

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

# COMMUNE DE BURDIGNIN



## P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

### REVISION PHASE APPROBATION

## 6 – REGLEMENT

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil  
Municipal en date de ce jour :

Le 28/05/2019



Le Maire,  
Yves DUPRAZ

#### PROCEDURES

PLU approuvé le 28/05/2019

Urbanistes

Florence LACHAT & Sandra CACHAT

LEXIQUE .....	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES UA .....	6
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES UB .....	16
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DEDIEES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS DITES UE .....	26
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DITES AUa .....	33
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DITES AUb .....	44
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES A VOCATION ARTISANALE DITES AUx.....	55
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER DITE 2AUb.....	62
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES A .....	64
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DITES N.....	73
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DEDIEES A LA GESTION DES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF DITES Ne.....	80
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR DE L'ESPERANCE DITE N stecal.....	83
ANNEXE 1 - LISTE DU BATI REMARQUABLE.....	89
ANNEXE 2 - LISTE DU BATI ISOLE POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION .....	91

## LEXIQUE

Les définitions données ci-après ne sont qu'indicatives et sommaires.

Pour une réelle sécurité juridique, en cas de difficulté, il convient de se reporter aux textes de loi et à la jurisprudence.

Ces définitions ne lient pas l'autorité administrative. Elles visent uniquement à faciliter la compréhension du règlement, à attirer l'attention sur l'existence éventuelle d'une réglementation spécifique, ou encore, à préciser le contenu d'un concept utilisé par les auteurs du Plan Local d'Urbanisme

### **La clarification de la réglementation des interdictions et des autorisations sous conditions de construction basées sur les destinations, sous-destinations et types d'activités**

<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>	<b>Définitions</b>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière	Recouvre les maisons forestières et les scieries.
Habitation	Logement	Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». La sous-destination «logement» recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	Recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique: des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Destinations	Sous-destinations	Définitions
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...
	Restauration	Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Recouvre les constructions destinées à la vente entre professionnels.
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	La sous-destination activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers.
	Hébergement hôtelier et touristique	Recouvre tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : <ol style="list-style-type: none"> <li>1. les résidences de tourisme,</li> <li>2. les villages résidentiels de tourisme ;</li> <li>3. les villages et maisons familiales de vacances...</li> </ol> <p>Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.</p>
	Cinéma	Recouvre toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Destinations	Sous-destinations	Définitions
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
	Salles d'art et de spectacles	Recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras...
	Equipements sportifs	Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ...
	Autres équipements recevant du public	Recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

Destinations	Sous-destinations	Définitions
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
	Entrepôt	Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
	Bureau	Recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
	Centre de congrès et d'exposition	Recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES UA

### I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

#### I.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x (sous condition) se reporter au paragraphe I.2.	
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	x (sous condition) se reporter au paragraphe I.2.	
	Hébergement	x	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x (sous condition) se reporter au paragraphe I.2.	
	Restauration	x	
	Commerce de gros		x
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	
	Hébergement hôtelier et touristique	x	
	Cinéma	x	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	
	Salles d'art et de spectacles	x	
	Équipements sportifs		x
	Autres équipements recevant du public		x
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	x (sous condition) se reporter au paragraphe I.2.	
	Entrepôt	x (sous condition) se reporter au paragraphe I.2.	
	Bureau	x	
	Centre de congrès et d'exposition		x

## **I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

### **I.2.1. GESTION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE DU CHEF LIEU**

Concernant l'exploitation agricole existante en zone UA et ayant été régulièrement édifiée : Seules les extensions limitées à 20% de la surface de plancher existante, justifiées par des mises aux normes sont admises sous réserve de ne pas porter atteinte à la destination de la zone, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et de veiller à une bonne intégration de la construction dans le site.

La surface de plancher prise en référence est celle du permis de construire initial. Pour le bâti d'avant 1949, il convient de réaliser un relevé de la surface de plancher existante au moment de la demande. L'autorisation d'extension limitée s'entend sur la durée de validité du PLU.

### **I.2.2. LOGEMENT**

#### Reconstruction d'un bâtiment sinistré

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, dans un délai de dix ans maximum à compter de la date du sinistre :

- soit le bâtiment est reconstruit à l'identique, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire,
- soit un nouveau bâtiment est reconstruit ; celui-ci devra respecter toutes les dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

#### Patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur (liste jointe au document réglementaire écrit)

Les démolitions d'immeubles repérés au document graphique du PLU sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir (se reporter en annexe du PLU à la liste du bâti de valeur identitaire).

Il s'agit d'un patrimoine qui est le reflet des traditions et des modes de vie d'une communauté.

#### Annexes

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

La superficie cumulée des annexes est limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **I.2.3. COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE**

- artisanat : les activités de commerces et d'artisanat appartenant à la catégorie des installations classées sont autorisées dans la mesure où les conditions cumulatives ci-après sont respectées :
  - Elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants.
  - Elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
  - En cas de stockage extérieur de matériel ou matériaux, ceux-ci devront être couverts ou par défaut dissimulés par des plantations en haie vive. Dans tous les cas, les abords et espaces libres autour des bâtiments devront être nettoyés, entretenus et plantés.
- Commerce de détail : seuls sont autorisés les commerces de détail dans la limite maximum de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.



### I.2.4. INDUSTRIE

Pour les activités existantes ayant été régulièrement édifiées, seules sont autorisées les extensions limitées à 20% de la surface de plancher existante, justifiées par des mises aux normes sont admises sous réserve de ne pas porter atteinte à la destination de la zone, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et de veiller à une bonne intégration de la construction dans le site.

### I.2.5. ENTREPOT

Pour les activités existantes ayant été régulièrement édifiées, la surface de plancher maximale admise est de 200 m<sup>2</sup>.

## I.3. Mixité fonctionnelle et sociale

### MIXITE SOCIALE

Article non réglementé.

### MIXITE FONCTIONNELLE

Les logements créés dans une construction comprenant des locaux commerciaux, devront disposer d'un stationnement indépendant de ces derniers.

