



URBAN STUDIO

AUDREY BARTHOMEUF

Architecte - Urbaniste DESS
16, rue Pouteau 69001 Lyon
a.barthomeuf@architectes.org
Tel / Fax : 04 78 30 07 32 / 06 64 04 65 72

DEPARTEMENT DE L'ISERE
COMMUNE DE LA BATIE DIVISIN

DEPARTEMENT DE L'ISERE



LA BATIE-DIVISIN
(38490)

1, Place du 8 mai 1945
mairie.labatie-divisin@wanadoo.fr
Téléphone : 04 76 32 07 35

Plan Local d'Urbanisme R è g l e m e n t

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. [...]

Article L 123-5 du code de l'Urbanisme

Pièce n°	Projet arrêté	Document soumis à enquête publique	Approbation
04			

Sommaire

TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES	5
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	7
2. EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL	7
3. DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
4. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.	8
5. PRISE EN COMPTE DES RISQUES.....	9
6. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES	12
7. DEFINITIONS	12
TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES "ZONES U"	17
<i>ZONE UA</i>	19
<i>ZONE UB</i>	25
<i>ZONE UH</i>	33
<i>ZONE UI</i>	39
TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES "ZONES A"	47
<i>ZONE A</i>	49
TITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DITES "ZONES N"	57
<i>ZONE N</i>	59
TITRE 5. ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	67

Titre 1. Dispositions générales

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **La Bâtie Divisin**.

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

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

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

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

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

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Toute contrevenante sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3. DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Art. *R.123-5. - Les zones urbaines sont dites "zones U"

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

Art. *R.123-6. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

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.

Art. *R.123-7. - 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'existence 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 trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14 de l'article L123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Art. *R.123-8. - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent seuls être autorisés:

- 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 trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de COS mentionnés à l'article délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent des transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficient des transferts de coefficient d'occupation des sols.

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

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

- les constructions à usage :
 - ▶ d'habitation,
 - ▶ hôtelier,
 - ▶ de commerce,
 - ▶ industriel,
 - ▶ artisanal,
 - ▶ de bureaux,
 - ▶ d'entrepôts,
 - ▶ agricole,
 - ▶ de stationnement,
 - ▶ d'annexes,
 - ▶ de piscines,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les clôtures,
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes:
 - ▶ parcs d'attractions ouverts au public,
 - ▶ aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - ▶ aires de stationnement ouvertes au public,
 - ▶ dépôts de véhicules,
 - ▶ garages collectifs de caravanes,
 - ▶ affouillements et exhaussements de sol,
 - ▶ tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs,

- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

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

5. PRISE EN COMPTE DES RISQUES

5-1 - Risques sismiques :

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

5-2- Retrait Gonflement des argiles

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

5-3- Risques géologiques et hydrologiques

La prise en compte des risques identifiés sur la commune de La Bâtie Divisin se base sur l'étude établie en Mars 2012 par le bureau d'études Géolithe annexée au présent PLU.

Celle – ci a permis d'identifier :

- _ **des aléas d'inondations en pieds de versant,**
- _ **des aléas de crues torrentielles,**
- _ **des aléas de ruissellement de versant**
- _ **des aléas de mouvements de terrain**
- _ **des aléas de remontées de nappes- zones humides**

La prise en compte de ces risques se traduit par un tramage de croix de couleurs renvoyant à des prescriptions et des mesures d'ordre urbanistique:

La zone noire correspondant à une zone inconstructible. Elle peut comprendre des bâtiments ou être localisée à proximité de constructions existantes (secteurs FCT, FI, FV, FG) repérés sur la carte d'aléas réalisée par Géolithe, ou il peut s'agir d'une zone non bâtie (secteurs I'3, I'2 ; V3, V2 ; G3, G2 ; T3, T2 et M3, M2).

La zone bleue claire correspondant aux aléas faibles d'inondation de pied de versant et de zone humide : I'1-M1 pour les secteurs non bâtis repérés sur la carte d'aléas réalisée par le bureau d'études Géolithe ou Fi, pouvant comprendre des bâtiments ou être localisée à proximité de constructions existantes

La zone rouge, correspondant aux aléas faibles de glissement de terrain et de zone humide G1a- G1b -M1 pour les zones non bâties et Fg1 pour les secteurs comprenant des constructions ou situés à proximité de constructions existantes

La zone verte, correspondant aux aléas faibles de ruissellement de versant V1 pour les zones bâties ou Fv pour les secteurs comprenant des constructions ou situés à proximité de constructions existantes

La zone magenta, correspondant aux aléas faibles d'inondation de pied de versant et de zone humide (repérés Fi sur la carte d'aléas réalisée par Géolithe et aléas faibles de glissement de terrain (Fg1)

Quelques définitions :

Définition des **projets nouveaux** : Est considéré comme projet nouveau :

- tout ouvrage neuf (construction, aménagement, camping, installation, clôture...)
- toute extension de bâtiment existant supérieure à 20 m² d'emprise au sol,
- toute modification ou changement de destination d'un bâtiment existant, conduisant à augmenter l'exposition des personnes et/ou la vulnérabilité des biens.

Définition **du maintien du bâti existant** : cette prescription signifie qu'il n'y a pas changement de destination de ce bâti, à l'exception des changements qui entraîneraient une diminution de la vulnérabilité, et sans réalisation d'aménagements susceptibles d'augmenter celle-ci. Peut cependant être autorisé tout projet d'aménagement ou d'extension limitée (inférieure à 20 m² d'emprise au sol) du bâti existant, en particulier s'il a pour effet de réduire sa vulnérabilité grâce à la mise en œuvre des prescriptions spéciales propres à renforcer la sécurité du bâti et de ses occupants.

Définition **le RESI** : le RESI est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible de l'ensemble des bâtiments et remblai (y compris rampe d'accès et talus) sur la surface de la partie en zone inondable constructible* des parcelles effectivement utilisées par le projet.

