fixée par arrêté préfectoral selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 20 mai 2005). Pour les élevages hors sol, les SMI nationales sont fixées par l'arrêté ministériel du 12 septembre 2008.

### **Surface de plancher**

Art. R. 112-2. Du code de l'urbanisme : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

### **Tènement**

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

### **Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes**

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravane à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

### **Voirie**

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme (trottoirs compris). Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que les surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaire à la réalisation des projets en cause.

### **ZAC**

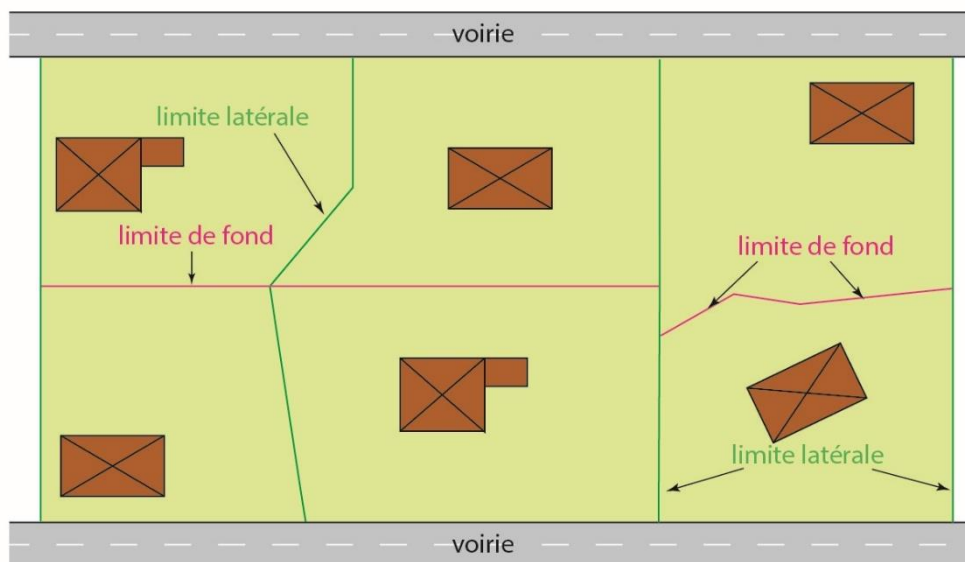
Ces zones d'aménagement concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service
- d'installation et d'équipements collectifs publics ou privés

## Article 12 - Illustration des notions de limites et de retraits

**Les limites séparatives peuvent être des limites latérales ou de fond :**

Le retrait est mesuré en tout point de la construction



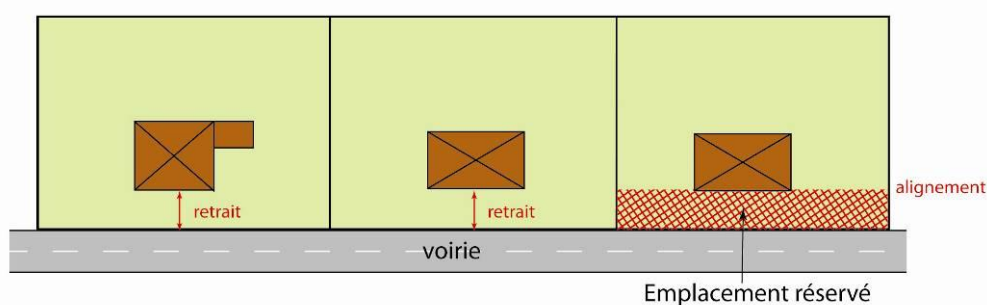
**DEFINITION A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 6 RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

### Le retrait est mesuré en tout point de la construction.

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé actuel ou futur.
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

Le recul est la distance comptée en tout point de la construction, perpendiculairement de la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment.







## TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi 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.**

**La zone U comporte plusieurs secteurs :**

- **Le secteur Ua : correspond aux secteurs à dominante de bâti traditionnel**
- **Le secteur Ub : correspond aux espaces de centralité élargie**
- **Le secteur Uc correspond à la couronne à dominante pavillonnaire**
- **Le secteur Ue : correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif publics ou privés.**
- **Le secteur Ui : correspond à un secteur d'accueil d'activités économiques**

*Les zones U sont partiellement concernées par le risque d'inondation*



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

**La zone Ua comporte un secteur Uah correspondant au bâti traditionnel du quartier de Fauconnières.**

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

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- 4 - Les constructions à usage :
  - agricole et forestier
  - d'entrepôts
  - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Ua2.
  - d'activité industrielle
  - Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article Ua 2
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

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

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ua 1. Dans les secteurs identifiés au document graphique comme étant soumis au risque d'inondation se référer à l'article 6 des dispositions générales.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 200 m².
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public
- La zone Ua est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.5§16 du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme collectif de plus de 3 logements ou de plus de 300 m2 de surface de plancher de logements créés et pour toute opération de plus de 3 lots, 25 % au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements et ces lots devront représenter au minimum 25% de la surface de plancher du programme.
- Dans les secteurs S1 identifiés au document graphique au titre de l'article L123.1.5§16 du code de l'urbanisme 25 % au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements et ces lots devront représenter au minimum 25% de la surface de plancher du programme.



### Article Ua 3 - Accès et voirie

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

#### VOIRIE :

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

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

### Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

#### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales). Les eaux de piscines doivent être traitées avant rejet et infiltrées sur le tènement

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

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou- dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale.

#### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, tous les réseaux devront être enfouis jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

### Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé



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

Dans une bande de 10 m à compter de l'alignement de la voie et sauf indication contraire portée au plan, les façades des Rez de Chaussée sur rue des constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 10m à compter de l'alignement de la voie.

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

En cas d'extension, d'aménagement de surélévation de constructions édifiées avec un autre retrait, des implantations sont admises soit en continuité de l'existant soit à l'alignement.

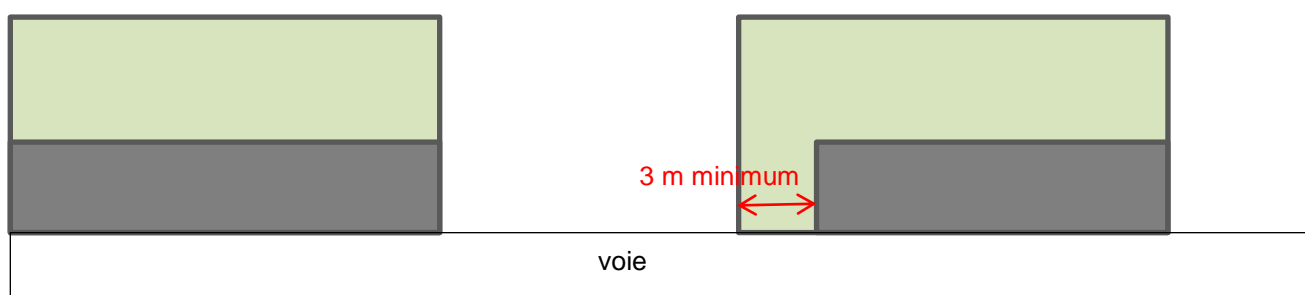
Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m. La distance est comptée à partir du nu intérieur du bassin.

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

**Pour les constructions dont la façade sur rue est implantée dans une bande de 0 à 10 m à compter de l'alignement de la voie actuel ou futur :**

Les constructions doivent :

- Soit s'implanter en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies à l'autre limite séparative aboutissant aux voies (ordre continu).
- Soit sur une seule limites séparative aboutissant aux voies. Par rapport à l'autre limite séparative le retrait minimal est de 3 m.



Ordre continu d'une limite parcellaire à l'autre

Ordre semi-continu sur une limite parcellaire avec un retrait minimal para rapport à l'autre limite parcellaire

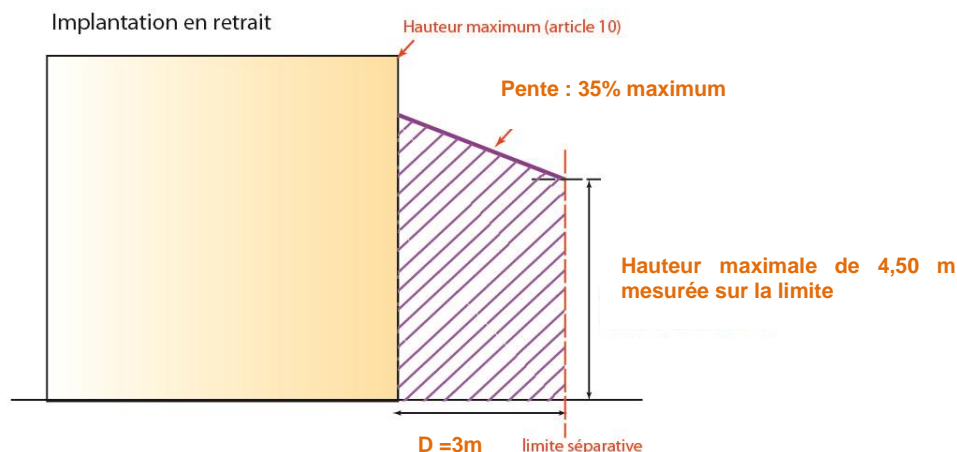


### Au-delà d'une profondeur de 10 m à compter de l'alignement de la voie actuel ou futur

Les constructions doivent s'implanter selon les règles ci-après :

Construction réalisée en limite de propriété :

- la hauteur des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 4,50 m est autorisée.
- Entre la limite de propriété et un retrait de 3 m de ladite limite, la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone défini au schéma ci-après.
- En cas d'aménagement ou de reconstruction de bâtiments dépassant la hauteur de 4,50 m, l'implantation sur la limite séparative ne pourra dépasser la hauteur existante sur limite.



Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

- Un retrait minimal de 3 m est exigé.

### Dispositions particulières :

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m de la limite. La distance est comptée à partir du nu intérieur du bassin.

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

Non réglementé

### Article Ua 9 - Emprise au sol

Non réglementé

### Article Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

Dans la zone Ua

- 10.50 m

Dans le secteur Uah

- 8 m

En cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.

La hauteur des clôtures est définie à l'article 11

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



### **Article Ua 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### **Article Ua 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction.

Il est exigé :

Pour les logements neufs et les logements créés par réhabilitation, aménagement ou changement de destination : 2 places au minimum par logement sur le tènement de l'opération. De plus il est exigé 1 place visiteur pour 3 logements.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les hébergements hôteliers, il est exigé une place par chambre.

Pour les opérations de construction de logements, à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher créé, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires à raison d'un emplacement par logement.

### **Article Ua 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 15 logements ou de 15 lots), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs et espaces libres plantés...) autres que les voies de desserte et les stationnements, à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront plantés.

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

Non réglementé

### **Article Ua 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

### **Article Ua 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé



## **Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub**

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

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement,

4 - Les constructions à usage :

- Agricole et forestier
- d'entrepôts
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Ub2.
- d'activité industrielle
- d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article Ub 2

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

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

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ub 1. Dans les secteurs identifiés au document graphique comme étant soumis au risque d'inondation se référer à l'article 6 des dispositions générales.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 200 m².
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.
- La zone Ub est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.5§16 du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme collectif de plus de 3 logements ou de plus de 300 m² de surface de plancher de logements créés et pour tout nouveau lotissement de plus de 3 lots, 25 % au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements et ces lots devront représenter au minimum 25% de la surface de plancher du programme.
- Dans les secteurs S1 identifiés au document graphique au titre de l'article L123.1.5§16 du code de l'urbanisme 25 % au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements et ces lots devront représenter au minimum 25% de la surface de plancher du programme.



### Article Ub 3 - Accès et voirie

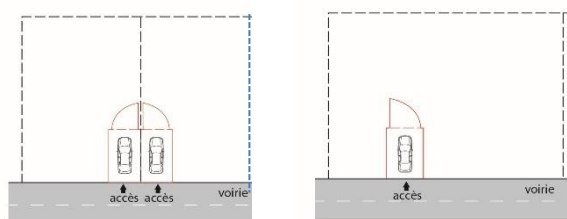
#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre l'arrêt du véhicule hors du domaine public.



En cas de divisions parcellaires, l'accès des parcelles issues de la division doit être unique pour l'ensemble des parcelles issues de la division parcellaire, y compris l'accès de la parcelle d'origine.

#### VOIRIE :

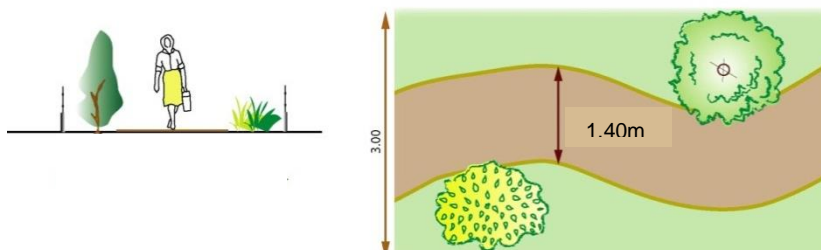
Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

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

#### CHEMINEMENTS PIETONNIERS

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétonniers qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.40 m dégagée de tout obstacle, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3m.







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

### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2 - Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales). Les eaux de piscines doivent être traitées avant rejet et infiltrées sur le tènement

#### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Les eaux de ruissellement devront être infiltrées sur la parcelle.

### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, tous les réseaux devront être enfouis jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

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

Non réglementé

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue :

- Soit à l'alignement des voies actuelles ou futures
- Soit avec un retrait minimal de 4 m des voies actuelles ou futures

### **Dispositions particulières**

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

En cas d'extension, d'aménagement de surélévation de constructions édifiées avec un autre retrait, des implantations sont admises soit en continuité de l'existant soit à l'alignement.

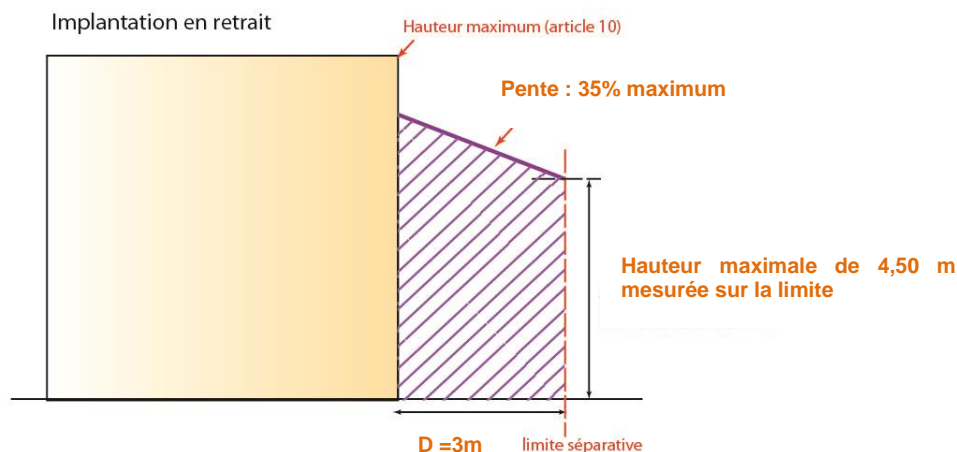
Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m. La distance est comptée à partir du nu intérieur du bassin.