## II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### II.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### REGLES MAXIMALES D'EMPRISE AU SOL

L'Emprise au Sol telle est considérée comme :

« La projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. »

Tout élément d'un bâtiment ou toute construction créant un volume qu'il est possible de projeter au sol forme de l'emprise au sol.

A ce titre, nous trouvons donc :

- la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction
- les surfaces non closes au du rez-de-chaussée mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes
- les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol)
- les rampes d'accès extérieures
- les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau
- un abri à voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs
- un garage fermé indépendant de la maison
- un abri à jardin, un atelier indépendant ... qu'il soient clos et couverts ou similaires à l'abri à voitures ci-dessus
- un abri à poubelles dans le même cas que l'abri à voiture

- un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du rez-de-chaussée
- tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du rez-de-chaussée (un étage décalé, un balcon...).

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 45 % de la surface du tènement foncier.

Le tènement ou l'unité foncière s'entend comme l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un seul propriétaire ou à une même indivision.

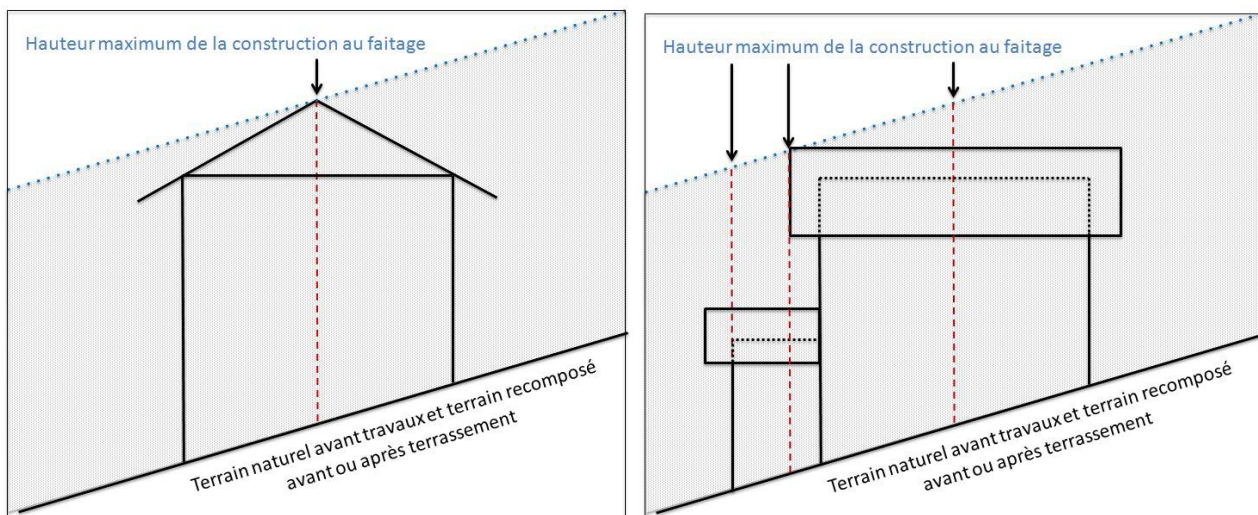
## REGLES MAXIMALES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain avant et après travaux, ne doit pas dépasser 12 mètres au faitage.

La hauteur minimale des constructions, mesurée à partir du terrain avant et après travaux, ne doit pas être inférieure à 7 mètres au faitage.

Les toitures plates sont interdites.



*les schémas n'ont vocation qu'à illustrer l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire*

### DISPOSITIONS VISANT A LEVER LES FREINS A LA REHABILITATION OU L'EXTENSION DU BATI EXISTANT

La hauteur maximale en tout point des constructions peut être majorée pour les constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus énoncée à la date d'approbation du PLU.

La majoration de la hauteur maximale doit être justifiée :

- par le complexe d'isolation choisi, **dans la limite de 30 cm supplémentaires**
- et dans la mesure où la pente du toit respecte une pente comprise entre 40 et 60%.

## II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou futures.

L'implantation de la construction par rapport aux voies et emprises publiques se calcule depuis le point le plus avancé de la façade jusqu'à la limite de l'emprise de la voie ou de l'emprise publique.

Par exemple, un balcon constitue le point le plus avancé de la façade.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

### **IMPLANTATION**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Hors agglomération, les constructions doivent respecter un recul de 18 mètres compté depuis l'axe des routes départementale, dérogeable à 12 mètres de l'axe des routes départementales et dans l'alignement de constructions existantes en secteur d'habitat diffus.

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 m comptée de part et d'autre de l'axe du ruisseau. Tout dépôt ou stockage est interdit dans cette bande de recul.

Le recul des clôtures sur les voies ouvertes à la circulation peut être demandé pour faciliter les travaux de voirie.

### **DISPOSITIONS VISANT A LEVER LES FREINS A LA REHABILITATION OU L'EXTENSION DU BATI EXISTANT**

Pour les travaux sur le bâti existant, lorsque l'implantation de la construction ne respecte pas l'article ci-dessus énoncé, les occupations et utilisations du sol liées à des travaux d'amélioration énergétique et spécialement la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisées dans la limite de **0,40 m** supplémentaires si et seulement si la fonctionnalité de la voie publique et la sécurité routière ne sont pas remises en cause.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES**

### **GENERALITES**

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application des règles, sous réserve du respect du Code Civil.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre.

### **IMPLANTATIONS**

Pour les constructions autorisées, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins de 4 m. L'implantation des annexes fonctionnelles des habitations est libre.

## **DISPOSITIONS CONCERNANT LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS AINSI QUE DES CLOTURES**

Les prescriptions de cet article ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### **TRAITEMENT DES ABORDS**

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

Les reliefs artificiels créés lors d'une construction (butte, talus, remblais) devront s'intégrer au caractère paysager environnant au travers de plantations adaptées.

## ASPECT DES FAÇADES

Les parements de façades en bois ou imitation seront de teintes sombres ou bois naturel.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les matériaux utilisés pour les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures, ainsi que les couleurs utilisées en façades doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti.

## ASPECT DES TOITURES

L'orientation du faîtage sera identique à celle qui domine dans la zone; l'orientation du faîtage des annexes doit être celle de la construction principale.