* la notion de zone constructible est liée à la nature du projet : une zone dite « inconstructible » devient une zone constructible pour les exceptions à la règle générale d'inconstructibilité.

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité. Si le RESI dépasse la limite autorisée, alors les protections collectives déportées doivent être obligatoirement envisagées de manière à rapporter l'aléa à un niveau faible ou nul autorisant un RESI égal à 1. Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI.

La zone noire

Il s'agit d'une zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels. Dans ce secteur, seuls sont autorisés sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certains des types de projets particuliers suivants:

- sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- les travaux sur les constructions et installations existantes à condition qu'ils soient sans effet sur l'aggravation du risque
- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens, les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transport, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux,
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau) et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

Pour ce secteur et concernant les existants et les projets nouveaux autorisés dans la zone, les prescriptions sont les suivantes :

- **vérification et si nécessaires, modification des conditions de stockage des produits dangereux** ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux,
- **reprofilage du terrain** (création d'un parcours à moindres dommages pour les écoulements, de façon à les éloigner des constructions) sous réserve de n'aggraver la servitude naturelle des écoulements (article 640 du code civil), ni les risques sur les propriétés voisines.
- **Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments** par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse...) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (art 640 du code civil), ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 1m environ au dessus du terrain naturel (pour les aléas fort et moyen d'inondation de pied de versant et de ruissellement) et d'une hauteur de 2 mètres au dessus du terrain naturel (pour les aléas fort et moyen de crue torrentielle)

La zone bleue claire

Zone constructible au regard des risques naturelles, mais soumise à des prescriptions spéciales. Concernant les projets nouveaux**, les prescriptions sont les suivantes :

- **Application d'un RESI de 0,5**
- **adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants** de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux
- **surélévation des ouvertures d'une hauteur de l'ordre de 0,5 m** environ au dessus du terrain naturel ou reprofilage du terrain en fonction de cette côte
- **reprofilage du terrain** (création d'un parcours à moindres dommages pour les écoulements, de façon à les éloigner des constructions) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (article 640 du code civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux.

La zone rouge

Zone constructible au regard des risques naturels, mais soumise à des prescriptions spéciales. La prescription concernant les projets nouveaux est la suivante:

En zone d'aléa faible de glissement de terrain :

- les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve du rejet des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans un réseau les conduisant hors zones de risque de glissement de terrain, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux,
- les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

La zone verte

Zone constructible au regard des risques naturels, mais soumise à des prescriptions spéciales. Les prescriptions concernant les projets nouveaux sont les suivantes :

- Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet,
- Reprofilage du terrain (création d'un parcours à moindres dommages pour les écoulements, de façon à les éloigner des constructions) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (article 640 du code civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux.
- Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux.
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc...) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (article 640 du code civil), ni les risques sur les propriétés voisines, ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur de l'ordre de 0,50 m environ au dessus du terrain après construction.

La prescription concernant les existants est la suivante:

- vérification et si nécessaire, modification des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux

La zone magenta

- **Zone constructible au regard des risques naturels**, mais soumise à des prescriptions spéciales. Les prescriptions concernant les projets nouveaux sont celles applicables aux zones bleu clair et rouge.

6. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 16 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L 123-1-9° du code de l'urbanisme).

7. DEFINITIONS

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension du règlement figurent ci-dessous.

Accès

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

Affouillements et exhaussements de sol

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

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

Aires de stationnement ouvertes au public

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

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

Aires de jeux et de sports ouvertes au public

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

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

Alignement

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

Aménagement

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

Annexe

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

Baie

Ouverture dans un mur ou une charpente.

Caravane

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

Carrière

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

Changement de destination

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

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

Clôture

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

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

Rapport entre l'emprise au sol (telle que définie par l'article R420-1 du CU) de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

Constructions à usage d'activité économique

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

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

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

Constructions à usage artisanal

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

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

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

Constructions à usage de stationnement

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

Dépôts de véhicules

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

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

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

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (ART R 420-1 du CU)

Extension

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

Garages collectifs de caravanes

Voir dépôts de véhicules.

Habitations légères de loisirs

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

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R*111-32 du Code de l'Urbanisme.

Hauteur

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de l'égout du toit ou de l'acrotère jusqu'au terrain naturel.

En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

Impasse

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

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

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

Parcs d'attractions

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

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

Piscines

Bassin de baignade enterré, semi-enterré ou posé sur le sol

Stationnement de caravanes

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par les articles R.111-37 et R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

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

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

- sur un terrain* aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains* où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Surface de plancher (Art R112-2 du CU)

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.

Terrain

Unité foncière d'un seul tenant, quelqu'en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes 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 - (article R 443-7 du code de l'urbanisme).

Voirie

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

Volume

Un volume simple se définit par 3 dimensions : la longueur, la largeur et la hauteur. On considère comme un volume différent le changement d'au moins deux dimensions dont la hauteur.

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

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE: Extrait du rapport de présentation

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

La zone UA comporte:

- **un secteur UAa** où les constructions sont en assainissement autonome
- **un secteur UAb** avec des règles d'occupations du sol spécifiques. Dans ce secteur, la desserte et l'aménagement doivent s'organiser à partir des indications de voirie des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».

Le secteur UAb est également concerné **par une servitude de mixité sociale** au titre de l'article L123-2 b) du code de l'urbanisme. « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

Dans la zone UA, l'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 16 Novembre 2007 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

La zone UA est concernée par des risques faibles de glissement de terrain et de zone humide repérés sur le document graphique par des croix rouges. (cf article 5 des dispositions générales)

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

Article UA 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) **les constructions neuves** à usage:
 - industriel,
 - agricole,
 - d'entrepôt

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

- c) **l'ouverture de carrières**

Article UA 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions:

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

Dans les zones de risque faible de glissement de terrain repérées par des croix rouges sur le document graphique, les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes, les affouillements et exhaussements de sols sont autorisées sous réserve du respect des prescriptions énoncés à l'article 5 des dispositions générales (Gestion des risques).