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

Les constructions doivent s'implanter selon les règles ci-après :

Construction réalisée en limite de propriété :

- la hauteur des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 4,50m est autorisée.
- Entre la limite de propriété et un retrait de 3 m de ladite limite, la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone défini au schéma ci-après.
- En cas d'aménagement ou de reconstruction de bâtiments dépassant la hauteur de 4,50 m, l'implantation sur la limite séparative ne pourra dépasser la hauteur existante sur limite.



Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

- Un retrait minimal de 3 m est exigé.

#### Dispositions particulières :

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m de la limite. La distance est comptée à partir du nu intérieur du bassin.

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

Si la construction la plus haute est de 1 niveau sur rez-de-chaussée, la distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 6m ; si la construction la plus haute est de 2 niveaux (ou plus) sur rez-de-chaussée, la distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 8m.

### Article Ub 9 - Emprise au sol

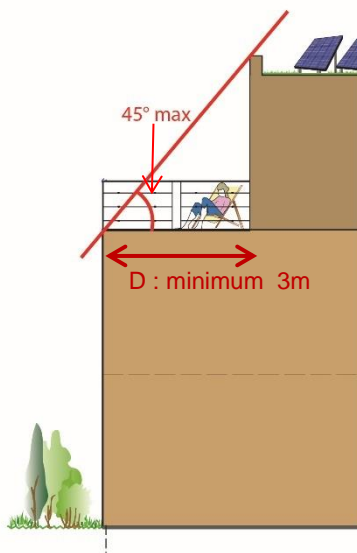
Non réglementé

### Article Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 12 m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

De plus en cas d'une construction présentant deux niveaux sur rez de chaussée, le dernier niveau devra sur au moins une façade, être en attique avec un retrait minimal par rapport à la façade de 3m et un angle de 45° au maximum mesuré par rapport au nu extérieur du mur de façade selon le schéma ci-après.



La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.

La hauteur des clôtures est définie à l'article 11

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### Article Ub 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### Article Ub 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction.

Il est exigé :

Pour les logements neufs et les logements créés par réhabilitation, aménagement ou changement de destination : 2 places au minimum par logement sur le tènement de l'opération. De plus il est exigé 1 place visiteur pour 3 logements.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les hébergements hôteliers, il est exigé une place par chambre.

Pour les opérations de construction de logements, à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher créé, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires à raison d'un emplacement par logement.

Pour les commerces : une place pour 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Article Ub 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

Il est imposé, pour chaque construction, un coefficient de pleine terre plantée qui s'applique aux unités foncières telles qu'elles étaient moment de la présente modification n°1.

Surface du terrain initial	Coefficient minimal d'espace non imperméabilisé	Surface non imperméabilisée minimale exigée
0-500 m <sup>2</sup>	35%	0 à 175 m <sup>2</sup>
Plus de 500 m <sup>2</sup> à 1000 m <sup>2</sup>	40%	200 à 400 m <sup>2</sup>
Plus de 1000 m <sup>2</sup> à 1500 m <sup>2</sup>	45%	450 à 675 m <sup>2</sup>
Plus de 1500 m <sup>2</sup>	60%	900 m <sup>2</sup> et plus

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 15 logements ou de 15 lots), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs et espaces libres plantés...) autres que les voies de desserte et les stationnements, à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront plantés.

**Article Ub 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

**Article Ub 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article Ub 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.



## **Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc**

**La zone Uc comporte un secteur Uch au titre de l'article L.127.1 du code de l'urbanisme**

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

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement.

4 - Les constructions à usage :

- Agricole et forestier
- d'entrepôts
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Uc2.
- d'activité industrielle
- d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article Uc2

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

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

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Uc 1. Dans les secteurs identifiés au document graphique comme étant soumis au risque d'inondation se référer à l'article 6 des dispositions générales.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 200 m².
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public
- La zone Uc est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.5§16 du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme collectif de plus de 3 logements ou de plus de 300 m² de surface de plancher de logements créés et pour toute opération de plus de 3 lots, 25 % au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements et ces lots devront représenter au minimum 25% de la surface de plancher du programme.
- Dans les secteurs S1 identifiés au document graphique au titre de l'article L123.1.5§16 du code de l'urbanisme 25 % au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements et ces lots devront représenter au minimum 25% de la surface de plancher du programme. Dans le secteur S2 cette proportion est portée à 50% (sur les parcelles ZX 341, 402, 415, 414, et 445.)





- Dans le secteur identifié au document graphique au titre de l'article L128-1 du code de l'urbanisme, un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme est autorisé dans la limite de 20% pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

### Article Uc 3- Accès et voirie

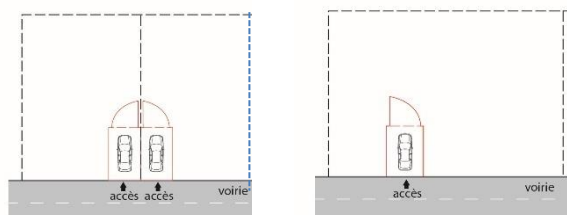
#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre l'arrêt du véhicule hors du domaine public.



En cas de divisions parcellaires, l'accès des parcelles issues de la division doit être unique pour l'ensemble des parcelles issues de la division parcellaire, y compris l'accès de la parcelle d'origine.

#### VOIRIE :

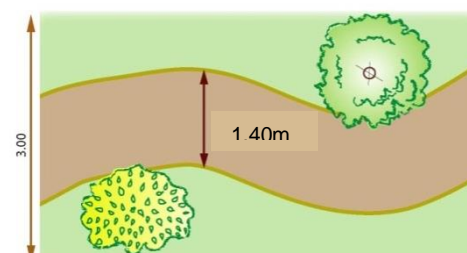
Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

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

#### CHEMINEMENTS PIETONNIERS

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétonniers qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.40 m dégagée de tout obstacle, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m.





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

### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2 - Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales). Les eaux de piscines doivent être traitées avant rejet et infiltrées sur le tènement

#### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Les eaux de ruissellement devront être infiltrées sur la parcelle.

### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, tous les réseaux devront être enfouis jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

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

Non réglementé

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue :

- Soit à l'alignement des voies actuelles ou futures
- Soit avec un retrait minimal de 4 m des voies actuelles ou futures

### **Dispositions particulières**

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

En cas d'extension, d'aménagement de surélévation de constructions édifiées avec un autre retrait, des implantations sont admises soit en continuité de l'existant soit à l'alignement.

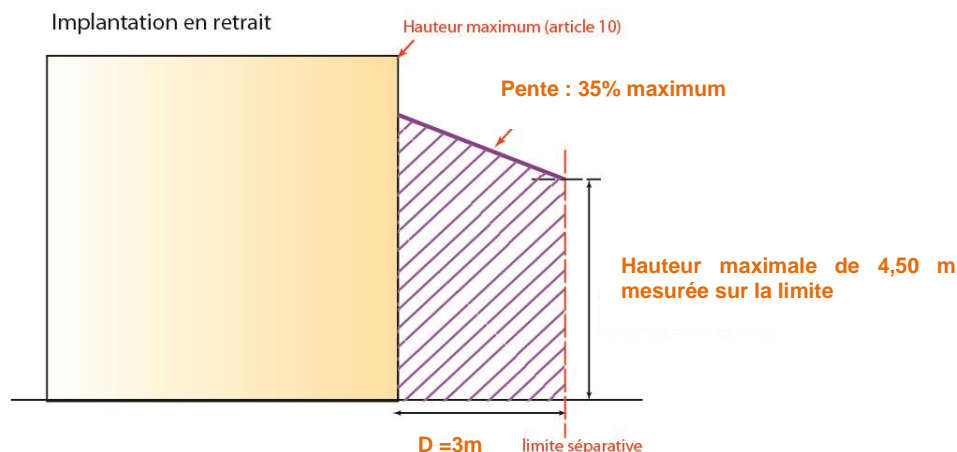
Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m. La distance est comptée à partir du nu intérieur du bassin.

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

Les constructions doivent s'implanter selon les règles ci-après :

Construction réalisée en limite de propriété :

- la hauteur des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 4,50m est autorisée.
- Entre la limite de propriété et un retrait de 3 m de ladite limite, la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone défini au schéma ci-après.
- En cas d'aménagement ou de reconstruction de bâtiments dépassant la hauteur de 4,50 m, l'implantation sur la limite séparative ne pourra dépasser la hauteur existante sur limite.



Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

- Un retrait minimal de 3 m est exigé.

### Dispositions particulières :

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m de la limite. La distance est comptée à partir du nu intérieur du bassin.

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

Si la construction la plus haute est de 1 niveau sur rez-de-chaussée, la distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 6m ; si la construction la plus haute est de 2 niveaux (ou plus) sur rez-de-chaussée, la distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 8m.

## Article Uc 9 - Emprise au sol

Non réglementé



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

### En zone Uc :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 8 m.

### En zone Uch :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 12 m.

### Dans les zones Uc et Uch :

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.

La hauteur des clôtures est définie à l'article 11

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article Uc 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## **Article Uc 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction.

Il est exigé :

Pour les logements neufs et les logements créés par réhabilitation, aménagement ou changement de destination : 2 places au minimum par logement sur le tènement de l'opération. De plus il est exigé 1 place visiteur pour 3 logements.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les hébergements hôteliers, il est exigé une place par chambre.

Pour les commerces : une place pour 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les opérations de construction de logements, à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher créé, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires à raison d'un emplacement par logement.

**Article Uc 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

Il est imposé, pour chaque construction, un coefficient de pleine terre plantée qui s'applique aux unités foncières telles qu'elles étaient moment de la présente modification n°1.

Surface du terrain initial	Coefficient minimal d'espace non imperméabilisé	Surface non imperméabilisée minimale exigée
0-500 m <sup>2</sup>	35%	0 à 175 m <sup>2</sup>
Plus de 500 m <sup>2</sup> à 1000 m <sup>2</sup>	40%	200 à 400 m <sup>2</sup>
Plus de 1000 m <sup>2</sup> à 1500 m <sup>2</sup>	45%	450 à 675 m <sup>2</sup>
Plus de 1500 m <sup>2</sup>	60%	900 m <sup>2</sup> et plus

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 15 logements ou de 15 lots), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs et espaces libres plantés...) autres que les voies de desserte et les stationnements, à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront plantés.

**Article Uc 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

**Article Uc 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article Uc 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.





## **Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue**

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

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements d'intérêt collectif publics ou privés, notamment :**

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les installations classées, pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article Ue 2,

3 - Les constructions à usage :

- Agricole et forestier
- d'entrepôt,
- industriel,
- artisanal,
- commercial,
- d'hôtel,
- de bureau,
- d'habitations,
- d'annexes à l'habitation, et de piscines non publiques

4- Les campings

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- les garages collectifs de caravanes,

6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

### **Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ue 1. Dans les secteurs identifiés au document graphique comme étant soumis au risque d'inondation se référer à l'article 6 des dispositions générales.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et autorisation si elles sont directement liées aux équipements d'intérêt collectif admis sur la zone.



### Article Ue 3 - Accès et voirie

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

### Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

#### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales). Les eaux de piscines doivent être traitées avant rejet et infiltrées sur le tènement

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

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Les eaux de ruissellement devront être infiltrées sur la parcelle.

#### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, tous les réseaux devront être enfouis jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

### Article Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue :

- Soit à l'alignement des voies actuelles ou futures
- Soit avec un retrait minimal de 4m des voies actuelles ou futures



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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 4m à compter de la limite séparative.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

### **Article Ue 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### **Article Ue 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction.

### **Article Ue 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront plantés

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

Non réglementé

### **Article Ue 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

### **Article Ue 16 ° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé



## **Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui**

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

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Les constructions à usage :
  - Agricole ou forestier
  - Piscines,
  - d'habitation,
  - d'annexes à l'habitation,
  - de stationnement non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article Ui2,
- 3) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 4) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la réglementation SEVESO,
- 5) Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les garages collectifs de caravanes
- 6) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

### **Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public

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

#### **ACCES :**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles devront être aménagés de façon à permettre l'arrêt du véhicule hors du domaine public, avec un retrait minimal de 5m à compter de l'alignement de la voie.



## **VOIRIE :**

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

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

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

### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2 - Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales). Les eaux de piscines doivent être traitées avant rejet et infiltrées sur le tènement

#### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Les eaux de ruissellement devront être infiltrées sur la parcelle.

### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, tous les réseaux devront être enfouis jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

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

Non règlementé.

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul ou d'alignement, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 4m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

Une bande de 3m depuis l'alignement de la voie ne recevra ni stockage ni dépôt et devra être traitée soit en aire de stationnement, soit dans un espace paysagé.

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

- La construction en limite est autorisée à l'intérieur de la zone Ui.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 4m.
- En limite de zone Ui, un retrait minimal de 4m est imposé.





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

Non réglementé

### Article Ui 9 - Emprise au sol

Non réglementé

### Article Ui 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 12m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des clôtures est définie à l'article 11

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

### Article Ui 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### Article Ui 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction.

Il est exigé :

Pour les commerces : une place pour 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les hébergements hôteliers : 1 place par chambre.

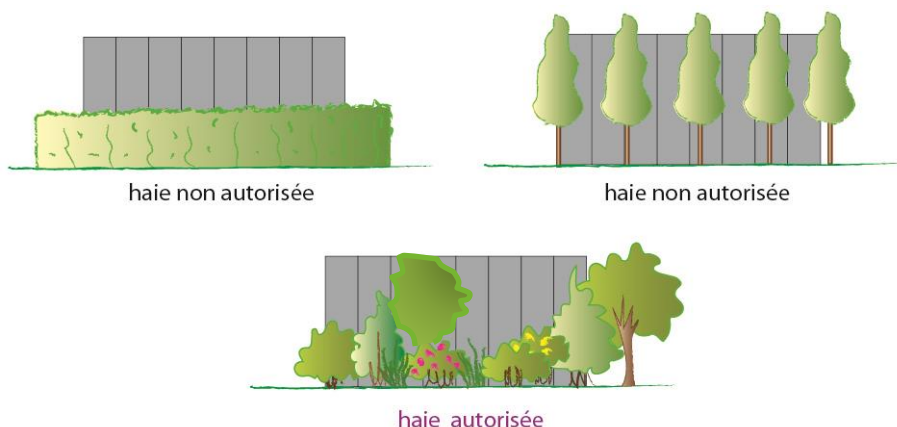
Pour les autres constructions : une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Il est exigé des stationnements abrités pour deux roues à raison de 4 places pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Article Ui 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

Les stockages de plein air devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages.





Les ouvrages en plein air de rétention des eaux pluviales seront intégrés dans un espace paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront végétalisés et plantés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Une bande de 3m à compter de l'alignement de la voie devra faire l'objet de plantations ou être traité en aire de stationnement.