Les matériaux et la teinte des couvertures doivent être en harmonie avec les constructions existantes.

Les toitures doivent avoir au minimum deux pans et respecter une pente d'environ 40 à 60%. En cas de construction d'une véranda, des pentes de toit différentes pourront être autorisées. Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison.

En cas d'aménagement de comble, les fenêtres de toit et les lucarnes sont autorisées; elles devront être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction.

## CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont soumises à autorisation.

Les clôtures, y compris les portails, doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques et doivent par leur dimension et par leur traitement, être en harmonie avec les bâtiments qu'elles accompagnent.

Le long des voies de circulation, elles pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité des voies publiques.

La hauteur maximale des clôtures doit être de 1,50 mètres.

Les clôtures doivent être constituées:

- en bordure d'emprise publique, soit de grilles, soit de grillages, soit d'éléments en bois à claire-voie " soit de murs n'excédant pas 0,60 mètre de haut. Dans un souci de sécurité routière, la hauteur et la nature des clôtures ne doivent pas gêner la visibilité.
- en limite séparative privée, soit de grilles, soit de grillage, soit d'éléments en bois à claire-voie, soit de murs n'excédant pas 0,60 mètre de haut.

Pour les clôtures existantes et ayant fait l'objet d'une déclaration préalable auprès de l'autorité compétente, une extension à l'identique pourra être admise.

Le long des voies de circulation, elles pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité des voies publiques.

## PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER, À CONSERVER, À RESTAURER, À METTRE EN VALEUR (LISTE JOINTE AU DOCUMENT RÉGLEMENTAIRE ÉCRIT)

Toute intervention doit maintenir l'aspect extérieur des constructions et suivre les prescriptions suivantes :

- Les extensions sont autorisées dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire.
- La surélévation du toit de 1 mètre maximum est autorisée dans la mesure où elle est justifiée : rendre les combles habitables et pouvoir les aménager. En tout état de cause, les toitures devront respecter une pente comprise entre 40 et 60%.
- L'ajout de percements et/ou la modification de percements existants sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'amélioration du confort des occupants, conditions d'éclairage et de vues sur l'extérieur, et composent des façades équilibrées.
- Les volets seront à battants et à panneaux ou semi-persiennés ou à lattes ; toutefois les volets roulants sont autorisés si le projet architectural le justifie ou si des contraintes urbaines l'imposent (ouverture sur la rue par exemple).
- La nature des matériaux existants sera également respectée, les transformations nécessaires seront exécutées à l'aide de matériaux identiques ou de même type à ceux de la construction d'origine ; les

bardages de bois apparents seront soit à lames verticales, de teintes moyennes à sombres, soit en tavaillon en bois de teinte naturelle.

- Les adjonctions d'annexes ou d'appentis sont interdites sauf si elles composent un projet cohérent avec la construction préexistante.
- Les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tout point par un débord de toiture.
- Les huisseries en PVC blanc sont interdites

## **II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

### **ELEMENTS PAYSAGERS PROJETES**

20% de la surface totale (si possible, d'un seul tenant) doit demeurer en espace vert collectif.

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les plantations de haies vives le long des limites du terrain seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes, si possible à floraison. Elles devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/2 de persistants.

Au contact des espaces naturels, les plantations de haies champêtres seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées, si possible à floraison ; en sont exclues toutes essences à feuillage persistant (feuillus et conifères).

### **ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Les clôtures et autres aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

## **II.4. Stationnement**

### **MODALITES DE CALCUL**

Le stationnement des véhicules et des deux-roues motorisés, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Les dispositions suivantes sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles ainsi qu'aux:

- Changements de destination des bâtiments existants,
- Extensions de bâtiments.

Pour définir le nombre total de places de stationnement à créer, la surface de plancher totale de la construction doit être prise en compte ainsi que sa destination.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul de places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

### **NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT SELON LA DESTINATION DE LA CONSTRUCTION**

#### **POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :**

- 2 places par logement
- 1 place visiteur supplémentaire par logement à partir de 4 logements.
- pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat, 1 seule place de stationnement est exigée.

**POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE :**

- une aire de stationnement égale à la surface de vente.
- pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments commerciaux.
- 2 places pour 3 chambres d'hôtel.
- 1 place par 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salles de restaurant.

**POUR LES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE :**

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**STATIONNEMENT DES VEHICULES ELECTRIQUES**

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques.

Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire (en particulier les bâtiments de bureaux), qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques.

L'obligation consiste en un pré-équipement du parc, afin de faciliter l'installation ultérieure d'une prise/borne de recharge par l'occupant de la place :

\* alimentation en électricité du parc de stationnement, avec présence d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble. L'alimentation électrique ainsi que le tableau sont dimensionnés de façon à permettre la recharge normale (1) de véhicules électriques pour un minimum de 10% des places (2), avec au minimum une place ;

\* installation de gaines, fourreaux, chemins de câbles à partir du tableau général basse tension, permettant la desserte des places du parc ;

\* prévision d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

(1) - la recharge normale appelle une puissance maximale de 4kW par point de charge.

(2) - le minimum de places à équiper se calcule par rapport à la plus petite des valeurs suivantes :

\* soit la totalité des emplacements exigés par le document d'urbanisme, s'il prévoit moins d'une place par logement ;

\* soit la totalité des emplacements représentant en moyenne une place par logement, majorée du nombre de places exigées pour d'autres usages que le logement.

Nota : il n'est pas demandé que des circuits électriques soient installés, ceci afin de ne pas obérer l'avenir : les bornes permettront bientôt de dialoguer avec la voiture pour ajuster la charge au mieux. Dans ce cas, il ne s'agira plus d'une simple installation électrique, il faudra également installer des circuits de communication.