Article UA 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Accès*

Les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation ou de sécurité.

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- **les conditions permettant l'entrée et la sortie** des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie

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

Voirie*

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

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

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

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

Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UA 4

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

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées :

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

Dans le secteur UAa, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales:

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

Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Article UA 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UA 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas un bon fonctionnement de la circulation.

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

Règle d'implantation

Règle d'implantation générale

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement* actuel ou futur.

Les piscines (y compris couvertes) s'implanteront avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement* actuel ou futur. Ce retrait est compté à partir du bassin.

Règles particulières

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

- les aménagements*, extensions * de bâtiments existants implantés différemment de la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt public ou collectif*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Article UA 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition

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

Règles d'implantation générale

Les constructions doivent s'implanter **sur une limite séparative au moins** (ordre semi-continu ou continu).

Dans le cas d'un retrait, la distance entre la construction et la limite séparative **doit être au moins égale à 3 mètres**. La continuité sera assurée par des murs de clôture ou par une construction annexe.

Les piscines s'implanteront **avec un retrait minimum de 1 mètre** par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

Règles particulières

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, extensions * de bâtiments existants implantés différemment de la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt public ou collectif*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Article UA 8

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

Non réglementé

Article UA 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article UA 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 9,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

La hauteur* des annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques de la construction
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- les travaux d'aménagement et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante,

Article UA 11

Aspect extérieur des constructions

Se reporter au titre 5 du présent règlement

Article UA 12

Stationnement des véhicules

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements non couverts ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Règle relative au stationnement des véhicules

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation,

- ▶ 1 place par logement jusqu'à 80 m² de Surface de Plancher*
- ▶ 2 places par logement au delà de 80 m² de Surface de Plancher*

En cas de réhabilitation de bâtiments anciens ou de changement de destination pour un usage d'habitation, il sera demandé 1 place de stationnement par logement supplémentaire créée.

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, de bureaux dont la surface de plancher excède 100m² et de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher.

Article UA 13

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

- a) Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte:
- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
 - de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
 - **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
 - **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 % de la partie du tènement non construite.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations (de préférence indigène) à raison d'un arbre haute tige pour 4 places répartis de façon homogène.

Article UA 14

Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Article UA15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UA16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE **Extrait du rapport de présentation**

Zone urbaine centrale multifonctionnelle, immédiatement constructible, correspondant aux parties agglomérées en continuité du centre ancien de la commune.

La zone UB comprend un secteur UBa, où les constructions sont en assainissement autonome.

Dans la zone UB, l'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 16 Novembre 2007 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

La zone UB est concernée par des risques faibles de glissement de terrain et de zone humide repérés sur le document graphique par des croix rouges (cf article 5 des dispositions générales)

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

Article UB 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- a) **les constructions neuves** à usage:
 - industriel,
 - agricole,
 - d'entrepôt

- b) **les autres occupations et utilisations du sol suivantes:**
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes*,

- c) **l'ouverture de carrières***

Article UB 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions:

- a) **Les constructions neuves et les travaux sur les constructions** existantes à usage d'annexe (sauf piscine y compris couverte), dans la limite de 50m² d'emprise au sol*
- b) **agricole** à condition qu'elles s'implantent sur un tènement foncier où existe déjà une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU.
- c) **Les dépôts de véhicules*** à condition d'être en lien avec une activité existante à la date d'approbation du PLU
- d) **les affouillements et exhaussements de sol***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans les zones de risque faible de glissement de terrain repérées par des croix rouges sur le document graphique, les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes, les affouillements et exhaussements de sols* sont autorisées sous réserve du respect des prescriptions énoncées à l'article 5 des dispositions générales (Gestion des risques).

Article UB 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Accès*

Les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation ou de sécurité.

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- **les conditions permettant l'entrée et la sortie** des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Voirie*

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

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

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

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

Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UB 4

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

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées :

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

Dans le secteur UBa, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales:

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

Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Article UB 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UB 6

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

Modalité de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas un bon fonctionnement de la circulation.

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

Règle d'implantation

Règle d'implantation générale

Les façades sur voie des constructions doivent s'implanter **dans une bande comprise entre 0 et 6 mètres**.

Les piscines (y compris couvertes) s'implanteront avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement* actuel ou futur. Ce retrait est compté à partir du bassin.

Règles particulières

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

- les aménagements*, extensions* de bâtiments existants implantés différemment de la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt public ou collectif*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Article UB 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition

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

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative. Les piscines, distance mesurée au bassin, et les annexes s'implanteront avec un retrait minimum de 1 mètres par rapport aux limites séparatives.

Construction « jouxtant » la limite de propriété

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4m est autorisée.

Règles particulières

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, extensions * de bâtiments existants implantés différemment de la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt public ou collectif*,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Article UB 8

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

Non réglementé

Article UB 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article UB 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,50m à l'égout ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50m à l'égout ou à l'acrotère

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- aux travaux d'aménagement et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante,

Article UB 11

Aspect extérieur des constructions

Se reporter au titre 5 du présent règlement

Article UB 12

Stationnement des véhicules

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Règle relative au stationnement des véhicules

Les normes minima suivantes sont exigées:

Pour les constructions à usage d'habitation,

- ▶ 1 place par logement jusqu'à 80 m² de Surface de Plancher*
- ▶ 2 places par logement au delà de 80 m² de Surface de Plancher*

Pour les autres constructions autorisées dans la zone

- ▶ 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surfaces de plancher* hors surfaces de stockage

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, de bureaux dont la surface de plancher excède 100m² et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher.