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

Non réglementé

#### **Article Ui 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;**

Non réglementé

#### **Article Ui 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.



## TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

**Les zones AU sont des zones à urbaniser.**

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

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

**Dans le PLU de la commune de Montélier :**

**Les zones AUa sont multifonctionnelles à dominante d'habitat et sont ouvertes à l'urbanisation,**

**La zone 1AU est destinée aux activités économiques et n'est pas ouverte à l'urbanisation.**

*Les zones AU sont partiellement concernées par le risque d'inondation*



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

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

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- 4 - Les constructions à usage :
  - Agricole et forestier
  - d'entrepôts
  - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article AUa2.
  - d'activité industrielle
  - d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article AUa 2
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

### **Article AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article AUa 1. Dans les secteurs identifiés au document graphique comme étant soumis au risque d'inondation se référer à l'article 6 des dispositions générales.

#### **Conditions d'urbanisation des zones AUa :**

**La zone AUa1 est urbanisable en une seule opération**

**La zone AUa2 est urbanisable au fur et à mesure de l'arrivée des réseaux dans la zone**

#### **Ordre d'urbanisation des zones AUa :**

**A partir de 2016 :** Les zone AUa1 n°1 « résistance » et AUa2 n°1 « le Clos », zone AUa2 les Bouviers peuvent s'urbaniser dès l'approbation du PLU.

**A partir de 2017 :** la zone AUa1 n°2 chemin de la Roche et la zone AUa1 rue des Jardins pourront s'urbaniser.

**A partir de 2018 :** la zone AUa1 Route de Valence pourra s'urbaniser

**A partir de 2020 :** la zone AUa1 n°2 des Santons, pourra s'urbaniser

**A partir de 2022 :** l'ensemble des autres zones AUa soit : zone AUa1 Capucine, zone AUa1 Champ des Ormes, zone AUa1 Libération/Loche, zone AUa1 Vercors, zone AUa1 Montmartel, la zone AUa 2 des Tilleuls Ouest, la zone AUa2 des Tilleuls Est et la zone AUa1 le Bourg pourront s'urbaniser

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 200 m².
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.



La zone AUa est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.5§16 du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme collectif de plus de 3 logements ou de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements créés et pour tout nouveau lotissement de plus de 3 lots, 35 % au minimum du nombre de logements devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements et ces lots devront représenter au minimum 30% de la surface de plancher du programme.

Dans les secteurs S1 identifiés au document graphique au titre de l'article L123.1.5§16 du code de l'urbanisme 25 % au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements et ces lots devront représenter au minimum 25% de la surface de plancher du programme. Dans le secteur S2 cette proportion est portée à 50%.

### Article AUa 3 - Accès et voirie

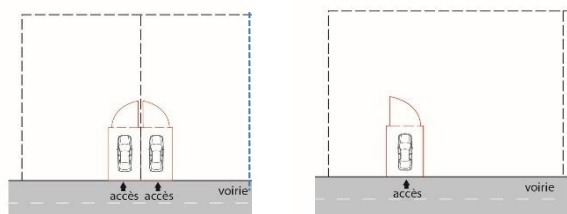
#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre l'arrêt du véhicule hors du domaine public.



#### VOIRIE :

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

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

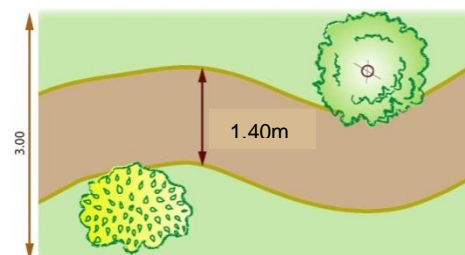




## CHEMINEMENTS PIETONNIERS

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétonniers qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.40 m dégagée de tout obstacle, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m.



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

### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2 - Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales). Les eaux de piscines doivent être traitées avant rejet et infiltrées sur le tènement

#### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Les eaux de ruissellement devront être infiltrées sur la parcelle.

### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, tous les réseaux devront être enfouis jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

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

Non réglementé

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue :

- Soit à l'alignement des voies actuelles ou futures
- Soit avec un retrait minimal de 4 m des voies actuelles ou futures

### Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

En cas d'extension, d'aménagement de surélévation de constructions édifiées avec un autre retrait, des implantations sont admises soit en continuité de l'existant soit à l'alignement.

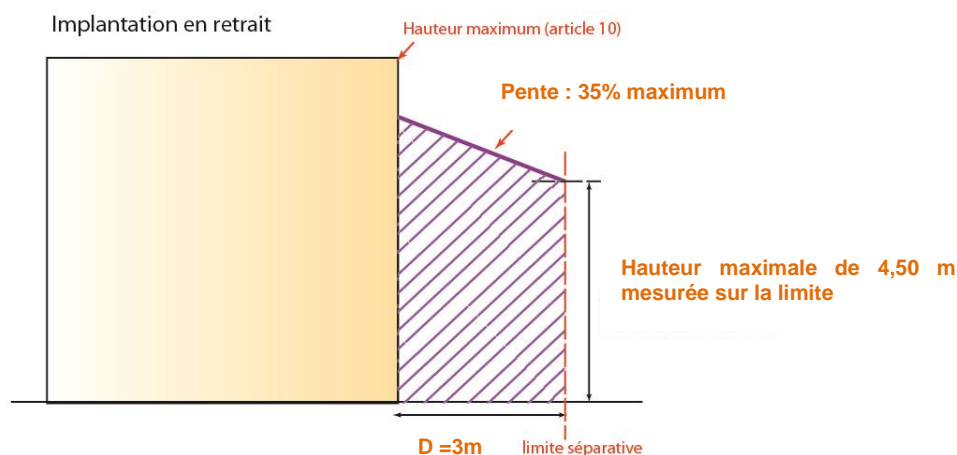
Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m. La distance est comptée à partir du nu intérieur du bassin.

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

Les constructions doivent s'implanter selon les règles ci-après :

Construction réalisée en limite de propriété :

- la hauteur des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 4,50m est autorisée.
- Entre la limite de propriété et un retrait de 3 m de ladite limite, la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone défini au schéma ci-après.
- En cas d'aménagement ou de reconstruction de bâtiments dépassant la hauteur de 4,50 m, l'implantation sur la limite séparative ne pourra dépasser la hauteur existante sur limite.



Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

- Un retrait minimal de 3 m est exigé.

### Dispositions particulières :

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m de la limite. La distance est comptée à partir du nu intérieur du bassin.

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

Non réglementé

## Article AUa 9 - Emprise au sol

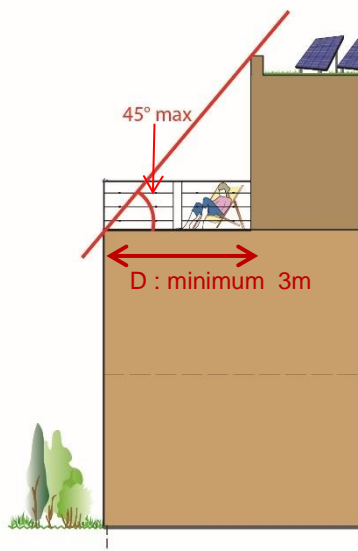
Non réglementé

### Article AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout du toit (hors éléments techniques) ne pourra excéder 12m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

De plus en cas d'une construction présentant deux niveaux sur rez de chaussée, le dernier niveau devra sur au moins une façade, être en attique avec un retrait minimal par rapport à la façade de 3m et un angle de 45° au maximum mesuré par rapport au nu extérieur du mur de façade selon le schéma ci-après.



La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.

La hauteur des clôtures est définie à l'article 11

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### Article AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### Article AUa 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction.

Il est exigé :

Pour les logements neufs et les logements créés par réhabilitation, aménagement ou changement de destination : 2 places au minimum par logement sur le tènement de l'opération. De plus il est exigé 1 place visiteur pour 3 logements.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les hébergements hôteliers, il est exigé une place par chambre.

Pour les opérations de construction de logements, à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher créé, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires à raison d'un emplacement par logement.

Pour les commerces : une place pour 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.



### **Article AUa 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 15 logements ou de 15 lots), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs et espaces libres plantés...) autres que les voies de desserte et les stationnements, à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront plantés.

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

Non réglementé

### **Article AUa 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

### **Article AUa 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.



## **Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

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

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article 1AU2 sont interdites.

### **Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis :

- Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation est rendue indispensable par des nécessités techniques.

### **Article 1AU 3 - Accès et voirie**

Non réglementé

### **Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux**

Non réglementé

### **Article 1AU 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul ou d'alignement, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 4m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

Une bande de 3m depuis l'alignement de la voie ne recevra ni stockage ni dépôt, ni stationnement et devra être traitée dans un espace paysagé.

### **Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- La construction en limite est autorisée à l'intérieur de la zone 1AU.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 4m.
- En limite de zone 1AU, un retrait minimal de 4m est imposé.

### **Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article 1AU 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

### **Article 1AU 10 - Hauteur maximum des constructions**

Non réglementé

### **Article 1AU 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.





#### **Article 1AU 12 - Stationnement**

Non réglementé

#### **Article 1AU 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Non réglementé

#### **Article 1AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

#### **Article 1AU 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;**

Non réglementé

#### **Article 1AU 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé



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

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

#### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

**La zone A est partiellement concernée par des risques d'inondation**



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

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

**Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le risque d'inondation : se référer aux dispositions générales.**

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

Dans les secteurs identifiés au document graphique comme étant soumis au risque d'inondation se référer à l'article 6 des dispositions générales.

**Dans le secteur A, sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricoles ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :**

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics non destinés à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter une gêne excessive à l'exploitation agricole,
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels.
- Les constructions (y compris les logements des exploitants), extensions de constructions et les installations y compris classées nécessaires à l'exploitation agricole. L'exploitation agricole est définie comme une unité économique d'une surface pondérée au moins égale à la demi surface minimale d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole telles que définie à l'article L311.1 du code rural. Toute construction nécessaire économiquement à l'exploitation doit être située à proximité immédiate des autres bâtiments d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec eux, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié.
- Les constructions à usage d'habitation de l'exploitant sont limitées à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher comprenant la surface de plancher aménagée en vue du stationnement des véhicules.
- Les affouillements et exhaussement de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Le long des cours d'eau toute construction devra être située à plus de 20 m de l'axe des cours d'eau.
- L'aménagement et l'extension limitée à 30% de la surface de plancher des habitations existantes (telle qu'elle existait au moment de l'approbation du PLU) dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total, comprenant la surface de plancher aménagée en vue du stationnement des véhicules (existant + extension).
- les aménagements des constructions existantes sans changement de destination
- les annexes aux habitations existantes ce qui inclut, les garages et les abris de jardins notamment, sous réserve que ces annexes soient implantées à 20 m maximum de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes.
- Les piscines, d'une taille maximale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve qu'elles soient implantées à 20 m maximum de l'habitation dont elles dépendent.
- Le long des cours d'eau toute construction devra être située à plus de 20 m de l'axe des cours d'eau
- Les bâtiments identifiés au document graphique pourront faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.123-3-1 et de l'article R. 123-12§2 du code de l'urbanisme



### Article A 3 - Accès et voirie

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Les accès automobiles devront être aménagés de façon à permettre l'arrêt du véhicule hors du domaine public, avec un retrait minimal de 5m à compter de l'alignement de la voie.

#### VOIRIE :

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

### Article A 4 - Desserte par les réseaux

#### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

##### - En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluvial uniquement s'il est séparatif.

##### - En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.



### **Eaux pluviales :**

Toute opération d'aménagement, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Les eaux de ruissellement devront être infiltrées sur la parcelle.

### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction qui requiert une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique. A l'intérieur des opérations de constructions, tous les réseaux devront être enfouis jusqu'au point de raccordement existant.

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

Non réglementé

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimal de 4m à compter de l'alignement des voies actuelles ou futures.

#### **Dispositions particulières :**

En cas d'extension d'une construction édifiée avec un retrait inférieur à 4m, l'implantation jusqu'à un retrait identique à celui existant est admise

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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3 m à compter de la limite séparative.

#### **Dispositions particulières :**

En cas d'extension, d'aménagement de surélévation de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 3 m, l'implantation jusqu'à un retrait identique à celui existant est admise.

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m de la limite. La distance est comptée à partir du nu intérieur du bassin.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

- La hauteur des constructions d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 8 m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 4 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions à usage agricole (hors silos) mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 12 m
- La hauteur des clôtures est définie à l'article 11

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

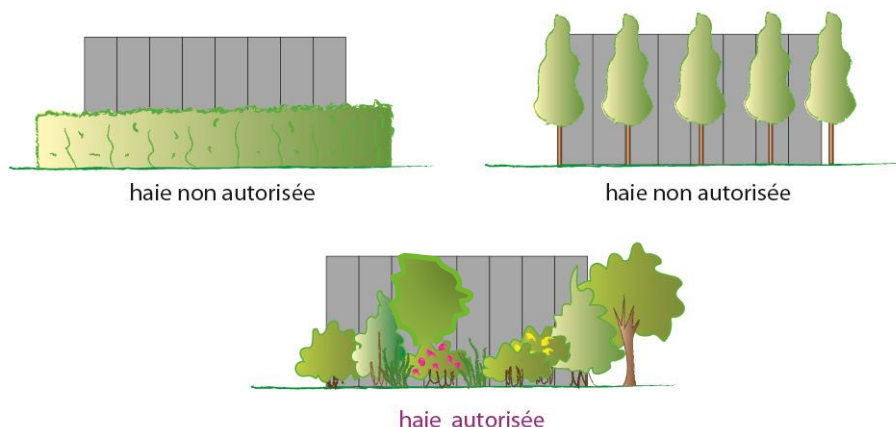
### Article A 12 - Stationnement

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

Pour tout logement y compris les réhabilitations avec création de logement, il est exigé 2 places au minimum par logement sur le tènement de l'opération.

### Article A 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long), les stockages de plein air et les installations agricoles à usage d'élevage devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages ou sur les installations.



Les clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront la charte paysagère.

Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L123.1.5§7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysagé, et planté d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

### Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

### Article A 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

### Article A 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé





## **TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

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

#### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.**

**Elle comporte:**

- **Un secteur Np correspondant aux secteurs présentant une valeur patrimoniale**

**La zone N est partiellement concernée par des risques d'inondation**



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

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

**Rappel la zone N est soumise aux risques d'inondation : se référer aux dispositions générales.**

## Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans les secteurs identifiés au document graphique comme étant soumis au risque d'inondation se référer à l'article 6 des dispositions générales.

### 1 Dans la zone N

Sont admis :

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité et la salubrité publique.

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels.

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande :

- l'aménagement des constructions dans le volume bâti existant.
- les annexes aux habitations existantes ce qui inclut, les garages et les abris de jardins notamment, sous réserve que ces annexes soient implantées à 20 m maximum de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes.
- les piscines d'une taille maximale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et liées aux habitations existantes si elles sont situées à proximité immédiate de la construction principale d'habitation.