**STATIONNEMENT DES VEHICULES A DEUX ROUES NON MOTORISES**

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires correspondants au minimum à 1 place « vélo » par logement. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

**III- Équipement et réseaux****III.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

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

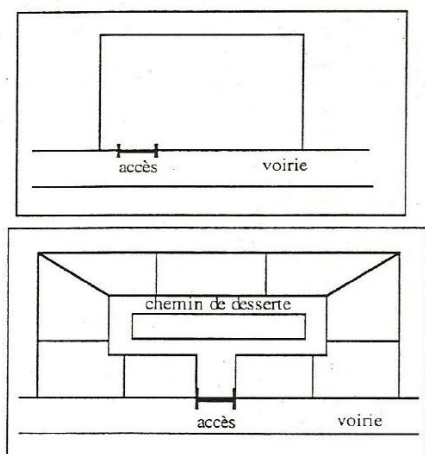
L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, ...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

### DESSERTE ET ACCES

L'existence d'une desserte signifie qu'une voie arrive aux abords immédiats du projet. Mais le projet doit disposer d'un « accès », c'est-à-dire avoir la possibilité de se raccorder à cette voie.

L'accès correspond donc, au sein du terrain privé, à l'ouverture donnant sur cette voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant. Il peut s'agir d'une bande de terrain ou d'une servitude de passage.

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée. Une voie de desserte doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être « ouverte au public ». Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules, qu'elles soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons, des sentiers.



### ACCES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cet accès ne devra pas obstruer les fossés de la voirie préexistante.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles, cycles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques.

Les nouvelles voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

L'emprise minimale des nouvelles voies de desserte est de 5 mètres de large.

### CHEMINEMENTS PIETONS

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire au titre de l'article R151-48 alinéa 1° doivent être maintenus.

#### EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés concernant la zone sont reportés au document graphique réglementaire.

### III.2. Desserte par les réseaux

#### EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux données techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

#### ASSAINISSEMENT

##### **EAUX USEES**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement d'eaux usées conformément aux données techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

##### **EAUX PLUVIALES**

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux données techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

##### **RESEAUX CABLES ET RESEAUX SECS**

Les réseaux câblés et réseaux secs doivent être enterrés.



## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES UB

**I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité****I.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées**

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	x (sous condition) se reporter au paragraphe I.2.	
	Hébergement	x	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x (sous condition) se reporter au paragraphe I.2.	
	Restauration	x	
	Commerce de gros		x
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	
	Hébergement hôtelier et touristique	x	
	Cinéma	x	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	
	Salles d'art et de spectacles	x	
	Équipements sportifs		x
	Autres équipements recevant du public		x
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	x (sous condition) se reporter au paragraphe I.2.	
	Entrepôt	x (sous condition) se reporter au paragraphe I.2.	
	Bureau	x	
	Centre de congrès et d'exposition		x

## **I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

### **I.2.1. LOGEMENT**

#### Reconstruction d'un bâtiment sinistré

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, dans un délai de dix ans maximum à compter de la date du sinistre :

- soit le bâtiment est reconstruit à l'identique, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire,
- soit un nouveau bâtiment est reconstruit ; celui-ci devra respecter toutes les dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

#### Patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur (liste jointe au document réglementaire écrit)

Les démolitions d'immeubles repérés au document graphique du PLU sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir (se reporter en annexe du PLU à la liste du bâti de valeur identitaire).

Il s'agit d'un patrimoine qui est le reflet des traditions et des modes de vie d'une communauté.

#### Annexes

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

La superficie cumulée des annexes est limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **I.2.2. COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE**

- artisanat : les activités de commerces et d'artisanat appartenant à la catégorie des installations classées sont autorisées dans la mesure où les conditions cumulatives ci-après sont respectées :
  - Elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants.
  - Elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
  - En cas de stockage extérieur de matériel ou matériaux, ceux-ci devront être couverts ou par défaut dissimulés par des plantations en haie vive. Dans tous les cas, les abords et espaces libres autour des bâtiments devront être nettoyés, entretenus et plantés.
- Commerce de détail : seuls sont autorisés les commerces de détail dans la limite maximum de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **I.2.3. INDUSTRIE**

Pour les activités existantes ayant été régulièrement édifiées, seules sont autorisées les extensions limitées à 20% de la surface de plancher existante, justifiées par des mises aux normes sont admises sous réserve de ne pas porter atteinte à la destination de la zone, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et de veiller à une bonne intégration de la construction dans le site.

### **I.2.4. ENTREPOT**

Pour les activités existantes ayant été régulièrement édifiées, la surface de plancher maximale admise est de 200 m<sup>2</sup>.

### I.3. Mixité fonctionnelle et sociale

#### MIXITE SOCIALE

Article non réglementé.

#### MIXITE FONCTIONNELLE

Les logements créés dans une construction comprenant des locaux commerciaux, devront disposer d'un stationnement indépendant de ces derniers.

## II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### II.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### REGLES MAXIMALES D'EMPRISE AU SOL

L'Emprise au Sol telle est considérée comme :

« La projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. »

Tout élément d'un bâtiment ou toute construction créant un volume qu'il est possible de projeter au sol forme de l'emprise au sol.

A ce titre, nous trouvons donc :

- la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction
- les surfaces non closes au du rez-de-chaussée mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes
- les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol)
- les rampes d'accès extérieures
- les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau
- un abri à voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs
- un garage fermé indépendant de la maison
- un abri à jardin, un atelier indépendant ... qu'il soient clos et couverts ou similaires à l'abri à voitures ci-dessus
- un abri à poubelles dans le même cas que l'abri à voiture
- un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du rez-de-chaussée
- tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du rez-de-chaussée (un étage décalé, un balcon...).

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35 % de la surface du tènement foncier.

Le tènement ou l'unité foncière s'entend comme l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un seul propriétaire ou à une même indivision.