Article UB 13

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

- a) Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte:
 - de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
 - de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
 - **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
 - **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20 % de la surface du tènement non construite
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un arbre haute tige pour 4 places de stationnement répartis de façon homogène

Article UB14

Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Article UB15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UB16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE UH

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE **Extrait du rapport de présentation**

Zone urbaine immédiatement constructible, dont la vocation principale est l'habitat. Cette zone correspond aux principaux hameaux historiques de la commune de La Bâtie Divisin: La Chapelle, Le Sougey, La Charrière, Le Monin.

Cette zone comprend un secteur UH1 avec des règles de densité spécifiques. Il s'agit des hameaux plus récents de la commune : En planaise, L'Etang, Le Plan

La zone UH est concernée par :

- des aléas faibles de glissement de terrain et de zone humide (croix rouges sur le document graphique),*
 - des aléas faibles d'inondation de pied de versant (croix bleues).*
- (cf articles 5 des dispositions générales)*

Dans la zone UH, l'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 16 Novembre 2007 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Article UH 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

a) Les constructions neuves à usage:

- industriel,
- agricole,
- hôtelier
- de commerce
- d'entrepôt

b) les autres occupations et utilisations du sol suivantes:

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

c) l'ouverture de carrières*

Article UH 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions:

a) Les annexes (sauf piscines y compris couvertes), dans la limite de 50 m² d'emprise au sol

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

Dans les secteurs de risque faible de glissement de terrain (repérés par des croix rouges sur le document graphique) **et dans les secteurs de risque faible d'inondation de pied de versant** (repérés par des croix bleues sur le document graphique), les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes, les affouillements et exhaussements de sols* sont autorisées sous réserve des prescriptions énoncées l'article 5 des dispositions générales (Gestion des risques)

Article UH 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Accès*

Les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation ou de sécurité.

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- **les conditions permettant l'entrée et la sortie** des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Voirie*

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

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

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

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

Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UH 4

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

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées :

En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement individuel. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

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

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Article UH 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UH 6

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

Modalité de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas un bon fonctionnement de la circulation.

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

Règle d'implantation

Les façades sur voie des constructions s'implanteront dans **une bande comprise entre 0 et 6 mètres** par rapport à l'alignement*.

Les piscines (y compris couvertes) doivent s'implanter à une distance minimum de 1 m de l'alignement*. Ce retrait est compté à partir du bassin.

Règle particulière

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

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

Article UH 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition

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

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative. Les piscines, distance mesurée au bassin, et les annexes s'implanteront avec un retrait minimum de 1 mètres par rapport aux limites séparatives.

Construction « jouxtant » la limite de propriété

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4m est autorisée.

Règles particulières

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, extensions * de bâtiments existants implantés différemment de la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt public ou collectif*,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Article UH 8

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

Non réglementé

Article UH 9

Emprise au sol

Le RESI est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible de l'ensemble des bâtiments et remblais (y compris rampe d'accès et talus) sur la surface de la partie en zone inondable constructible des parcelles effectivement utilisées par le projet. **Dans les zones concernées par un risque d'inondation de pied de versant** (croix bleues sur le document graphique), le RESI ne dépassera pas 0,5.

Article UH 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques de la construction
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- aux travaux d'aménagement et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante,

Article UH 11

Aspect extérieur des constructions

Se reporter au titre 5 du présent règlement

Article UH 12

Stationnement des véhicules

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- ▶ 2 places par logement

Pour les constructions les autres constructions autorisées dans la zone:

- ▶ 1 place par tranche complète de 50 m² de Surface de Plancher*, hors surfaces de stockage

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, de bureaux dont la surface de plancher excède 100m² et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher.

Article UH 13

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

- a) Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :
- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
 - de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
 - **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
 - **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20 % de la surface du tènement non construite
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un arbre haute tige pour 4 places de stationnement répartis de façon homogène

Règle particulière

Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Article UH 14

Coefficient d'occupation des sols

Le COS est limité à 0,30 dans la zone UH et à 0,15 dans le secteur UH1

Article UH15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UH16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE UI

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE (Extrait du rapport de présentation)

Zone urbaine, dont la vocation principale est l'activité industrielle et artisanale

La zone Ui comprend un secteur Uia où les constructions sont en assainissement individuel

La zone UI est concernée par un aléa faible de glissement de terrain repéré par des croix rouges sur le document graphique (cf article 5 des dispositions générales).

Dans la zone UI, l'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 16 Novembre 2007 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Article UI1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- a) **les constructions neuves** à usage:
 - agricole,
 - d'habitation
 - de piscines
 - de commerces si elles ne remplissent pas les conditions de l'article UI2

- b) **Les autres occupations et utilisations du sol** suivantes:
 - les parcs d'attraction * ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes *
 - les aires de jeux et de sport*

- c) L'ouverture de **carrières**

Article UI2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) **Les constructions à usage de commerce de non proximité** à condition d'être directement liées à une activité de production existante sur le même tènement et à condition que la surface à usage de commerce n'excède pas 50% de la surface de plancher* du local de production et dans la limite de 150 m² de surface de plancher*

- b) **L'extension des constructions à usage de commerce de non proximité** existantes à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 300 m² de surface de plancher* compris les surfaces de stockage

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

Dans les zones de risque faible de glissement de terrain repérées par des croix rouges sur le document graphique, les nouvelles constructions, les extensions des constructions existantes, les affouillements et exhaussements de sols* sont autorisées sous réserve du respect des prescriptions énoncées à l'article 5 des dispositions générales (Gestion des risques)

Article UI 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès*

Les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation ou de sécurité.

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- **les conditions permettant l'entrée et la sortie** des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Voirie*

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

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

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

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

Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UI 4

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

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées:

En l'absence de réseau public d'égouts et dans le secteur Uia, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement individuel.

L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

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

Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Article UI 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UI 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toitures dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas un bon fonctionnement de la circulation.