Pour les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et si la construction à une emprise au sol avant travaux d'au moins 65 m<sup>2</sup> :

- L'aménagement et l'extension limitée à 30% de la surface de plancher des habitations existantes (telle qu'elle existait au moment de l'approbation du PLU) dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total, comprenant la surface de plancher aménagée en vue du stationnement des véhicules (existant + extension).



## **2 Dans les secteurs Np**

Sont admis :

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande :

- l'aménagement des constructions dans le volume bâti existant.
- les annexes aux habitations existantes, ce qui inclut les garages et les abris de jardins notamment, sous réserve que ces annexes soient implantées à moins de 20m de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes.
- les piscines, d'une taille maximale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et liées aux habitations existantes si elles sont situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation.

### **Article N 3 - Accès et voirie**

#### **ACCES :**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Les accès automobiles devront être aménagés de façon à permettre l'arrêt du véhicule hors du domaine public, avec un retrait minimal de 5m à compter de l'alignement de la voie.

#### **VOIRIE :**

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



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

### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2 - Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

##### - En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluvial uniquement s'il est séparatif.

##### - En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

#### **Eaux pluviales :**

Toute opération d'aménagement, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Les eaux de ruissellement devront être infiltrées sur la parcelle.

### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction qui requiert une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de constructions, tous les réseaux devront être enfouis jusqu'au point de raccordement existant.

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

Non réglementé

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul ou d'alignement, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

### **Dispositions particulières :**

En cas d'extension d'une construction édifiée avec un retrait inférieur à 4m, l'implantation jusqu'à un retrait identique à celui existant est admise.



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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3 m à compter de la limite séparative.

#### **Dispositions particulières :**

En cas d'extension, d'aménagement de surélévation de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 3 m, l'implantation jusqu'à un retrait identique à celui existant est admise.

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m de la limite. La distance est comptée à partir du nu intérieur du bassin.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

- La hauteur des constructions d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 8 m
- La hauteur des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 4 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des clôtures est définie à l'article 11

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

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

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

Pour les réhabilitations avec création de logement et pour les changements de destination il est exigé 2 places au minimum par logement sur le tènement de l'opération.

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

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront plantés



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

Non réglementé

#### **Article N 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

#### **Article N 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé



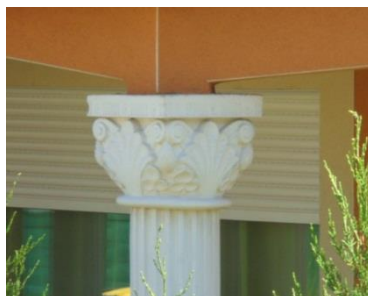
## TITRE VI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11)

### 11.1 Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

#### 11.1.1/ Aspect

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...)

*Illustrations de constructions d'aspects étrangers à la région ou néo classiques à proscrire :*



#### 11.1.2- Enduits, couleurs des façades et des clôtures

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

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons pastel de préférence.

Plus spécifiquement, en zone Ua, la couleur des façades devra être conforme au nuancier communal ci-après.

#### 11.1.3- Volumétrie

Toute construction d'habitation ayant une façade de plus de 20 m de long devra être recoupée dans la volumétrie dans au moins une des trois dimensions (Hauteur –longueur- profondeur).

*Recommandation : La volumétrie des constructions sera simple et composée, même dans le cas de bâtiments importants. L'articulation des volumes respectera de préférence un plan orthogonal*

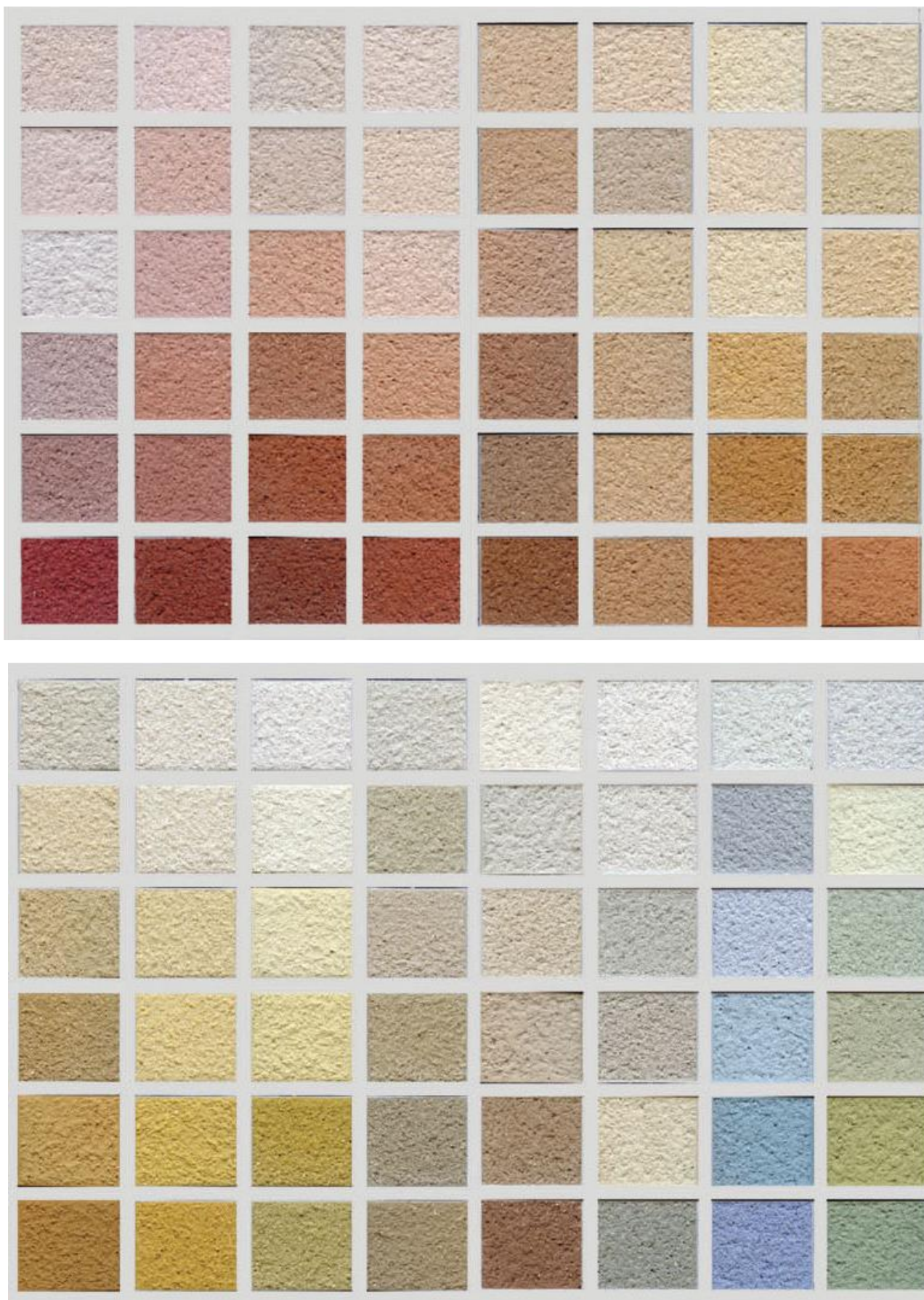
#### 11.1.4- Aspect des rez-de-chaussée dans la zone Ua et dans la zone Ub

La conception du rez-de-chaussée doit mettre en valeur les halls d'entrée, limiter l'impact des accès de service, et faire en sorte que tous les percements soient composés avec l'ensemble de la façade. En rez-de-chaussée, sur rue les murs pleins (sans ouverture) sont prohibés.

Un seul accès de véhicules par façade est autorisé.



**Nuancier communal s'appliquant aux façades des constructions situées en zone Ua**







### 11.1.5/ Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

### 11.1.6/ Clôtures sur limite séparative et sur rue

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Pour les clôtures nouvelles :

- **Pour les constructions d'habitation dans toutes les zones :**

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,60 m.
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m qui pourra être surmonté soit d'un système à claire voie, soit d'un grillage. La hauteur totale ne devant pas dépasser 1,60 m.
- Soit d'un mur plein avec couverture d'une hauteur maximale de 1,60 m. Il sera enduit dans un des tons de la façade.
- Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages, et les bâches sont interdits.
- Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum).

- **Pour les bâtiments d'activités non agricoles dans la zone Ui et dans la zone 1AU1**

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un grillage noyé dans une haie,
- soit d'un muret enduit d'une hauteur maxi de 60 cm, surmonté d'un système à claire voie, doublé d'une haie,
- soit d'un mur plein.

Leur hauteur totale est limitée à 1,80 m.

Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum)

- **Pour les constructions agricoles :**

Les clôtures seront constituées d'un grillage.

Leur hauteur est limitée à 1,60 m.

Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum)

### 11.1.7/ Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

#### *Panneaux solaires:*

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.
- Pour les constructions existantes dans le cas de toitures avec pentes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique.

#### *Les paraboles et antennes de toit*

Elles devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation sur les loggias et balcons est interdite



### *Climatiseurs et pompes à chaleur*

Les climatiseurs et pompes à chaleur visibles depuis le domaine public doivent être intégrés dans des éléments d'architecture.

Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés (non saillants) à la façade et à une hauteur minimale de 2.50m. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

#### **11.1.8/ autres éléments techniques (logettes et conteneurs de déchets)**

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.

Lorsqu'ils sont situés à proximité de l'espace public, les espaces réservés aux conteneurs de déchets seront habillés de façon à préserver les vues depuis la rue.

### **11.2 Prescriptions applicables aux constructions neuves**

#### **11.2.1/ Toitures (pentes)**

Les toitures doivent être de disposition simple dans le sens convexe. Les pans de toiture devront être plans (sans cassure).

Pour les toitures traditionnelles avec pentes, la pente ne doit pas excéder 35% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures terrasses sont admises.

#### **11.2.2/ Type de couverture**

Dans la zone Ua :

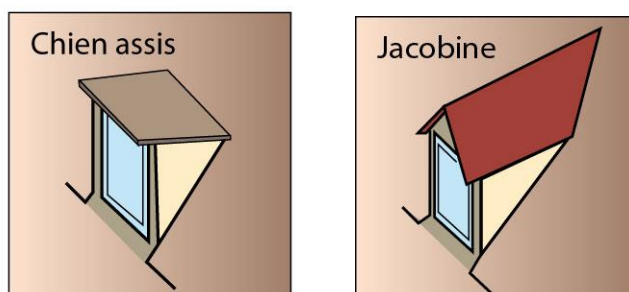
Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations ou de tuiles plates, de teinte rouge ou rouge nuancé. Le panachage de couleurs des tuiles est interdit.

Dans toutes les zones :

En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

#### **11.2.3/ Ouvertures dans les toitures**

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit (comme les chiens assis, jacobines...) sont interdites sauf en cas d'extension d'une construction présentant des ouvertures de ce type.



Type d'ouvertures interdites

Les châssis de toitures, fenêtres de toit seront disposés de façons alignées sur la toiture.



#### 11.2.4/ Balcons et galeries

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane. Les garde-corps préfabriqués de type balustre tournée sont proscrits.



Type de balustres  
interdites

#### 11.2.5/ Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue sont interdites. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

#### 11.2.6/ Extension des habitations

Les extensions des habitations doivent se réaliser en harmonie avec l'habitation existante.

### 11.3 - Bâtiments agricoles (dont stabulations)

#### 11.3.1/ Toitures

La pente des toitures n'excèdera pas 35%.

Les toitures qui ne sont ni en tuiles ni végétalisées, devront être de couleur sombre (gris,)

#### 11.3.2/ Bardages

La couleur des bardages devra s'intégrer dans l'environnement immédiat. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.

### 11.4 - Bâtiments d'activités

#### 11.4.1/ Toitures

La pente des toitures n'excèdera pas 35%.

Les édicules (cheminée, ouvrages techniques etc.) devront être limités en toiture. Quand pour des raisons de fonctionnement, la construction doit avoir plusieurs éléments techniques en toiture, Ceux-ci seront intégrés ou masqués par un élément architectural.

Les toitures qui ne sont ni en tuiles, ni végétalisées, ni utilisées pour des aires de stationnement devront être de couleur sombre (gris, brun sombre).

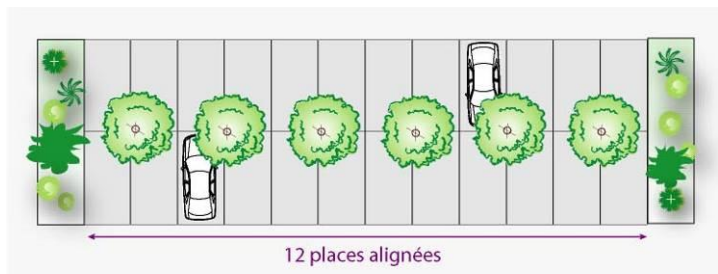
#### 11.4.2/ Bardages

La couleur des bardages devra respecter des teintes neutres. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.

#### 11.4.4/ aires de stockage et de stationnement

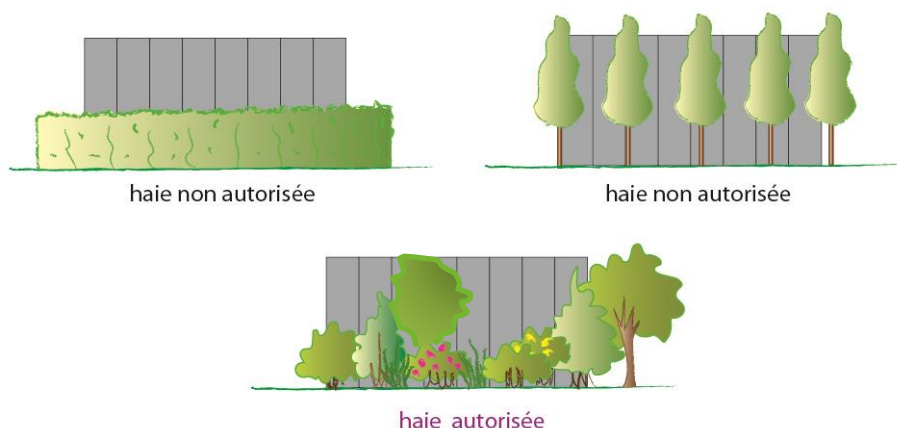
Les stockages seront accompagnés de plantations pour les masquer.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements. Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantées d'arbustes d'ornement.



#### 11.4.5/ accompagnement paysagé

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long) et les stockages de plein air devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages.



Les stationnements intégrés dans la construction et qui ne sont pas en sous-sol devront être habillés par une végétalisation (murs végétalisés, stationnements en toiture avec végétalisation par pergolas par exemple).