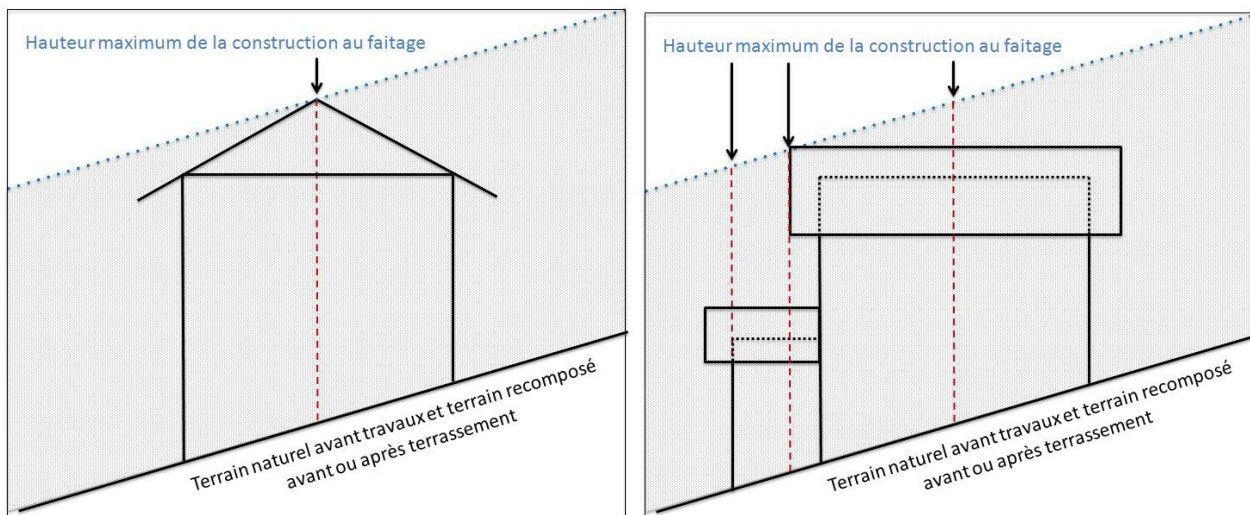
#### REGLES MAXIMALES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

## LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain avant et après travaux, ne doit pas dépasser 12 mètres au faitage.

La hauteur minimale des constructions, mesurée à partir du terrain avant et après travaux, ne doit pas être inférieure à 7 mètres au faitage.

Les toitures plates sont interdites.



*les schémas n'ont vocation qu'à illustrer l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire*

## DISPOSITIONS VISANT A LEVER LES FREINS A LA REHABILITATION OU L'EXTENSION DU BATI EXISTANT

La hauteur maximale en tout point des constructions peut être majorée pour les constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus énoncée à la date d'approbation du PLU.

La majoration de la hauteur maximale doit être justifiée :

- par le complexe d'isolation choisi, **dans la limite de 30 cm supplémentaires**
- et dans la mesure où la pente du toit respecte une pente comprise entre 40 et 60%.

## II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou futures.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faitage.

#### IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 5 m compté depuis l'emprise des voies départementales.
- 3 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Hors agglomération, les constructions doivent respecter un recul de 18 mètres compté depuis l'axe des routes départementale, dérogeable à 12 mètres de l'axe des routes départementales et dans l'alignement de constructions existantes en secteur d'habitat diffus.

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 m comptée de part et d'autre de l'axe du ruisseau. Tout dépôt ou stockage est interdit dans cette bande de recul.

Le recul des clôtures sur les voies ouvertes à la circulation peut être demandé pour faciliter les travaux de voirie.

#### **DISPOSITIONS VISANT A LEVER LES FREINS A LA REHABILITATION OU L'EXTENSION DU BATI EXISTANT**

Pour les travaux sur le bâti existant, lorsque l'implantation de la construction ne respecte pas l'article ci-dessus énoncé, les occupations et utilisations du sol liées à des travaux d'amélioration énergétique et spécialement la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisées dans la limite de **0,40 m** supplémentaires si et seulement si la fonctionnalité de la voie publique et la sécurité routière ne sont pas remises en cause.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES**

#### **GENERALITES**

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application des règles, sous réserve du respect du Code Civil.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre.

#### **IMPLANTATIONS**

Pour les constructions autorisées, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins de 4 m.

Les annexes adossées au bâtiment principal peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

### **DISPOSITIONS CONCERNANT LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS AINSI QUE DES CLOTURES**

Les prescriptions de cet article ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### **TRAITEMENT DES ABORDS**

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

Les reliefs artificiels créés lors d'une construction (butte, talus, remblais) devront s'intégrer au caractère paysager environnant au travers de plantations adaptées.

#### **ASPECT DES FAÇADES**

Les parements de façades en bois ou imitation seront de teintes sombres ou bois naturel.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les matériaux utilisés pour les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures, ainsi que les couleurs utilisées en façades doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti.

## ASPECT DES TOITURES

L'orientation du faîtage sera identique à celle qui domine dans la zone; l'orientation du faîtage des annexes doit être celle de la construction principale.

Les matériaux et la teinte des couvertures doivent être en harmonie avec les constructions existantes.

Les toitures doivent avoir au minimum deux pans et respecter une pente d'environ 40 à 60%. En cas de construction d'une véranda, des pentes de toit différentes pourront être autorisées. Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison.

En cas d'aménagement de comble, les fenêtres de toit et les lucarnes sont autorisées; elles devront être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction.

## CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont soumises à autorisation.

Les clôtures, y compris les portails, doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques et doivent par leur dimension et par leur traitement, être en harmonie avec les bâtiments qu'elles accompagnent.

Le long des voies de circulation, elles pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité des voies publiques.

La hauteur maximale des clôtures doit être de 1,50 mètres.

Les clôtures doivent être constituées:

- en bordure d'emprise publique, soit de grilles, soit de grillages, soit d'éléments en bois à claire-voie " soit de murs n'excédant pas 0,60 mètre de haut. Dans un souci de sécurité routière, la hauteur et la nature des clôtures ne doivent pas gêner la visibilité.
- en limite séparative privée, soit de grilles, soit de grillage, soit d'éléments en bois à claire-voie, soit de murs n'excédant pas 0,60 mètre de haut.

Pour les clôtures existantes et ayant fait l'objet d'une déclaration préalable auprès de l'autorité compétente, une extension à l'identique pourra être admise.

Le long des voies de circulation, elles pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité des voies publiques.