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

Règle d'implantation générale

Le long de la RD 1075, les constructions **doivent s'implanter avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement**. Le long des voies communales, les façades des constructions s'implanteront **dans une bande de 0 à 5 mètres**

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

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

Article UI 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition

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

Règle d'implantation

La **construction sur limite est autorisée**.

Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, **la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres**.

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

- les aménagements*, extensions * de bâtiments existants implantés différemment de la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt public ou collectif*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Article UI 8

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

Non réglementé

Article UI 9

Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder **70 % de la superficie du terrain***.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

Article UI 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est **fixée à 12 m à l'égout ou à l'acrotère**

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*
- aux travaux d'aménagement et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante,

Article UI11

Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

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

11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

L'harmonie doit être recherchée à l'échelle de la zone pour l'implantation, la conception et l'aspect des constructions.

L'orientation et la conception des constructions tiendront compte de la nécessité d'implanter une façade principale sur route pour participer à son animation (entrée principale, porche, baie vitrée, etc...).

Les mouvements de sols (déblais, remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

11-2 Aspect général des bâtiments et autres éléments

11-2-1- Conditions générales

Les superstructures, les plantations et les parties libres de chaque parcelle doivent être aménagées et entretenues de telle sorte que l'aspect et la tenue de la zone n'en soit pas altérée.

11-2-2 – La volumétrie

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

11-2-3 - Façades

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées avec autant de soin que la façade principale et en harmonie avec elle.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...).

Les bardages d'un aspect brillant sont interdits.

11-2-4 Les matériaux

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, ...).

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

11-2-5 Toitures

Dans le cas d'une toiture à un pan, la pente sera limitée à 20% maximum. Les toitures terrasses sont autorisées.

Tous les éléments techniques (climatisation, panneaux..) sur les toitures devront être masqués pour qu'ils soient le moins visible possible, surtout depuis le domaine public.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les couleurs claires et vives sont interdites.

11-2-6 Les clôtures

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

L'harmonie doit être recherchée :

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

Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être constituées par des haies végétales constituées à 80% au minimum d'espèces à feuillage caduc réparties de manière homogène sur l'ensemble des clôtures végétalisées pouvant être éventuellement doublées par un grillage ou un treillis soudé n'excédant pas 1,80 m.

Cette disposition s'applique aux clôtures séparatifs des terrains comme à celle édifiées en bordure des voies.

Toutefois, des clôtures de nature et de hauteur différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité liées à l'activité autorisée dans la zone. Dans ce cas, une intégration de la clôture dans son environnement et en harmonie avec les clôtures existantes sera recherchée.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec les clôtures environnantes.

Sont interdits pour les clôtures sur route et en limites séparatives :

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

11-2-7 Les éléments techniques

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Article UI 12

Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'activité doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les normes minima suivantes sont notamment exigées :

Pour les constructions à usage industriel, artisanal :

- ▶ 1 place de stationnement par tranche complète de 80m² de surface de plancher* (surfaces de stockage non comprises)

Pour les constructions à usage d'entrepôt:

- ▶ 2 places de stationnement par entrepôt

Pour les constructions à usage de bureau et de commerce:

- ▶ 1 place de stationnement par tranche complète de 50m² de surface de plancher* (surfaces de stockage non comprises)

Article UI 13

Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de services et de stationnement seront obligatoirement aménagées en espaces verts

Le nombre d'arbres minimum à planter est de un arbre tous les 300 m² de terrain.

Les aires de stationnement doivent être isolées par des plates bandes, engazonnées ou plantées d'arbustes. Le long de la route départementale 1075, les clôtures doivent être doublées par des arbres de moyenne et haute tiges. Les aires de stockage devront être plantées sur leur pourtour.

Règle particulière

Au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, les **espaces boisés classés** repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

Article UI 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article UI15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UI16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Titre 3. Dispositions applicables aux zones agricoles dites "zones A"

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

La zone comprend:

- **un secteur Ap**, inconstructible en raison de la qualité des paysages et repéré au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
- **un secteur Aco**, inconstructible correspondant à la trame verte
- **un secteur Ah** pouvant admettre une extension limitée des constructions existantes.

***La zone A est concernée par des aléas de glissement de terrain, d'inondation de pied de versant, de zone humide, de ruissellement et de crues torrentielles repérés par des croix noires, bleues, vertes, rouges et magenta sur le document graphique.
(cf article 5 des dispositions générales)***

Dans la zone A, l'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 16 Novembre 2007 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Article A 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) Toutes constructions neuves dans **les secteurs repérés par des croix noires** sur le document graphique et dans les secteurs Ap et Aco
- b) Les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article R123-7 du code de l'urbanisme

Article A 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions:

Sous réserve d'être situés en zone A à l'exception des secteurs Ah et Ap

Dans les secteurs repérés par des croix noires sur le document graphique, seuls sont autorisés sous conditions les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les travaux courant d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures, les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité : se référer à l'article 5 des dispositions générales (Gestion des risques)

Dans les secteurs repérés par des croix bleues, magenta et rouge sur le document graphique, les nouvelles constructions, les extensions des constructions liées à l'exploitation agricole, les affouillements et exhaussements de sols*, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* sont autorisés sous réserve du respect des prescriptions énoncées à l'article 5 des dispositions générales (Gestion des risques).

Dans les secteurs repérés par des croix vertes sur le document graphique, les projets nouveaux* et les travaux sur existants* liées à l'exploitation agricole et les affouillements et exhaussements de sol, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sous réserve du respect des prescriptions énoncées à l'article 5 des dispositions générales (Gestion des risques).