# Charte d'intégration urbaine, paysagère et environnementale (valeur de recommandation)

## Montélier *Plan Local d'Urbanisme*





## Table des matières

1	L'insertion dans le site.....	4
2	La réhabilitation des constructions anciennes.....	10
3	Les bâtiments d'activités et les bâtiments agricoles .	14
4	Commerces .....	18
5	Comment construire avec les éléments naturels .....	19
6	Comment gérer les eaux pluviales.....	20
7	La palette végétale.....	28

## Charte d'intégration urbaine, paysagère et environnementale (annexe du PLU à valeur de recommandation)

La construction n'est pas un acte neutre, elle amène un élément nouveau au paysage. Ainsi les modes d'implantation, les colorations, les traitements des clôtures et des espaces collectifs ou privés participent à l'identité ou à la banalisation du paysage. Il est donc apparu important de mettre en œuvre quelques principes simples dans une charte.

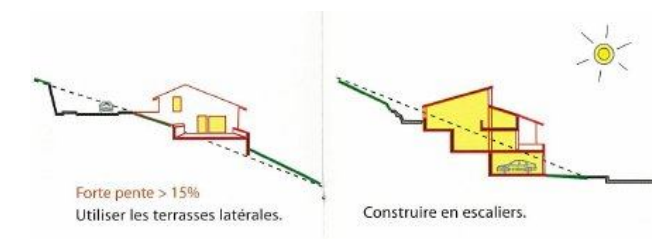
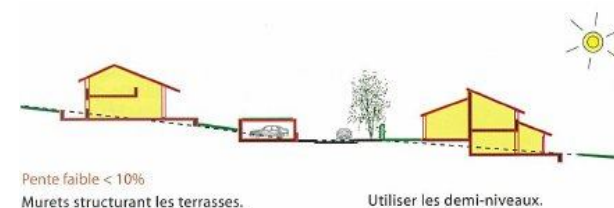
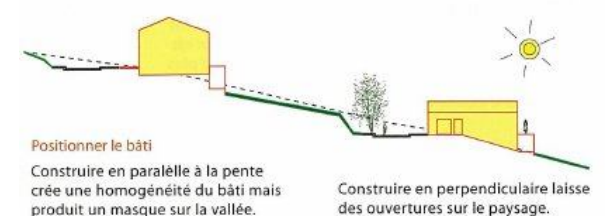
## 1 L'insertion dans le site

### Le respect de la topographie

Les nouvelles constructions respecteront la topographie de leur site d'implantation. Le terrain naturel (notamment dans les secteurs de pentes) ne sera pas remodelé par des plateformes. La construction sera adaptée à la pente et non l'inverse. On évitera donc les buttes, remblais, enrochements monumentaux qui défigurent le paysage.



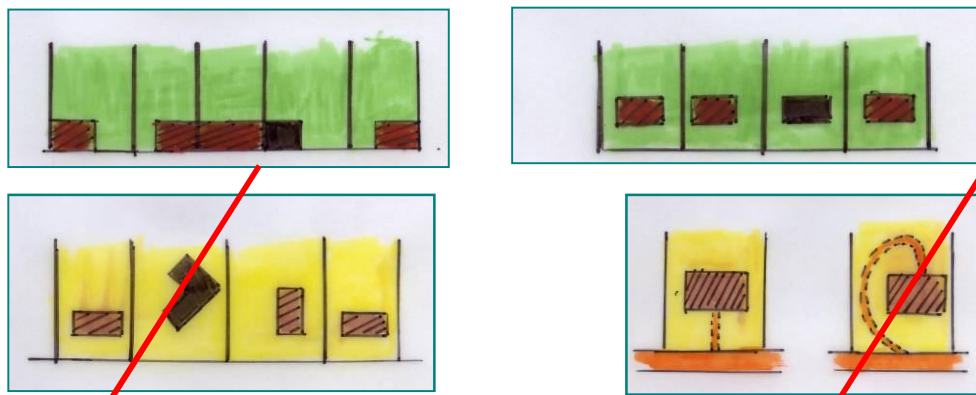
**A proscrire**



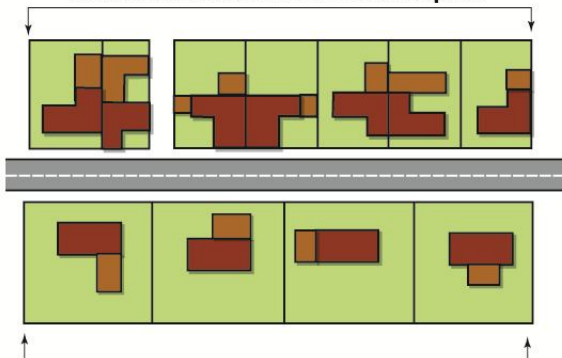
## Le rapport à la rue et au site

Les modes d'implantation suivants privilégiés :

- le bâti est parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau,
- le bâti est parallèle ou perpendiculaire aux limites parcellaires,
- le bâti est parallèle ou perpendiculaire aux voies,
- les voies internes aux parcelles (accès aux garages) seront limitées.



L'implantation sur les limites préserve au mieux les extensions future et l'intimité des espaces

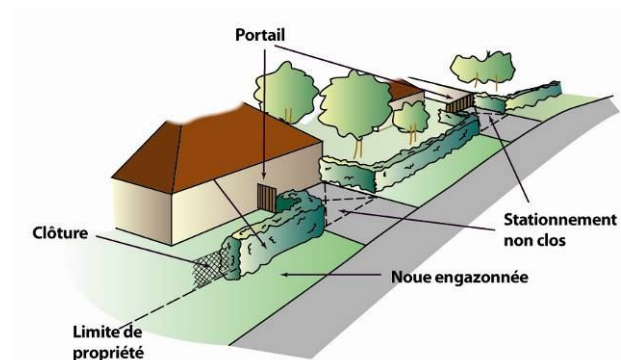
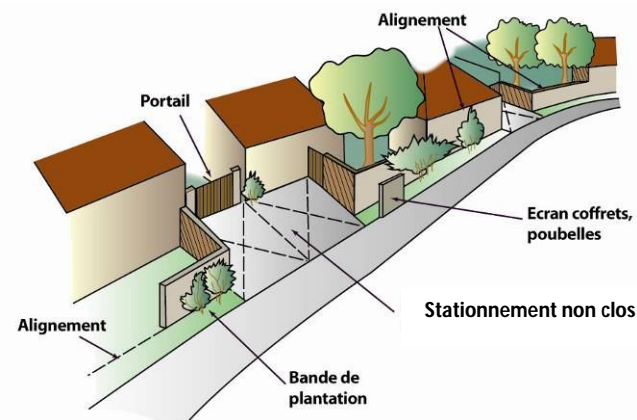


L'implantation de la maison en milieu de parcelle provoque un gaspillage des espaces extérieurs

■ Bâtiment d'origine ■ Extension

## Le traitement des limites avec l'espace public

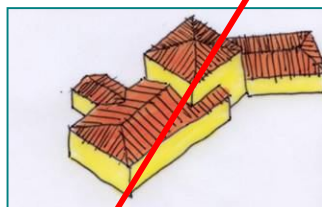
Limite entre espace public et privé, le clos participe à la qualité de la construction et à celle de l'espace public. Les murs, murets ou haies doivent s'inscrire dans le prolongement et le respect de la construction principale. La conservation de l'identité locale nécessite de fait, l'interdiction de tout élément de clôture d'un style étranger à la région.



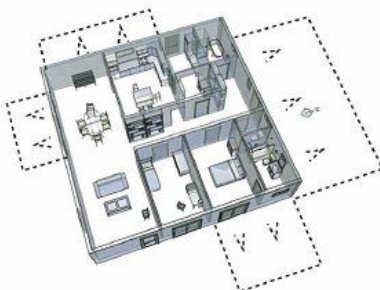


## La maîtrise des volumes

La volumétrie des constructions sera compacte, simple rectangulaire et composée, même dans le cas de bâtiments importants. L'articulation des volumes respectera de préférence un plan orthogonal.



En effet les volumes simples s'intègrent beaucoup mieux au paysage rural ou urbain. Un plan compact est plus économe (mise en œuvre plus facile) et permet un usage plus souple : les extensions sont plus simples à réaliser. Un plan complexe est moins économe en espace, plus gourmand en énergie (les linéaires de façades en contact avec l'extérieur sont plus importants), l'aménagement extérieur et les extensions futures sont très difficiles.



## Les décors et les percements

Il est conseillé de privilégier une sobriété de l'aspect des façades. Les grands principes de composition des façades resteront les lignes verticales et horizontales. Les percements seront réguliers et ordonnancés. On évitera aussi les architectures pastiches (savoyardes, haciendas...) ou les éléments de décors passéistes (colonnades, frontons ...). On doit rechercher l'harmonie entre les volumes, proportionner les vides et les pleins en façades. L'animation de la façade s'organise en hiérarchisant les ouvertures (rythme, alignement, taille). On évitera donc la multiplication des types de baies sur une même façade.



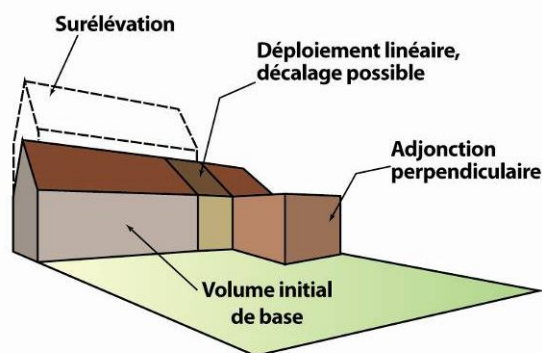
*Multiplication des types d'ouvertures et éléments pastiches à proscrire*





## Les extensions des constructions

Le volume de base doit rester l'élément dominant de la construction, en masse et en hauteur. Les principes de développement sont multiples sous réserve d'espace libre. Les adjonctions se greffent plus facilement sur un projet de volumétrie simple, en continu, accolées ou en pignon ou indépendantes. On évitera de fragmenter la toiture et de complexifier les volumes.



## Les piscines

L'impact paysager des piscines est important, une bonne insertion au site est recherchée en privilégiant :

- les piscines enterrées plutôt que les piscines hors sol ou semi enterrées,
- en cas de piscine hors sol on en limitera l'impact visuel par des écrans végétaux, en évitant les haies monospécifiques de conifères de type thuya.
- les implantations sur les terrains en pente éviteront les exhaussements et les remblais. Plutôt que des talus on privilégiera la construction de murs en soutènement (type terrasses),
- les locaux techniques seront plutôt situés à l'intérieur de locaux déjà existants ou enterrés,
- Il est conseillé de préférer les formes géométriques et simples se rapprochant du bassin rectangulaire traditionnel.
- On évitera la couleur bleu, on favorisera les couleurs neutres.

## Les couleurs

Le choix de la couleur ne doit pas être arbitraire, il doit plutôt résulter d'une réflexion sur l'environnement de la construction. Les couleurs, traditionnellement, résultaient le plus souvent de la nature des matériaux utilisés localement.

Aujourd'hui avec l'emploi de matériaux nouveaux la couleur participe à l'intégration de la construction et à la mise en valeur de son architecture.

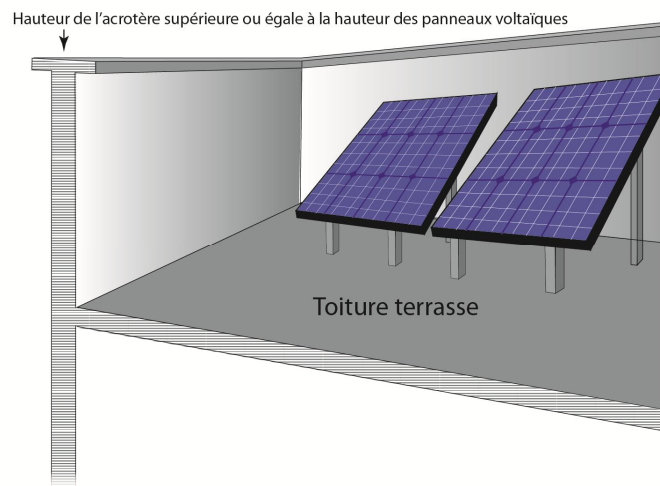
On favorisera les couleurs traditionnelles : ocres, calcaires, gris etc. Les couleurs blanches ou très claires, très visibles de loin, sont à proscrire. Les teintes les plus foncées seront réservées aux petites surfaces (modénatures, soubassements) et aux éléments ponctuels (menuiseries, ferronnerie etc.) ;

La palette de couleur établie pour la commune sera utilisée.

## Les panneaux solaires

Les panneaux photovoltaïques ou de production d'eau chaude solaire seront placés de façon à s'intégrer dans la construction.

Sur les toitures terrasses les panneaux ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère.



Sur les toitures en pente ils sont intégrés dans l'épaisseur du toit : le dispositif est intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture voire en dessous du niveau des tuiles en cas de tuiles canal). La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite. Les capteurs seront rassemblés et positionnés près du faîtage.

Dans le cadre d'une architecture contemporaine ils pourront aussi être intégrés dans les façades.

Les dispositifs peuvent être intégrés dans des « casquettes », brises soleil ou des auvents.



## Les haies de clôture

La clôture est la première façade du terrain sur la rue ou le paysage. Elle permet de traiter la transition entre l'espace privatif et l'espace collectif ou naturel.

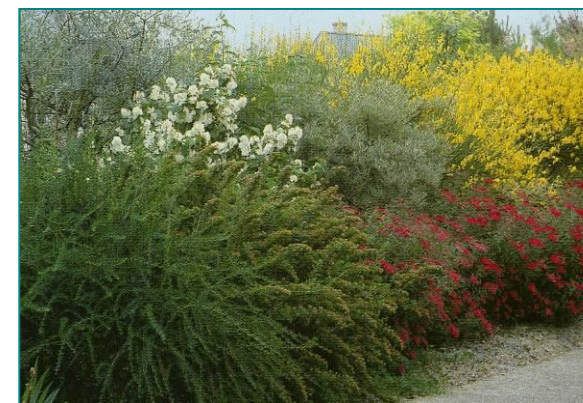
Les espèces persistantes qui ne participent pas au rythme des saisons et qui génèrent des murs végétaux imperméables aux vues sont à proscrire (thuyas, chamaecyparis, lauriers palmes etc.) en haies monospécifiques. On préférera les haies bocagères en port libre.

Ainsi les haies comporteront au moins trois essences végétales avec au minimum 50 % d'espèces caduques. Les essences locales seront privilégiées ou seront choisies dans la palette végétale décrite ci-après.

Les grillages, s'ils sont nécessaires, seront noyés dans la haie ou placés en retrait, mais ils ne seront pas perceptibles depuis l'espace collectif ou public.