## PATRIMOINE BATI A PROTEGER, A CONSERVER, A RESTAURER, A METTRE EN VALEUR (LISTE JOINTE AU DOCUMENT REGLEMENTAIRE ECRIT)

Toute intervention doit maintenir l'aspect extérieur des constructions et suivre les prescriptions suivantes :

- Les extensions sont autorisées dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire.
- La surélévation du toit de 1 mètre maximum est autorisée dans la mesure où elle est justifiée : rendre les combles habitables et pouvoir les aménager. En tout état de cause, les toitures devront respecter une pente comprise entre 40 et 60%.
- L'ajout de percements et/ou la modification de percements existants sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'amélioration du confort des occupants, conditions d'éclairage et de vues sur l'extérieur, et composent des façades équilibrées.
- Les volets seront à battants et à panneaux ou semi-persiennés ou à lattes ; toutefois les volets roulants sont autorisés si le projet architectural le justifie ou si des contraintes urbaines l'imposent (ouverture sur la rue par exemple).
- La nature des matériaux existants sera également respectée, les transformations nécessaires seront exécutées à l'aide de matériaux identiques ou de même type à ceux de la construction d'origine ; les bardages de bois apparents seront soit à lames verticales, de teintes moyennes à sombres, soit en tavaillon en bois de teinte naturelle.
- Les adjonctions d'annexes ou d'appentis sont interdites sauf si elles composent un projet cohérent avec la construction préexistante.
- Les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tout point par un débord de toiture.
- Les huisseries en PVC blanc sont interdites.

## II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

### ELEMENTS PAYSAGERS PROJETES

20% de la surface totale (si possible, d'un seul tenant) doit demeurer en espace vert collectif.

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les plantations de haies vives le long des limites du terrain seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes, si possible à floraison. Elles devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/2 de persistants.

Au contact des espaces naturels, les plantations de haies champêtres seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées, si possible à floraison ; en sont exclues toutes essences à feuillage persistant (feuillus et conifères).

### ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les clôtures et autres aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

## II.4. Stationnement

### MODALITES DE CALCUL

Le stationnement des véhicules et des deux-roues motorisés, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Les dispositions suivantes sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles ainsi qu'aux:

- Changements de destination des bâtiments existants,
- Extensions de bâtiments.

Pour définir le nombre total de places de stationnement à créer, la surface de plancher totale de la construction doit être prise en compte ainsi que sa destination.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul de places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

### NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT SELON LA DESTINATION DE LA CONSTRUCTION

#### POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- 2 places par logement
- 1 place visiteur supplémentaire par logement à partir de 4 logements.
- pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat, 1 seule place de stationnement est exigée.

#### POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE :

- une aire de stationnement égale à la surface de vente.
- pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments commerciaux.
- 2 places pour 3 chambres d'hôtel.
- 1 place par 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salles de restaurant.

**POUR LES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE :**

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**STATIONNEMENT DES VEHICULES ELECTRIQUES**

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques.

Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire (en particulier les bâtiments de bureaux), qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques.

L'obligation consiste en un pré-équipement du parc, afin de faciliter l'installation ultérieure d'une prise/borne de recharge par l'occupant de la place :

\* alimentation en électricité du parc de stationnement, avec présence d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble. L'alimentation électrique ainsi que le tableau sont dimensionnés de façon à permettre la recharge normale (1) de véhicules électriques pour un minimum de 10% des places (2), avec au minimum une place ;

\* installation de gaines, fourreaux, chemins de câbles à partir du tableau général basse tension, permettant la desserte des places du parc ;

\* prévision d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

(1) - la recharge normale appelle une puissance maximale de 4kW par point de charge.

(2) - le minimum de places à équiper se calcule par rapport à la plus petite des valeurs suivantes :

\* soit la totalité des emplacements exigés par le document d'urbanisme, s'il prévoit moins d'une place par logement ;

\* soit la totalité des emplacements représentant en moyenne une place par logement, majorée du nombre de places exigées pour d'autres usages que le logement.

Nota : il n'est pas demandé que des circuits électriques soient installés, ceci afin de ne pas obérer l'avenir : les bornes permettront bientôt de dialoguer avec la voiture pour ajuster la charge au mieux. Dans ce cas, il ne s'agira plus d'une simple installation électrique, il faudra également installer des circuits de communication.

**STATIONNEMENT DES VEHICULES A DEUX ROUES NON MOTORISES**

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires correspondants au minimum à 1 place « vélo » par logement. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

**III- Équipement et réseaux****III.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, ...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

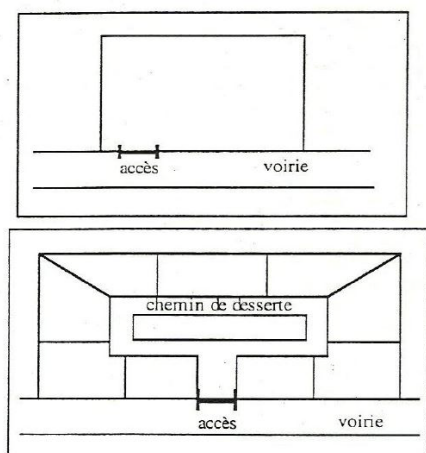


## DESSERTE ET ACCES

L'existence d'une desserte signifie qu'une voie arrive aux abords immédiats du projet. Mais le projet doit disposer d'un « accès », c'est-à-dire avoir la possibilité de se raccorder à cette voie.

L'accès correspond donc, au sein du terrain privé, à l'ouverture donnant sur cette voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant. Il peut s'agir d'une bande de terrain ou d'une servitude de passage.

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée. Une voie de desserte doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être « ouverte au public ». Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules, qu'elles soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons, des sentiers.



## ACCES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cet accès ne devra pas obstruer les fossés de la voirie préexistante.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout nouvel accès sur la RD40 est soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voirie départementale.

## VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles, cycles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques.

Les nouvelles voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

L'emprise minimale des nouvelles voies de desserte est de 5 mètres de large.

## CHEMINEMENTS PIETONS

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire au titre de l'article R151-48 alinéa 1° doivent être maintenus.

## EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés concernant la zone sont reportés au document graphique réglementaire.