Sous réserve d'être situés dans le secteur Ap

Dans les secteurs repérés par des croix noires sur le document graphique, seuls sont autorisés sous conditions les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif: se référer à l'article 5 des dispositions générales (Gestion des risques)

Sous réserve d'être situés dans le secteur Ah

- a) les travaux suivants concernant **les constructions existantes** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 55 m²:
 - **L'aménagement et l'extension* des constructions existantes** pour un usage d'habitation, de bureaux et d'artisanat sous réserve des dispositions énoncées à l'article 9 du présent règlement
- b) les travaux suivants concernant **les constructions existantes** à la date d'approbation du PLU repérées sur le document graphique par une étoile rouge au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 55 m²:
 - **L'aménagement* dans le volume existant** des constructions pour un usage d'habitation, de bureaux et d'artisanat sous réserve des dispositions énoncées à l'article 9 du présent règlement
- c) Les piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles sont liées à une construction existante et dans la limite d'une piscine par tènement

d) Les annexes* lorsqu'elles sont liées à une construction existante, dans la limite de **50 m²** d'emprise au sol*

Dans les secteurs repérés par des croix rouge sur le document graphique, les piscines, les annexes, l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les affouillements et exhaussements de sols*, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* sont autorisés sous réserve du respect des prescriptions énoncées à l'article 5 des dispositions générales (Gestion des risques).

Article A 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Accès*

Les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation ou de sécurité.

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- **les conditions permettant l'entrée et la sortie** des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Voirie*

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

Article A 4

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

Eau potable :

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

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

Eaux usées :

En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement individuel.

L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

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

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

Article A 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article A 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas un bon fonctionnement de la circulation.

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

Règles d'implantation

Les façades sur voie des constructions s'implanteront dans une bande comprise entre 0 et 6 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

En cas de contraintes particulières, la distance entre les constructions à usage agricole et la voirie pourra être supérieure à 6m sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

Les piscines (y compris couvertes) s'implanteront avec un retrait minimum de 1 mètre, distance mesurée au bassin.

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

- pour les aménagements* et extensions * de bâtiments existants implantés différemment de la règle générale,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*

Article A 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Règle d'implantation

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à **3 mètres**.

Les piscines (y compris couvertes) s'implanteront avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative (distance comptée au bassin).

Les annexes s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de 1 mètres

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements* et extensions de bâtiments existants implantés différemment de la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*
- les annexes

Article A 8

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

Dans la zone A (à l'exception du secteur Ah), les constructions autorisées dans la zone (cf articles 1 et 2 du présent règlement) doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant. En cas de contraintes particulières, une distance différente entre l'habitation liée à l'exploitation (cf articles 1 et 2 du présent règlement) et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

Dans le secteur Ah, les annexes s'implanteront à une distance maximum de 10 mètres par rapport au corps principal du bâtiment

Article A 9

Emprise au sol

Dans le secteur Ah, l'emprise au sol des constructions est limitée à 130m²

Le RESI est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible de l'ensemble des bâtiments et remblais (y compris rampe d'accès et talus) sur la surface de la partie en zone inondable constructible des parcelles effectivement utilisées par le projet. **Dans les zones concernées par un risque d'inondation de pied de versant** (croix bleues sur le document graphique), le RESI ne dépassera pas 0,5.

Article A 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur maximale à l'égout est fixée à:

- **9 m à l'égout ou à l'acrotère pour les bâtiments d'activité agricole,**
- **7,5 m à l'égout ou à l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation,**
- **3,50 m à l'égout ou à l'acrotère pour les annexes.**

Une hauteur plus importante peut être autorisée pour les bâtiments d'activité agricole en raison de contraintes techniques justifiées par l'activité.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- aux travaux d'aménagement et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante,

Article A 11

Aspect extérieur des constructions

Se reporter au titre 5 du présent règlement

Article A 12

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, **doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement** publics.

Article A 13

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

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte:

- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
- de la **composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
- de la **situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.

Règle particulière

Au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, les **espaces boisés classés** repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Article A 14

Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Article A15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article A16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Titre 4. Dispositions applicables aux zones naturelles dites "zones N"

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Rappel du rapport de présentation

Zone naturelle et forestière à protéger en raison:

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

La zone naturelle de La Bâtie Divisin est à préserver au regard de la valeur environnementale, hydraulique et paysagère. La zone N peut être affectée d'un indice « p » signifiant son classement au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

La zone N comprend:

- **Le secteur Nco** inaltérable correspondant aux trames vertes et bleues
- **Le secteur Nzh** lié à la présence de zones humides
- **le secteur Nh** où l'aménagement et l'extension des bâtiments existants sont admis sous certaines conditions.
- **Le secteur NL**, lié aux activités de loisirs, sportives et de plein air. Ce secteur comprend un sous secteur NLc lié à une activité culturelle.

La zone N est concernée par des aléas de glissement de terrain, d'inondation de pied de versant, de zone humide, de ruissellement et de crues torrentielles repérés par des croix noires, bleues, vertes, rouges et magenta (cf article 5 des dispositions générales)

Dans la zone N, l'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 16 Novembre 2007 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Article N 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) **Toutes constructions neuves** dans les secteurs repérés par des croix noires sur le document graphique
- b) **Les occupations et utilisations du sol** de toute nature qui ne sont pas visées à l'article R123-8 du code de l'urbanisme.
- c) **Les constructions et installations** nécessaires à l'exploitation agricole
- d) **Les affouillements et exhaussement de sol** dans les secteurs Nzh

Article N 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions:

Sous réserve d'être situés dans la zone N

- a) **Les ouvrages techniques*** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone et sous réserve du respect des prescriptions énumérées à l'article 5 des dispositions générales (Gestion des risques) pour les secteurs repérés par des croix noires, bleues, magenta, rouges et vertes sur le document graphique
- b) Les **affouillements et exhaussements de sol*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone et sous réserve du respect des prescriptions énumérées à l'article 5 des dispositions générales (Gestion des risques) pour les secteurs repérés par des croix noires, bleues, magenta, rouges et vertes sur le document graphique

Sous réserve d'être situés dans le secteur Nh (en sus des points a) et b)