Haie monospécifique de conifères à proscrire



Quelques exemples de haies variées



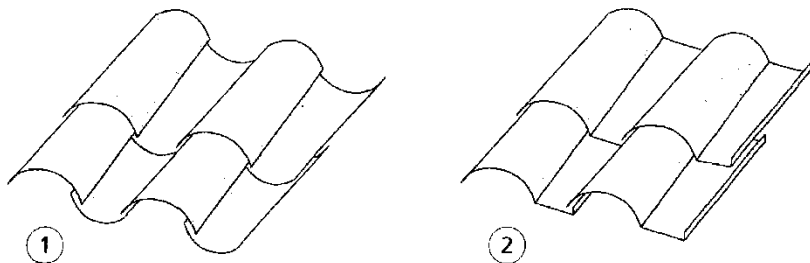
## 2 La réhabilitation des constructions anciennes

Les réhabilitations et les changements de destination de l'habitat ancien devront préserver le plus possible, les dispositions originelles en conservant les éléments architecturaux typiques. Il conviendra de respecter les éléments suivants :

- La forme traditionnelle de la construction : aucune surélévation et abaissement des volumes existants ne sont admis. La volumétrie d'origine doit être préservée.
- La proportion des ouvertures traditionnelles et les modénatures existantes : la plus grande dimension dans le sens de la hauteur.
- Les détails architecturaux : préservation des porches d'entrée, préservation des encadrements de pierre, des pierres « chasse roue » aux entrées

### Toiture – Couverture

La pente des toitures sera maintenue, les débords en bas de pente conserveront les dimensions des génoises d'origine. La tuile canal (tige de botte -1-) ou la tuile romane (couvert arrondi et canal plat -2-) sont conseillées. Les tuiles seront de couleur rouge terre cuite.



### Nouvelles ouvertures en façade

Les ouvertures seront plus hautes que larges sauf en RDC où les baies sont admises.

Les grandes ouvertures existantes (portes de grange) seront conservées. Toute nouvelle ouverture pratiquée sera dans le style et les proportions des anciennes ouvertures existantes (hauteur et largeur).

### Menuiseries

On gardera de préférence les menuiseries d'origine. Si elles sont en très mauvais état il est toujours possible de les reproduire. Il conviendra de privilégier le bois et d'éviter les volets roulants. Les écharpes en « Z » sont à éviter.

## Matériaux de maçonnerie

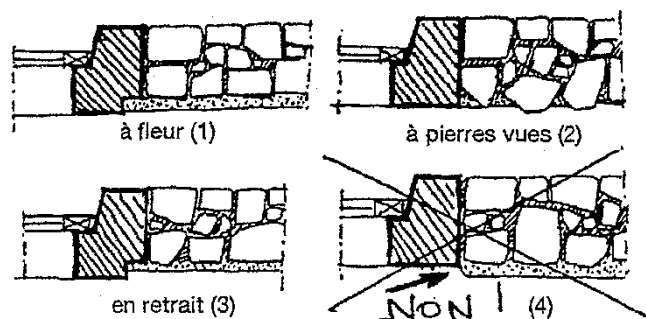
Le matériau de construction traditionnel reste la pierre. Ce matériau a besoin de « respirer ». La chaux est le seul enduit traditionnel qui le permette aujourd'hui à priori. Une recommandation plus qu'une prescription est illustrée par le croquis suivant.

Une maçonnerie de médiocre qualité ainsi que des pierres taillées mais fragiles et gélives devront être protégées avec des :

- Joints épais, ils peuvent être source d'infiltration ; le mur devra alors être enduit ou beurré largement jusqu'au nu des pierres, dit « enduit à pierres vues » (2). Cet enduit ne laisse apparentes que les têtes saillantes des pierres,
- Joints serrés, avec des moellons équarris et réguliers, et, si la pierre n'est pas gélive, on pourra se passer d'enduit, sauf en façades fortement exposées.

Si les pierres d'angles et d'encadrement sont :

- Au nu de la maçonnerie, on optera pour l'enduit à pierres vues (2).
- Saillantes : on choisira d'enduire le mur (1 ou 3)



Source schéma: Maisons Paysannes de France.

Dans tous les cas, on évitera les reliefs d'enduits disgracieux, trop en « surépaisseur » des pierres (4). On ne cherchera pas à redresser le mur, mais plutôt à suivre ses défauts de planimétrie.

Lors de la création de nouvelles ouvertures, il est recommandé d'utiliser la pierre de pays pour les tableaux, linteaux et pièces d'appui.

La pierre reconstituée peut être utilisée à la condition que :

- Elle soit réalisée avec un agrégat local (coloration de la région).
- Elle soit bouchardée en pleine masse en évitant les angles corniers. Le béton gris de nature et apparent est à proscrire.

## Elément de décoration

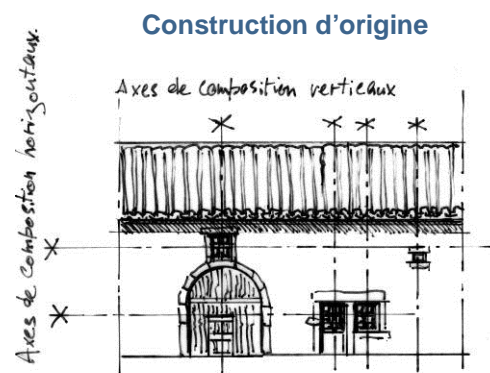
Les colonnes moulurées, les portiques à arcature, les balustres tournées sont proscrits.

De manière générale, tous les éléments de décoration provenant d'une autre région sont proscrits.

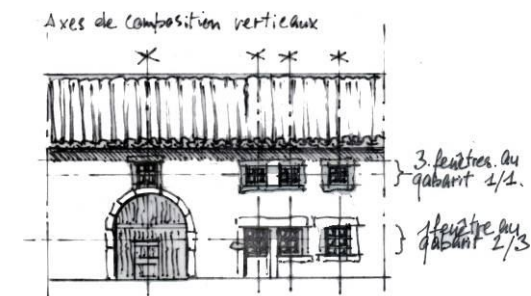
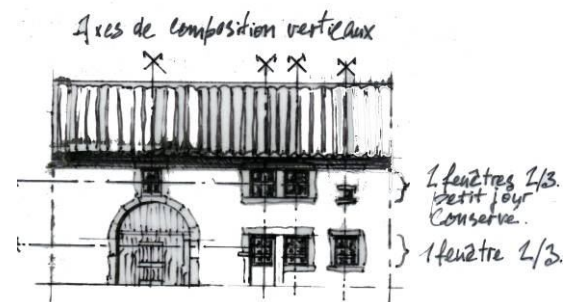
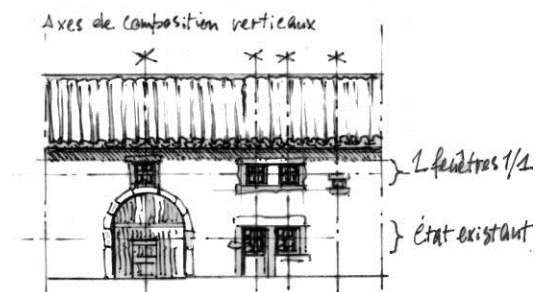


## Nouvelles ouvertures

La composition existante des façades sera respectée notamment dans le cas de création de nouvelles ouvertures. Généralement la façade était composée selon des axes verticaux (alignements des ouvertures les unes au-dessus des autres) et horizontaux (alignements des ouvertures sur un même plan). Les nouvelles ouvertures devront s'inscrire dans ces axes.



## Typologies de percements possibles





## Les granges

Une grange peut être considérée comme un large espace convivial à exploiter comme lieu de vie. Mais ce type de constructions est souvent dépourvu d'ouvertures suffisantes. La création d'ouvertures nouvelles peut être envisagée mais avec une composition de la façade respectant des lignes directrices verticales et horizontales (cf. § précédent).

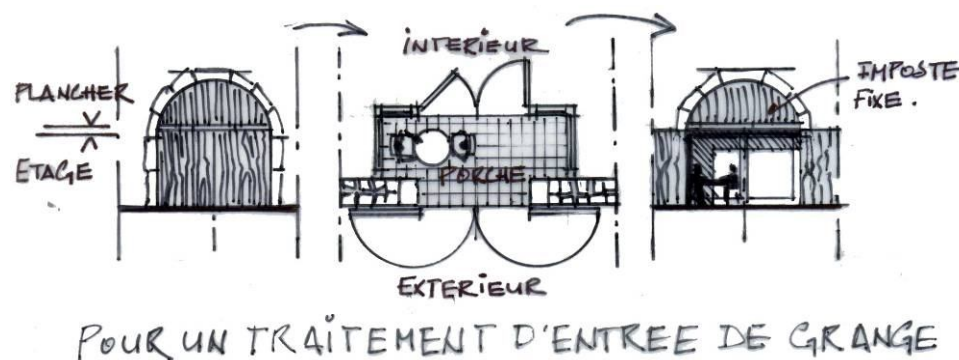
La porte de grange si elle est vitrée représentera une solution pour un apport de lumière. L'ouverture de la porte de grange représente un « vide » important qui associée au mur (« plein ») compose la façade. Il est important que ces éléments conservent leur identité. Le vide devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois. Les ouvertures de granges ne seront pas murées. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel des portes de granges. On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés). Les menuiseries de couleur claire ou blanche sont proscrites. De même le PVC ne sera pas utilisé en raison de la largeur de ses sections

La porte de Grange peut aussi permettre la création d'un porche : en reculant la paroi à l'intérieur de la grange pour dégager l'ouverture. La paroi qui se trouve ainsi localisée en arrière-plan aura moins d'impact sur l'aspect de la façade.

En cas de création d'un plancher à l'étage : on conservera l'arc de cercle de la voûte en créant une imposte (bois par exemple) qui permettra d'intégrer la poutre support du plancher. L'ensemble sera réalisé à l'intérieur et non saillant.



Illustration d'un traitement d'entrée de grange



### 3 Les bâtiments d'activités et les bâtiments agricoles

Ces bâtiments ont des contraintes techniques importantes et représentent un « langage » particulier qui marque fortement le paysage. Leur intégration est une priorité mais la forme des bâtiments doit rester l'expression de leur activité.

Les principes d'implantation, de respect de la topographie, de simplicité des volumes décrits précédemment pour les constructions nouvelles sont aussi à mettre en œuvre pour ce type de bâtiment.

#### Implantation des stockages et des stationnements

Les stockages de plein air ainsi que les stationnements sont à éviter le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières, et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations etc.

Les aires de stockage et les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement soigné : plantations à raison d'un arbre de haute ou moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements, écrans végétaux autour des stockages de plein air (en évitant les haies monospécifiques de conifères de type thuyas).

#### Les teintes

Les teintes respecteront les colorations locales, les couleurs très claires, vives ou blanches sont à proscrire surtout sur de grandes surfaces.

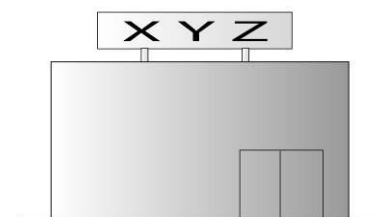
#### Les entrées des parcelles d'activité économique

Les entrées seront soignées : l'entrée principale devra intégrer les éléments techniques : boîtes aux lettres, logettes électriques, télécommunication, gaz... Ces éléments seront de préférence intégrés à des murs techniques (les dispositions en retrait ou en avant du mur sont proscrites).

#### Enseignes

Les caissons, panneaux plaqués sur les façades ne dépasseront pas le niveau de l'acrotère. Les enseignes doivent être simples, bien proportionnées, et intégrées à l'ambiance générale. Une installation en saillie du bâtiment est à proscrire.

Enseigne à privilégier



Enseigne à éviter

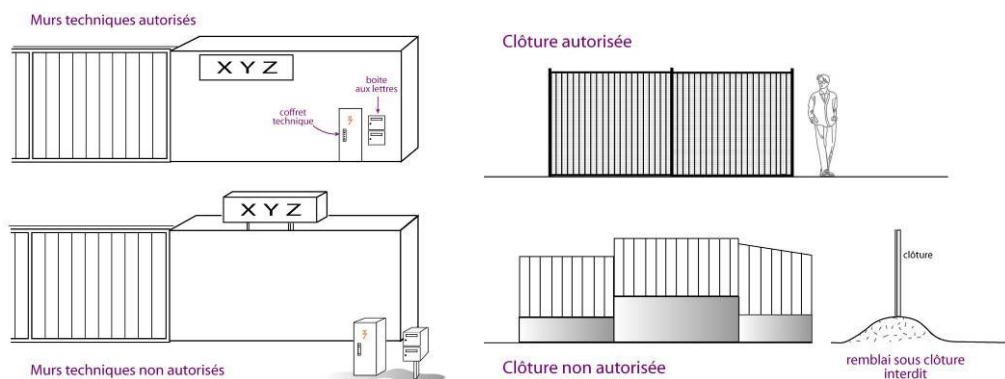
## Clôtures

Les clôtures devront être de disposition simple, à claire voie à maille verticale (treillis soudé). Elles seront composées d'un dispositif garantissant la conservation dans le temps de la qualité des fixations, structures et pièces qui la composent.

Les couleurs seront neutres (gris, vert sombre, ...) La couleur blanche et les couleurs vives sont proscrites.

Les murs et murets sont autorisés aux entrées charretière pour intégrer les éléments techniques (boîtes électriques, GDF, PTT enseignes etc.) Ces éléments devront être intégrés dans la maçonnerie et ne pas être saillants sur l'espace rue (des dispositions en retrait ou en avant du mur sont proscrites).

Ces murs seront enduits avec une finition lisse de type « gratté fin ». Leur hauteur est limitée à 1.60m et leur longueur à 2.50 m de part et d'autre de l'entrée. Si plusieurs entrées sont aménagées, seule l'entrée principale pourra être bordée de murs.



Les hauteurs variables de clôtures sont interdites

Les remblais sous clôture sont interdits.

## Les bâtiments techniques

Les transformateurs, installations techniques seront intégrés au volume des bâtiments.

Des caches conteneurs seront intégrés à l'aménagement de l'entrée charretière.

## Les toitures

Les toitures bénéficieront d'un traitement simple ou seront végétalisées. La limitation des édicules (ouvrages techniques) et leur regroupement sont exigés. Ces éléments techniques devront être intégrés dans des éléments architecturaux ou de décor. Une teinte neutre sera employée en toiture (nuances de gris ou de verts par exemple). Les panneaux solaires seront disposés de façon régulière et respecter un rythme si possible en harmonie avec le rythme des ouvertures des façades.

## Les matériaux, les enduits

Les orientations suivantes sont conseillées :

- les bardages colorés en bois ou métalliques (avec une mise en œuvre et qualité de finition à soigner) ainsi que les bardages transparents.
- Les bétons de fibre, les panneaux utilisant le bois en aspect de surface,
- Les finitions et détails constructifs seront à étudier avec la plus grande attention.
- Les bétons coulés sur place concernant les murets, soubassements, dalles extérieures seront d'aspect lisse ou désactivé avec une qualité parfaite de mise en œuvre et d'utilisation des agrégats de la Région. Les pigmentations respecteront la palette locale.
- Les bétons préfabriqués seront traités de préférence avec des aspects de matière (poli, mat, désactivé) et des joints calepinés (base technique, ornementation, aspect de matière).
- Les murs en aggloméré de béton doivent être enduits.
- Les parpaings parfaitement dressés et traités avec un calepinage (des rythmes peuvent être admis).
- Les produits verriers : briques de verre, pavés de verre peuvent être utilisés dans le cadre d'un parti architectural mais en appréciant ce qu'ils vont refléter.