## III.2. Desserte par les réseaux

**EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux données techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

**ASSAINISSEMENT****EAUX USEES**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement d'eaux usées conformément aux données techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

**EAUX PLUVIALES**

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux données techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

**RESEAUX CABLES ET RESEAUX SECS**

Les réseaux câblés et réseaux secs doivent être enterrés.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DEDIEES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS DITES UE

### I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

#### I.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement		x
	Hébergement		x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x
	Restauration		x
	Commerce de gros		x
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		x
	Hébergement hôtelier et touristique		x
	Cinéma		x
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	
	Salles d'art et de spectacles		x
	Équipements sportifs		x
	Autres équipements recevant du public	x	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau		x
	Centre de congrès et d'exposition		x

## I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Néant

## I.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

# II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## II.1. Volumétrie et implantation des constructions

### REGLES MAXIMALES D'EMPRISE AU SOL

L'Emprise au Sol telle est considérée comme :

« La projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. »

Tout élément d'un bâtiment ou toute construction créant un volume qu'il est possible de projeter au sol forme de l'emprise au sol.

A ce titre, nous trouvons donc :

- la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction
- les surfaces non closes au du rez-de-chaussée mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes
- les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol)
- les rampes d'accès extérieures
- les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau
- un abri à voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs
- un garage fermé indépendant de la maison
- un abri à jardin, un atelier indépendant ... qu'il soient clos et couverts ou similaires à l'abri à voitures ci-dessus
- un abri à poubelles dans le même cas que l'abri à voiture
- un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du rez-de-chaussée
- tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du rez-de-chaussée (un étage décalé, un balcon...).

L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée.

### REGLES MAXIMALES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain avant et après travaux, ne doit pas dépasser 12 mètres au faitage.

## II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou futures.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

#### IMPLANTATION

Les constructions peuvent s'implanter en limite des emprises publiques et des voies.

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 m comptée de part et d'autre de l'axe du ruisseau. Tout dépôt ou stockage est interdit dans cette bande de recul.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

#### GENERALITES

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application des règles, sous réserve du respect du Code Civil.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre.

#### IMPLANTATIONS

Pour les constructions autorisées, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins de 4 m.

### DISPOSITIONS CONCERNANT LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS AINSI QUE DES CLOTURES

Les prescriptions de cet article ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### TRAITEMENT DES ABORDS

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

Les reliefs artificiels créés lors d'une construction (butte, talus, remblais) devront s'intégrer au caractère paysager environnant au travers de plantations adaptées.

#### ASPECT DES FAÇADES

Les volumes et les façades doivent être composés dans des proportions s'intégrant au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

## II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

### ELEMENTS PAYSAGERS PROJETES

Les plantations de haies vives en limites séparatives ne sont pas obligatoires ; elles seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes, si possible à floraison. Elles devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/2 de persistants.

Au contact des espaces naturels, les plantations de haies champêtres seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées, si possible à floraison ; en sont exclues toutes essences à feuillage persistant (feuillus et conifères).

### ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les clôtures et autres aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

## II.4. Stationnement

### MODALITES DE CALCUL

Le stationnement des véhicules et des deux-roues motorisés, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Les dispositions suivantes sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles ainsi qu'aux:

- Changements de destination des bâtiments existants,
- Extensions de bâtiments.

Pour définir le nombre total de places de stationnement à créer, la surface de plancher totale de la construction doit être prise en compte ainsi que sa destination.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul de places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

### NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT SELON LA DESTINATION DE LA CONSTRUCTION

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

### STATIONNEMENT DES VEHICULES ELECTRIQUES

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques.

Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire (en particulier les bâtiments de bureaux), qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques.

L'obligation consiste en un pré-équipement du parc, afin de faciliter l'installation ultérieure d'une prise/borne de recharge par l'occupant de la place :

\* alimentation en électricité du parc de stationnement, avec présence d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble. L'alimentation électrique ainsi que le tableau sont dimensionnés de façon à permettre la recharge normale (1) de véhicules électriques pour un minimum de 10% des places (2), avec au minimum une place ;

\* installation de gaines, fourreaux, chemins de câbles à partir du tableau général basse tension, permettant la desserte des places du parc ;

\* prévision d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

(1) - la recharge normale appelle une puissance maximale de 4kW par point de charge.

(2 - le minimum de places à équiper se calcule par rapport à la plus petite des valeurs suivantes :

\* soit la totalité des emplacements exigés par le document d'urbanisme, s'il prévoit moins d'une place par logement ;

\* soit la totalité des emplacements représentant en moyenne une place par logement, majorée du nombre de places exigées pour d'autres usages que le logement.

Nota : il n'est pas demandé que des circuits électriques soient installés, ceci afin de ne pas obérer l'avenir : les bornes permettront bientôt de dialoguer avec la voiture pour ajuster la charge au mieux. Dans ce cas, il ne s'agira plus d'une simple installation électrique, il faudra également installer des circuits de communication.

#### STATIONNEMENT DES VEHICULES A DEUX ROUES NON MOTORISES

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires correspondants au minimum à 1 place « vélo » par logement. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

### III- Équipement et réseaux

#### III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, ...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

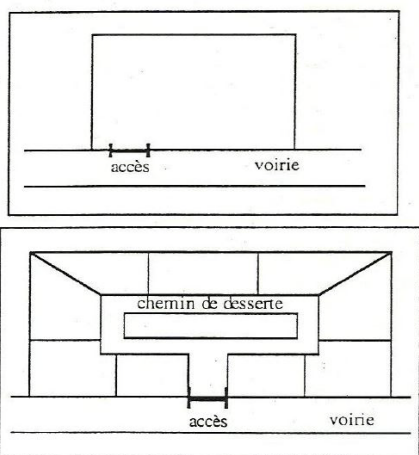
#### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

##### DESSERTE ET ACCES

L'existence d'une desserte signifie qu'une voie arrive aux abords immédiats du projet. Mais le projet doit disposer d'un « accès », c'est-à-dire avoir la possibilité de se raccorder à cette voie.

L'accès correspond donc, au sein du terrain privé, à l'ouverture donnant sur cette voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant. Il peut s'agir d'une bande de terrain ou d'une servitude de passage.