- c) les travaux suivants concernant **les constructions existantes** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 55 m²:
 - **L'aménagement et l'extension* des constructions existantes** pour un usage d'habitation, de bureaux et d'artisanat sous réserve des dispositions énoncées à l'article 9 du présent règlement
- d) les travaux suivants concernant **les constructions existantes** à la date d'approbation du PLU repérées sur le document graphique par une étoile rouge au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 55 m²:
 - **L'aménagement* dans le volume existant** des constructions pour un usage d'habitation, de bureaux et d'artisanat sous réserve des dispositions énoncées à l'article 9 du présent règlement
- e) **Les constructions à usage de piscine (y compris couvertes)** lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.
- f) **Les annexes** lorsqu'elles sont liées à une construction existante et dans la limite de 50m² d'emprise au sol*

Dans les secteurs repérés par des croix rouges sur le document graphique, les travaux sur constructions existantes, les extensions des constructions existantes, les piscines, les affouillements et exhaussement de sols* sont autorisés, sous réserve du respect des prescriptions énoncées à l'article 5 des dispositions générale (Gestion des risques)

Sous réserve d'être situés dans le secteur NL (en sus des points a) et b)

- g) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*** sous réserve d'être en lien avec l'activité sportive, de loisirs et de plein air et sous réserve du respect des prescriptions énoncées à l'article 5 des dispositions générales (Gestion des risques) pour les secteurs repérés par des croix rouges sur le document graphique

Sous réserve d'être situés dans le sous secteur NLc (en sus des points a) et b)

- h) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*** sous réserve d'être en lien avec une activité culturelle.

Article N 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Accès*

Les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation ou de sécurité.

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- **les conditions permettant l'entrée et la sortie** des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Voirie*

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

Article N 4

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

Eau potable

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

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

Assainissement

Eaux usées :

En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement individuel.

L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

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

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

Article N 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article N 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas un bon fonctionnement de la circulation.

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

Règles d'implantation

Les façades sur voie des constructions s'implanteront à **3 mètres minimum** de l'alignement actuel ou futur.
Les piscines (y compris couvertes) doivent s'implanter à une distance minimum de 1 m de l'alignement. Ce retrait est compté à partir du bassin.

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

- pour les aménagements*, extensions * de bâtiments existants implantés différemment de la règle générale,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Article N 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Règle d'implantation

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à **3 mètres**.

Les piscines (y compris couvertes) s'implanteront avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative (distance comptée au bassin).

Les annexes s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

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

Article N 8

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

Dans le secteur Nh, les annexes s'implanteront à une distance maximum de 10 mètres par rapport aux corps de bâtiment principal

Article N 9

Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 2% de la surface du tènement dans le secteur NLC

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions est limitée à 130m²

Le RESI est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible de l'ensemble des bâtiments et remblais (y compris rampe d'accès et talus) sur la surface de la partie en zone inondable constructible des parcelles effectivement utilisées par le projet. **Dans les zones concernées par un risque d'inondation de pied de versant** (croix bleues sur le document graphique), le RESI ne dépassera pas 0,5.

Article N 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur maximale est fixée à 7,50 m à l'égout ou à l'acrotère de la construction

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m à l'égout ou à l'acrotère

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- aux travaux d'aménagement et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante,

Article N 11

Aspect extérieur des constructions

Se reporter au titre 5 du présent règlement

Article N 12

Stationnement des véhicules

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Il est demandé 1 place de stationnement pour toute extension supérieure à 80 m² de surface de plancher*.

Pour les autres constructions :

- Le nombre de places de stationnements devra être adapté aux besoins générés par l'activité.

Article N 13

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

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
- **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
- **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.

Règle particulière

Au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, les **espaces boisés classés** repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Article N 14

Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Article N15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article N16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Titre 5. Article 11 - Aspect extérieur des constructions

Ces dispositions s'appliquent aux zones UA, UB, UH, A et N

Rappel :

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

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

Pour tout projet de construction, il est fortement recommandé de prendre contact avec l'architecte conseil de la commune en amont de l'élaboration du projet pour une meilleure prise en compte de l'environnement naturel, physique et urbain et une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage.

Implantation, terrassement, accès :

L'implantation des constructions autorisées sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact.

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'important terrassement et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour les accès. Toutefois, des terrassements (talus, déblais, remblais) pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires. Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être végétalisés et traités en harmonie avec la ou les constructions.

- Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus. Le mur de soutènement sera limité à une hauteur de 1,40m

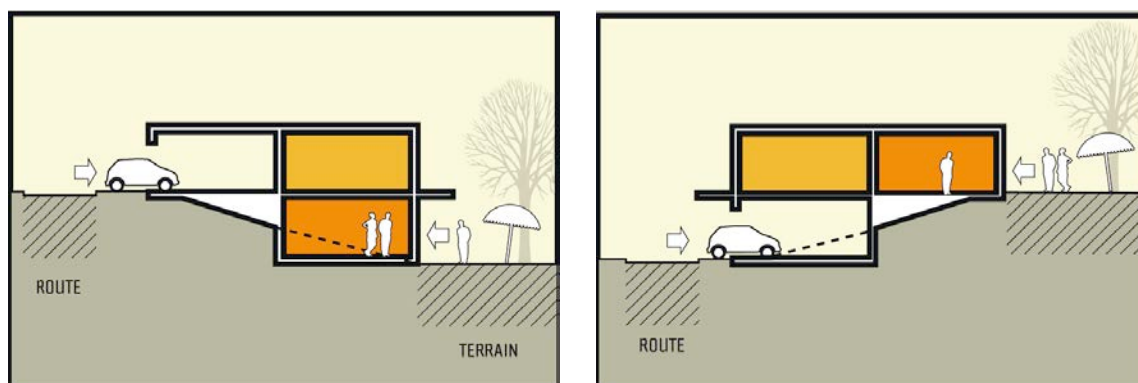
Illustration de la règle : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente



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

L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès à la parcelle.