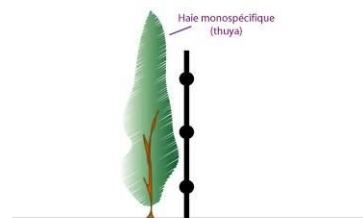
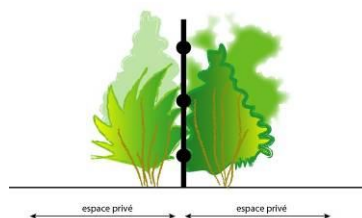
## Les plantations

Les espaces de fonctionnement des parcelles devront être plantés. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrières des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives d'essences locales. Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement seront végétalisés et plantés de bosquets d'arbustes.

### - Les haies de clôture

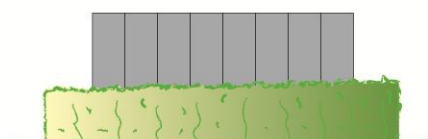
Les haies des clôtures seront composées d'essences variées (au minimum 3 espèces différentes), aux feuillages et aux floraisons variées. Elles comporteront au maximum 50% de persistants. Les haies monospécifiques sont interdites.

Les haies de clôtures autorisées

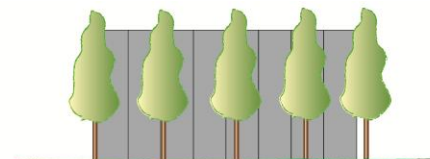


Haie non autorisée

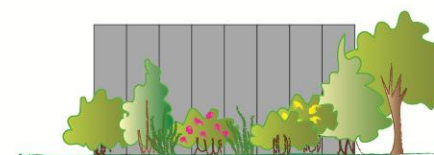
Les bâtiments à grande volumétrie agricoles ou industriels devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume.



haie non autorisée



haie non autorisée

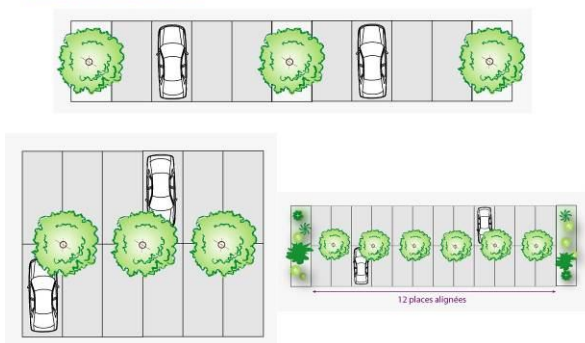


haie autorisée

## Les stationnements

Les stationnements des espaces privatifs sont plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoires pour fragmenter des alignements. Ces espaces plantés auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantés d'arbustes d'ornement d'une hauteur minimale d'un mètre, à raison d'un sujet pour 1m<sup>2</sup>.

Les stationnements

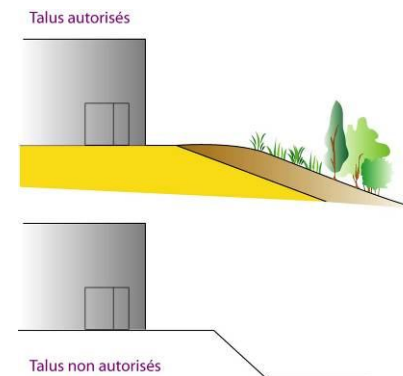


## Les talus

Les talus seront traités avec une pente adoucie : au minimum 1m de hauteur pour 3 m de longueur.

Les talus d'une hauteur supérieure à 1 m seront en gazonnés ou plantés de couvre sols sur l'ensemble du talus, ces plantations comporteront aussi des végétaux bas et des arbustes en bosquet. La densité minimale de plantation des arbustes est de 3 sujets pour 15 m<sup>2</sup> de talus.

Les autres talus dont la hauteur est inférieure à 1 m seront au minimum enherbés.



## Les espaces résiduels

Les espaces libres non utilisés par les constructions, stationnements, circulations, espaces de détente, seront traités par des plantes couvre sols ou engazonnés.



## 4 Commerces

### Dans le bâti ancien

Le traitement des commerces en rez-de-chaussée ne doit porter atteinte ni aux perspectives urbaines ni à l'architecture de la façade d'immeuble.

**Les portes d'accès** : Les percements doivent respecter la structure du bâtiment et la composition de la façade. Les éléments de modénature et de décor doivent être conservés,

**Les éléments de devanture** plaqués en façade étrangers à l'architecture de l'édifice sont à exclure. La façade doit être restituée jusqu'au sol avec un soubassement.

### Dans le bâti ancien et les nouvelles constructions

**Les climatiseurs** sont interdits en façade, leur intégration à l'intérieur avec sortie en devanture ou vitrine, doit être prévue dans le projet initial.

### Les devantures et vitrines

Les couleurs doivent correspondre à l'ensemble de la façade et ne pas nuire son harmonie.

### Les enseignes

Il est rappelé que la commune dispose d'une réglementation des enseignes. Celle-ci doit être mise en application dans les constructions.

**Les bâches, les stores-bannes** sont à éviter (sauf en cas de forte exposition au soleil). Ils ne doivent pas nuire à la lisibilité de la façade et doivent s'inscrire dans la composition générale sans empiéter sur le décor de façade.

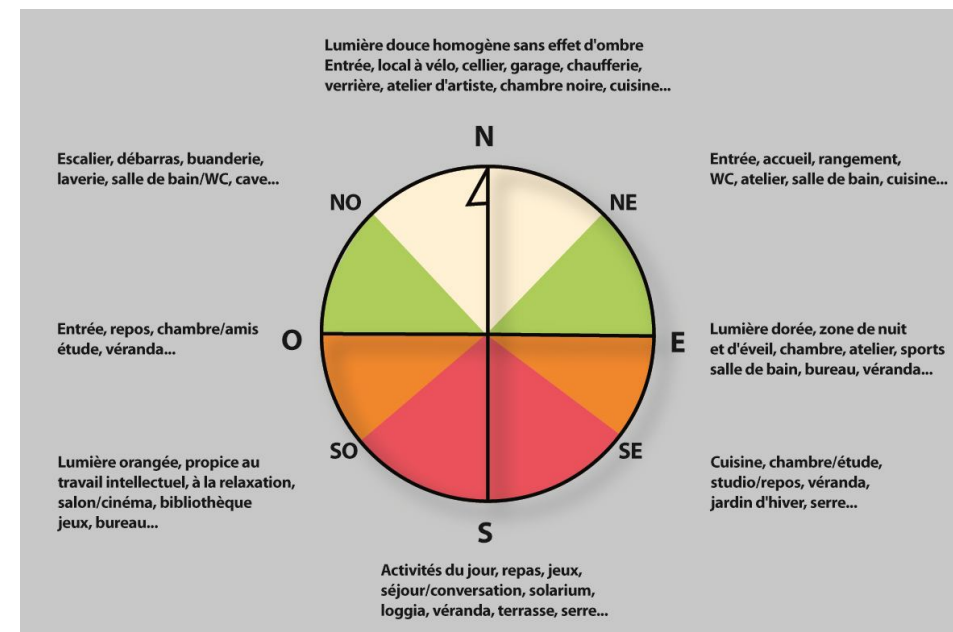
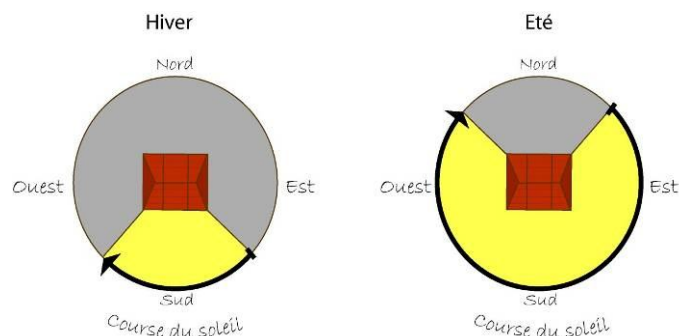


## 5 Comment construire avec les éléments naturels

L'implantation et l'orientation d'une construction participent à la maîtrise des dépenses énergétiques de la construction. Pour profiter au mieux du soleil, il vaut mieux orienter les pièces de nuit à l'Est pour éviter la surchauffe du soir et les pièces de jour au sud et à l'Ouest pour bénéficier d'un éclairage maximal (placer les garages et abris couverts plutôt au Nord).

Pour bénéficier de l'énergie solaire que ce soit pour une construction passive ou pour installer des panneaux solaires une exposition au sud est la plus appropriée.

La surchauffe peut être compensée par des protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) qui permettront de renforcer le confort d'été. Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) permettra d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.



## 6 Comment gérer les eaux pluviales

Toute nouvelle construction contribue à imperméabiliser un peu plus les sols et amplifier les phénomènes de ruissellement torrentiel.

Une gestion au plus près du cycle de l'eau permet de compenser ces effets. Il s'agit principalement :

- de retarder les écoulements par la limitation des débits ruisselés,
- de favoriser au maximum l'infiltration par la limitation des volumes ruisselés.

Des aménagements peuvent être réalisés soit à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention, de noues, soit à l'échelle de la parcelle par des puits d'infiltration ou des tranchées drainantes. Les toitures végétalisées font aussi partie des moyens à utiliser pour réguler les débits hydriques (outre le confort thermique et le confort phonique qu'elles apportent).

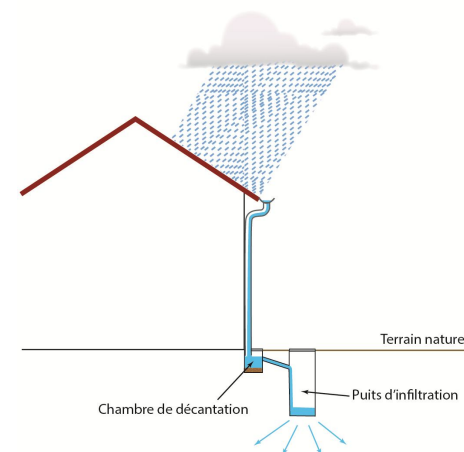
Enfin, l'imperméabilisation des sols peut être limitée par l'utilisation de matériaux de surface perméables.

### Puits d'infiltration

Utilisés essentiellement pour recevoir les eaux de toitures, les puits d'infiltration sont renforcés sur toute la hauteur par des anneaux en béton pour éviter l'effritement des parois. Cette technique limite la pose de canalisations enterrées.

Le puits est précédé par un regard de décantation pour piéger les éléments indésirables. L'infiltration se fait par le fond du puits (éventuellement par les côtés en perforant les parois). L'entretien consiste au nettoyage du regard de décantation (1 fois par an) et au remplacement du gravier ou du sable, régulièrement.

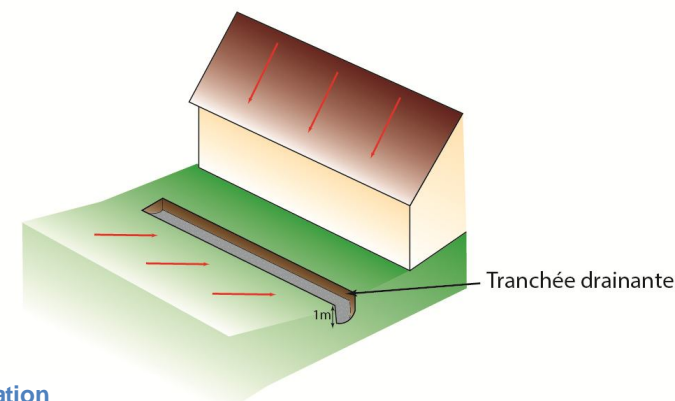
Les puits d'infiltration peuvent être également couplés à une placette inondable.



### Tranchée drainante

Si la couche superficielle du sol est suffisamment perméable, les eaux de ruissellement (terrasses, allée de garage...) peuvent être recueillies par des tranchées drainantes. Il s'agit d'ouvrages superficiels (1 mètre de profondeur) et linéaires comblés de matériaux poreux (en général des cailloux).

Cette technique peut être intégrée dans les espaces verts ou aménagée en voie d'accès piétonnier ou circulée, mais elle nécessite une bonne qualité des eaux infiltrées.



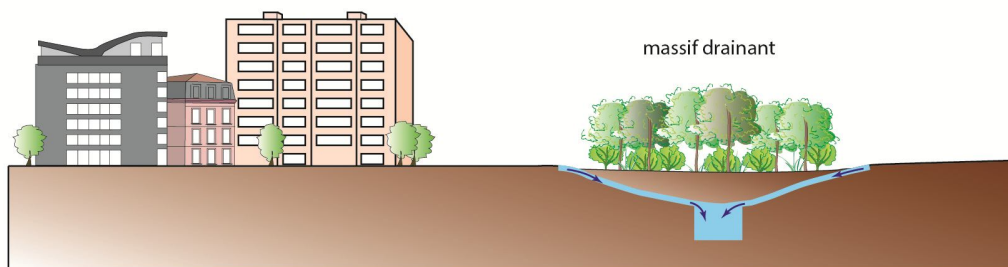
Tranchée d'infiltration

## Les noues et fossés

Les noues sont des ouvrages qui permettent d'assurer 3 fonctions :

- Le drainage des terrains quand la nappe est proche de la surface.
- Le stockage des eaux pluviales en surface en attendant l'infiltration.
- L'évacuation des débits des pluies exceptionnelles.

Schémas de noues avec et sans massif drainant



Cette technique a la même fonction qu'un fossé, mais moins profond, aux formes adoucies, et plus facile d'entretien. L'acheminement des eaux de pluie se fait en surface par ruissellement ou par canalisation dans la noue ou dans l'éventuel massif drainant. (Tuyau PVC, puisard béton et PVC, regard de fonte, géotextile et grave).

Si le sol est perméable, l'infiltration se fait directement. Si le sol est imperméable, ou la pente du terrain trop faible (inférieure à 2 à 3 cm/m), la noue doit être raccordée à un exutoire.

La longueur (L), la largeur (l) et la hauteur (h) doivent être calculés de telle façon que le volume ( $L \times l \times h/2$ ) puisse stocker la quantité des eaux d'un orage décennal.