Les voiries d'accès devront être aménagées de sorte que leur impact paysager et les contraintes qui lui sont liées soient limités : terrassements, entretien, déneigement.

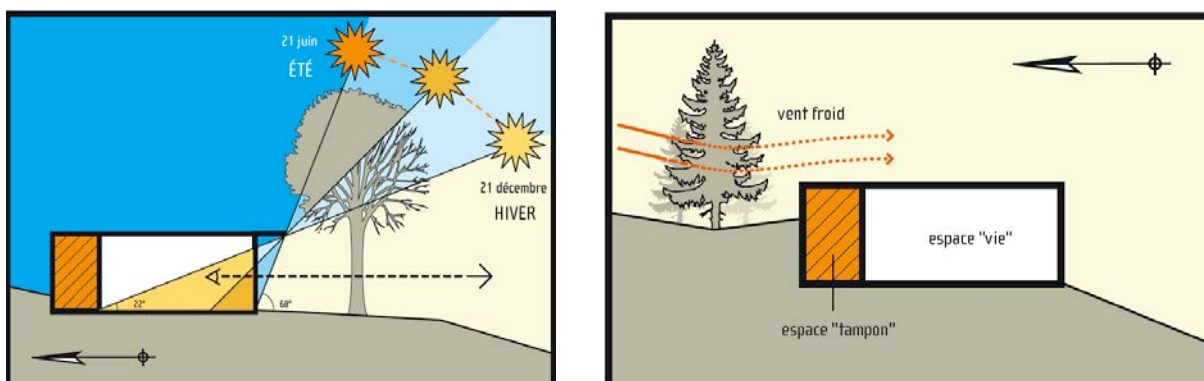
Illustration de la règle : mini-série l'impact de l'accès voiture

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

Orientation :

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

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

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

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

Volume :

Les constructions devront être traitées avec le maximum de simplicité en volume. Pour la réhabilitation des bâtiments existants (grange, etc.), la volumétrie initiale du bâtiment sera conservée.

Toiture et couverture :

Les toitures des constructions principales peuvent prendre la forme de toitures terrasses ou comporteront au moins deux pans. Toutefois, une toiture à un pan pourra être autorisée pour les extensions de l'habitation, les annexes accolées à la construction principale ou au mur d'enceinte.

Dans le cas d'une toiture « classique » (par opposition aux toitures terrasses), celle-ci doit disposer d'une pente la plus proche de la moyenne des constructions limitrophes et doit être adaptée aux contraintes locales. Elle devra présenter une pente d'au moins 60 % avec un débord de toitures d'au moins 50 cm. Pour les annexes accolées, les vérandas, et les constructions à usage d'activité, une pente plus faible pourra être autorisée. Il en est de

même pour les bâtiments de plus de deux niveaux. Dans le cas de rénovation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les bâtiments pourront conserver leur pente initiale.

Les couvertures seront préférentiellement de ton « terre cuite » ou nuancée permettant de dissocier la partie minérale (les murs) de la toiture.

Façades :

Les matériaux destinés à être recouvert devront l'être. Les teintes des enduits extérieurs ainsi que celle des boiseries devront être en cohérence avec les constructions avoisinantes et/ou s'intégrer harmonieusement dans le paysage/voisinage.

Clôtures et portail :

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant aux choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la construction.

Les clôtures doivent être de conception simple.

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

L'harmonie doit être recherchée :

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

Les clôtures ne dépasseront pas 1,80m et seront composées soit par :

- o des haies végétales constituées à 80% au minimum d'espèces à feuillage caduc réparties de manière homogène sur l'ensemble des clôtures végétalisées
- o un grillage métallique à maille, rehaussée ou non par une murette ne dépassant pas 0,60 ;
- o par un dispositif à claire-voie de conception simple ajouré de manière homogène à hauteur de 20% au moins

Dans la zone UA, la clôture pourra être également composée d'un mur enduit surmonté d'une couvertine. Une hauteur supérieure pourra être autorisée si le mur de clôture se raccorde à un mur de clôture existant sans dépasser la hauteur de ce dernier ou s'il s'agit d'une reconstruction à l'identique.

Dans toutes les zones du PLU, la structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc.). Dans les secteurs indicés « co », la structure des clôtures devra en plus permettre, autant que possible, la libre circulation de la faune sauvage.

Les portails seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleur, traitement des piliers).

Divers :

Les abris des conteneurs d'ordures ménagères devront être intégrés harmonieusement, dans le respect des normes du service gestionnaire.

Dispositions particulières :

Les équipements publics et les ouvrages d'intérêt collectif pourront faire l'objet d'adaptations au présent règlement, compte tenu des impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

Energies renouvelables :

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

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

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

- ▶ **En toiture**, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.
- ▶ **En façade**, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures,
- ▶ **Au sol**, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

Dispositions particulières applicables aux restaurations de bâtiments repérés au titre des articles L123-1-5 7°

Les travaux sur bâtiments anciens respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux, ... Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur)

Les bâtiments réhabilités ou restaurés enduits ne pourront recevoir qu'un enduit dans les tons de pierre ou de pisé de même tonalité que le pisé des bâtiments réhabilités ou restaurés, ou celui des bâtiments existants dans le voisinage.

Les extensions, adjonctions devront recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux de même tonalité que le bâti existant ou dans les tons du pisé.

Pour le percement de nouvelles ouvertures, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes aspects que les encadrements des baies existantes du même bâtiment. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.

Les pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faitage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faitage sera obligatoirement réalisé à une altitude inférieure de 1 mètre par rapport au faitage du bâtiment existant.

Les fenêtres des combles se rapprocheront de la forme carrée et les dimensions ne dépasseront pas 0,80x0,80 m.