## Avantages :

- aspect plurifonctionnel (espace de jeux, de détente, espace vert ...)
- utilisation dans tous les milieux : urbain, péri-urbain, rural, lotissement, site industriel
- espaces pouvant être comptabilisé dans les espaces verts
- réalimentation des nappes phréatiques
- création d'habitats pour la faune
- conception simple et peu coûteuse
- entretien simple et identique à celui d'un espace vert (tonte de la pelouse, entretien de la végétation, enlevage des feuilles mortes).
- dépollution efficace des eaux pluviales par décantation et filtration
- bonne intégration dans les aménagements paysagers

## Inconvénients :

- emprise foncière qui peut être importante et onéreuse
- entretien régulier nécessaire (enlevage de boues de décantation et de « flottants » selon la nature des eaux)
- stagnation d'eau avec risque de nuisances olfactives

Exemples d'aménagement de noues végétalisées dans un quartier résidentiel



### Les bassins de retenue

Stockage temporaire des eaux pluviales dans un bassin et restitution à faible débit :

- par infiltration dans le sol support : bassin d'infiltration
- vers un exutoire naturel ou artificiel : bassin de rétention

Souvent utilisés pour des opérations de type ZAC, les bassins peuvent participer au cadre de vie. Cette technique peut également être utilisée dans le cadre de lotissements, et de jardin de particulier.



**Exemple d'un bassin de retenue d'une zone d'activités à Neydens (74). Les eaux pluviales sont épurées par un filtre à roseaux avant d'être rejetées dans le milieu naturel.**



### La végétation « filtrante »



*Typha latifolia*  
Massette à larges  
feuilles



*Typha minima*  
Petite massette



*Iris pseudocarus*  
Iris des Marais



*Pontaderia*  
Pontédérie à feuilles lancéolées

### La végétation des bassins



*Butomus umbellatus* - Jonc fleuri



*Hippuris vulgaris* - Pesse d'eau



*Nuphar lutea* - Nénuphar jaune

## Les chaussées à structure-réservoir

Les chaussées à structure-réservoir assurent deux fonctions : une fonction mécanique (structure), et une fonction hydraulique (réservoir).

Utilisée pour les voiries et les parkings, la structure réservoir permet de stocker les eaux pluviales dans le corps de la chaussée constituée de pierres calcaires. L'eau circule entre les vides laissés par les cailloux et l'infiltration se fait au niveau de la surface du fond de la voirie.

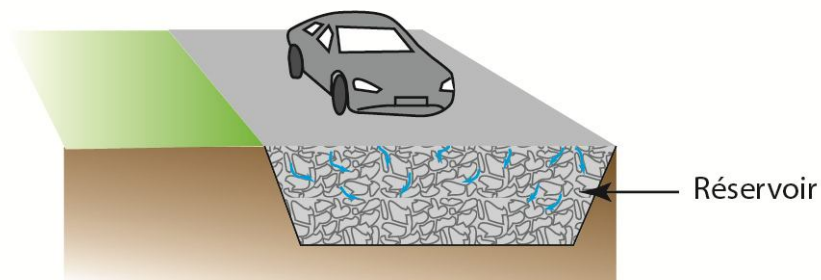
Pour l'entrée des eaux de pluie, deux cas de figure :

- **Enrobé poreux** qui laisse passer l'eau directement dans la structure réservoir tout en retenant les impuretés. L'entretien doit être régulier pour éviter le colmatage et garder une bonne perméabilité
- **Enrobé traditionnel imperméable.** Les eaux de pluie sont récupérées après ruissellement par les bouches d'égout puis injectées dans la structure par des drains. L'entretien est identique à celui des bouches d'égout sur voirie traditionnelle

**Avantages :** les revêtements drainant limitent l'aquaplanage et les projections d'eau.

**Inconvénients :** formation de gel en surface plus précoce

- il faut agir plus rapidement que sur une chaussée classique
- utilisation de deux fois plus de sel en raison des vides
- il faut proscrire le sablage et les fondants routiers contenant des particules insolubles (colmatage)



## Matériaux de surfaces perméables pour les circulations:

MATERIAUX	APPLICATION
Pavés poreux	Voies d'accès très peu circulées, parkings, voies piétonnes, tranchée non circulée
Dalles poreuses	Voies d'accès très peu circulées, parkings, voies piétonnes, tranchée non circulée
Graves non traitées poreuses	Zones non circulées : espaces piétons, voies d'accès, parking, surface de puit, de tranchée
Béton bitumeux drainant	Voirie circulée ou piétonne, parking, tranchée circulée
Béton de ciment drainant	Voirie circulée ou piétonne, parking, tranchée circulée
Dalle gazon	Voies d'accès, parking, aire de jeux, espaces piétons (peu adapté : arrosage nécessaire)

## Contraintes à prendre en compte dans le choix de la technique et de sa conception :

- hauteur de la nappe phréatique
- perméabilité du sol
- topographie
- possibilité d'exutoire – contraintes aval
- foncier
- aspect esthétique
- contrainte qualitative
- gestion – entretien
- encombrement du sous-sol
- sensibilité à l'eau du sol support
- fonction de la voie
- coût d'investissement



## Les circulations béton

Les circulations béton sont utilisées dans des contextes variés.

### Avantages

- bonne intégration dans les environnements naturels, semi-urbains, patrimoniaux, modernes ...
- résistances aux inondations temporaires (crues des voies sur berges ...)
- confort des usagers
- circulation d'engins possible,
- possibilités de colorations, de différences d'aspect selon la taille, le mélange des granulats
- possibilités de marquages (lignes de galets, pierres, céramiques ...)

### Inconvénients

- nécessité d'une mise en œuvre soignée
- difficultés des « raccord » en cas de travaux
- risque de salissures (fuites d'huile, de carburant ...)



## Les toitures végétalisées

(Source : « Règles professionnelles pour la conception et la réalisation des terrasses et toitures végétalisées » UNEP – SNPP)

Historiquement, la construction de toitures végétales se fait de manière traditionnelle dans plusieurs pays scandinaves et européens. Le principe est utilisé depuis des millénaires.



## Avantages

- Effet bénéfique sur le climat, microclimat et l'hygrométrie
- Diminution de la température des zones urbaines en période chaude
- Effet bénéfique sur les pollutions : l'évapotranspiration favorise une rosée qui fixe les poussières atmosphériques.
- Diminution du taux de CO et CO2 pour plus d'oxygène produit
- Augmentation de la superficie disponible en espace de nature pouvant être accessible,
- Régulation des débits hydriques (le végétal pourrait absorber jusqu'à 50% de l'eau de pluie), soulageant les réseaux d'évacuation.
- Isolation thermique des bâtiments
- Isolation phonique des bâtiments
- Intégration paysagère des bâtiments

## Inconvénients

- Coûts de constructions plus élevés
- Structure du bâtiment adaptée (plus résistante, étanchéité parfaite)
- Non adapté aux toits à forte pente
- Entretien
- Nécessité d'un arrosage en période sèche et chaude dans certaines régions

Un toit vert ou végétal est constitué essentiellement de **cinq composantes**. En partant du support de toit, on retrouve :

- la structure portante : elle peut être en béton, acier ou bois, mais doit supporter le poids de l'installation prévue, gorgée d'eau ou couverte de neige. Le toit peut être plat ou incliné (35° au maximum). Il est recommandé de construire des terrasses avec une pente minimale de 1 à 2 %, pour diminuer l'épaisseur de la couche drainante et donc le poids de la structure.
- une membrane d'étanchéité. Le complexe isolant doit être résistant à la compression et aux racines.
- une couche de drainage et de filtration : membrane de drainage de polyéthylène gaufrée et filtre géotextile non tissé.
- un substrat de croissance : compost végétal de feuilles ou d'écorces mélangé à des agrégats de pierres légères et absorbantes (pierre ponce, matériau expansé, éventuellement récupération de déchets de tuiles broyées..) ayant un diamètre de 3 à 12 mm.
- une couche végétale si l'on recherche un aspect engazonné ou de type prairie, ou une couche d'un substrat léger, pauvre et absorbant type mélange de billes d'argile expansée ou d'ardoise expansée, sans engrais dans lequel on plantera surtout des plantes succulentes, résistantes à la sécheresse, de type sédums.



Les plantes à privilégier peuvent être :

**Plantes fleuries** : Origan lisse (*Origanum laevigatum* "Herrenhausen") ; la ciboulette (*Allium schoenoprasum*), un mélange de fleurs des champs pour créer un pré fleuri ; le gazon d'Espagne (*Armeria maritima*) ; les iris (*Pumila*) ; campanule agglomérée, etc.



Origan lisse



Ciboulette



Armérie maritime



Campanule

**Couvre-sols** : œillet couché (*Dianthus deltoides*) ; gypsophile rampante (*Gypsophila repens*) ; orpin blanc (*Sedum album*) ; thym serpolet, etc.



Œillet couché



Gypsophile rampante



Orpin blanc – *Sedum album*

**Graminées** : fétuque bleue (*Festuca glauca*) ; fétuque améthyste (*Festuca amethystina*).



*Festuca glauca*



*Festuca amethystina*

**Plantes vertes** : corbeille d'argent (*Iberis sempervirens*) ; armoise de Schmidt (*Artemisia schmidtiana*) ; centaurée scabieuse (*Centaurea scabiosa*), etc.



*Iberis sempervirens*



*Armoise de Schmidt*



*Centaurea scabiosa*

## 7 La palette végétale

Une bonne gestion de l'eau commence par le choix de plantes peu consommatrices d'eau et adaptées au climat. Les tableaux ci-après proposent des listes de plantes (non exhaustives) selon les usages.

### Quelques conseils de plantation

- La période de plantation la plus favorable est le début de l'automne. La plante bénéficie de tout l'hiver pour s'installer, développer ses racines, et résistera mieux aux sécheresses d'été.
- Il est conseillé de choisir des plantes de petite taille, qui s'acclimatent mieux à leur nouveau milieu.
- Vérifier que le système racinaire est équilibré, sans « chignon » (racines qui se sont agglomérées dans le pot).
- Il faut les planter dans un sol drainant, et il sera souvent nécessaire d'ajouter du sable de rivière dans le trou de plantation.
- Enfin, il est conseillé de tailler les arbustes (réduction d'un tiers de la hauteur) pour rééquilibrer le volume des feuilles et des racines, et ainsi limiter l'évaporation.

### Quelques conseils d'arrosage

- L'arrosage à la cuvette s'avère le plus efficace : 20 cm de haut pour 60 cm de large pour un arbuste, que l'on remplit de 20 à 30 l d'eau par arrosage. L'arrosage par aspersion est déconseillé car il favorise les racines superficielles et rend la plante vulnérable à la sécheresse.
- Espacer les arrosages encourage la plante à développer des racines profondes qui lui permettront de résister à la sécheresse.
- Le paillage au pied de la plante permet de limiter les mauvaises herbes et de conserver l'humidité du sol : graviers, végétaux broyés, tontes ...



Les essences végétales à privilégier sont les suivantes :

#### **Les arbres des stationnements et d'alignement**

Tilleul, Erables, Sophora japonica, Liquidambar, Frêne, Chêne rouge, Chênes, Charmes, Hêtres, sorbier des oiseleurs, merisier à grappes, cerisiers

#### **Les arbustes des haies d'ornement et des bandes plantées**

Cornouiller sanguin, Cornouiller blanc, Fusains, Eléagnus, Viorne lantane et Viorne Obier, Acer campestre, Noisetiers, Néfliers, , Amélanchier, Seringat, Rosier glauque, et autres rosiers, Laurier tin, Corète du japon, cytise, houx, charmillle, groseilliers, houx, lilas, sureau noir, néflier, orangers du Mexique, millepertuis arbustif, Berberis, Genêts, houx,

#### **Les haies champêtres :**

Noisetier (*Corylus avellana*), Troène (*Ligustrum vulgare*), Bourdaine (*Frangula vulgaris*), Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Sureau noir (*Sambucus nigra*), Fusain (*Euonymus europaeus*), Viorne lantane (*Viburnum lantana*), Eglantier (*Rosa canina*), Alisier blanc (*Sorbus aria*), Houx,

Merisier (*Prunus avium*), Sorbier (*Sorbus aucuparia*), Charme (*Carpinus betulus*), Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Frêne commun (*Fraxinus excelsior*), Chêne pédonculé (*Quercus robur*), Chêne pubescent (*Quercus pubescens*), Saule marsault (*Salix caprea*), Châtaignier (*Castanea sativa*)

#### **Couvre sols et végétaux bas des bandes plantées :**

Lierres, Pervenche, Chèvrefeuilles, Millepertuis, Pachysandra, Viorne, Buddleia davidii, Hebe véronique, Cerastium Tomentosum (corbeille d'argent), Bruyères, Deutzia, Sauges, Spirée,

#### **Les plantes hygromorphes des noues et bassins**

Iris, Joncs, Roseaux, Massettes





Liquidambar



Erable negundo



Charme

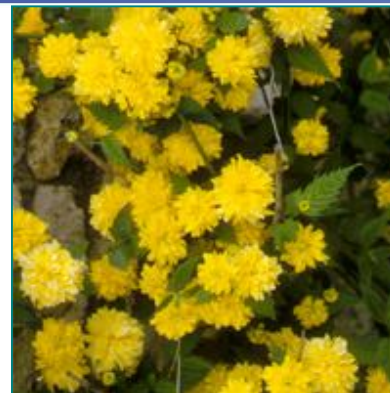




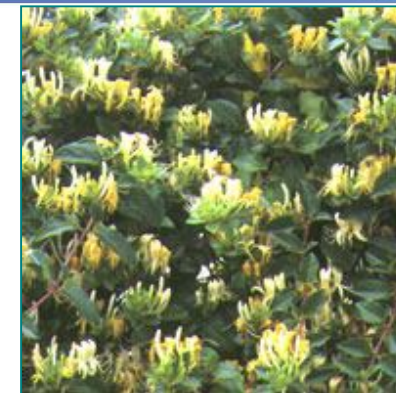
Viorne obier



Viorne lantane (fruits)



Corète du Japon



Chèvrefeuille



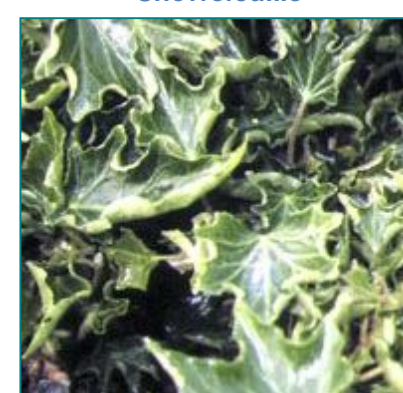
Eleagnus



Pachysandra



Laurier tin



Lierre



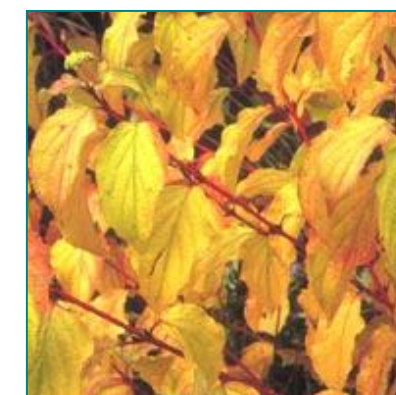
Fusain



Amélanchier



Cornouiller blanc



Cornouiller sanguin