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée. Une voie de desserte doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être « ouverte au public ». Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules, qu'elles soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons, des sentiers.



### ACCES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cet accès ne devra pas obstruer les fossés de la voirie préexistante.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles, cycles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques.

Les nouvelles voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Les voies de desserte nouvelles devront intégrer des plateformes dédiées spécifiquement aux circulations piétonnes et/ou cycles.

### CHEMINEMENTS PIETONS

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire au titre de l'article R151-48 alinéa 1° doivent être maintenus.

### EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés concernant la zone sont reportés au document graphique réglementaire.

## III.2. Desserte par les réseaux

### EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux données techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

### ASSAINISSEMENT



**EAUX USEES**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement d'eaux usées conformément aux données techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

**EAUX PLUVIALES**

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux données techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

**RESEAUX CABLES ET RESEAUX SECS**

Les réseaux câblés et réseaux secs doivent être enterrés.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DITES AUa

**I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité****I.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées**

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	x	
	Hébergement	x	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x (sous condition) se reporter au paragraphe I.2.	
	Restauration	x	
	Commerce de gros		x
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	
	Hébergement hôtelier et touristique	x	
	Cinéma	x	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	
	Salles d'art et de spectacles	x	
	Équipements sportifs	x	
	Autres équipements recevant du public		x
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau	x	
	Centre de congrès et d'exposition		x

## I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

### POUR LES SECTEURS AVEC ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### L'ouverture à l'urbanisation

Certains secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, avec lesquelles les opérations projetées devront être compatibles ; ils sont repérés au document graphique réglementaire par un périmètre spécifique.

OAP – Champ de Foire

L'organisation de cette zone vise à mettre en place un projet d'urbanisation défini en termes d'opération d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme.

Le projet peut porter sur l'ensemble du secteur ou sur une partie du secteur constituant un ensemble cohérent ; justifier qu'il ne crée pas d'enclaves inconstructibles, ni à l'intérieur de la zone où la réalisation est projetée, ni à l'intérieur d'une zone urbaine ou à urbaniser limitrophe.

Dans tous les cas, le projet d'urbanisation doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation. Des principes urbains ont été proposés pour guider les projets d'ensemble. Les secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation sont identifiés au document graphique réglementaire.

#### Au regard de l'insuffisance des équipements

##### *Les réseaux eaux usées et eaux pluviales*

Les équipements publics doivent être opérationnels lors de la mise en service des constructions.

##### *Les accès et la voirie*

La définition d'une ou plusieurs accroches à la voirie principale pour desservir la zone est indispensable. Ces accroches doivent respecter les principes affichés dans l'OAP.

### LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL DEFINIES DANS CET ARTICLE SONT ADMISES DANS LE RESPECT DES PRESCRIPTIONS CI-APRES

#### LOGEMENT

##### Reconstruction d'un bâtiment sinistré

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, dans un délai de dix ans maximum à compter de la date du sinistre :

- soit le bâtiment est reconstruit à l'identique, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire,
- soit un nouveau bâtiment est reconstruit ; celui-ci devra respecter toutes les dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

##### Patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur (liste jointe au document réglementaire écrit)

Les démolitions d'immeubles repérés au document graphique du PLU sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir (se reporter en annexe du PLU à la liste du bâti de valeur identitaire).

Il s'agit d'un patrimoine qui est le reflet des traditions et des modes de vie d'une communauté.

#### Annexes

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être

implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

La superficie cumulée des annexes est limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE

- artisanat : les activités de commerces et d'artisanat appartenant à la catégorie des installations classées sont autorisées dans la mesure où les conditions cumulatives ci-après sont respectées :
  - Elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants.
  - Elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
  - En cas de stockage extérieur de matériel ou matériaux, ceux-ci devront être couverts ou par défaut dissimulés par des plantations en haie vive. Dans tous les cas, les abords et espaces libres autour des bâtiments devront être nettoyés, entretenus et plantés
  
- Commerce de détail : seuls sont autorisés les commerces de détail dans la limite maximum de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### INDUSTRIE

Pour les activités existantes ayant été régulièrement édifiées, seules sont autorisées les extensions limitées à 20% de la surface de plancher existante, justifiées par des mises aux normes sont admises sous réserve de ne pas porter atteinte à la destination de la zone, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et de veiller à une bonne intégration de la construction dans le site.

### ENTREPOT

Pour les activités existantes ayant été régulièrement édifiées, la surface de plancher maximale admise est de 200 m<sup>2</sup>.

## I.3. Mixité fonctionnelle et sociale

### MIXITE SOCIALE

Article non réglementé.

### MIXITE FONCTIONNELLE

Les logements créés dans une construction comprenant des locaux commerciaux, devront disposer d'un stationnement indépendant de ces derniers.

## II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### II.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### REGLES MAXIMALES D'EMPRISE AU SOL

L'Emprise au Sol telle est considérée comme :

« La projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. »

Tout élément d'un bâtiment ou toute construction créant un volume qu'il est possible de projeter au sol forme de l'emprise au sol.

A ce titre, nous trouvons donc :

- la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction
- les surfaces non closes au du rez-de-chaussée mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes
- les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol)
- les rampes d'accès extérieures
- les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau
- un abri à voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs
- un garage fermé indépendant de la maison
- un abri à jardin, un atelier indépendant ... qu'il soient clos et couverts ou similaires à l'abri à
- voitures ci-dessus
- un abri à poubelles dans le même cas que l'abri à voiture
- un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du rez-de-chaussée
- tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du rez-de-chaussée (un étage décalé, un balcon...).

#### Secteur d'OAP

Les emprises au sol sur les secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation sont les suivantes :

- OAP – Champ de Foire : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la surface du tènement foncier.

Le tènement ou l'unité foncière s'entend comme l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un seul propriétaire ou à une même indivision.

#### Autres secteurs AUa

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 45 % de la surface du tènement foncier.

Le tènement ou l'unité foncière s'entend comme l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un seul propriétaire ou à une même indivision.

## REGLES MAXIMALES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### **LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES**

#### Secteur d'OAP

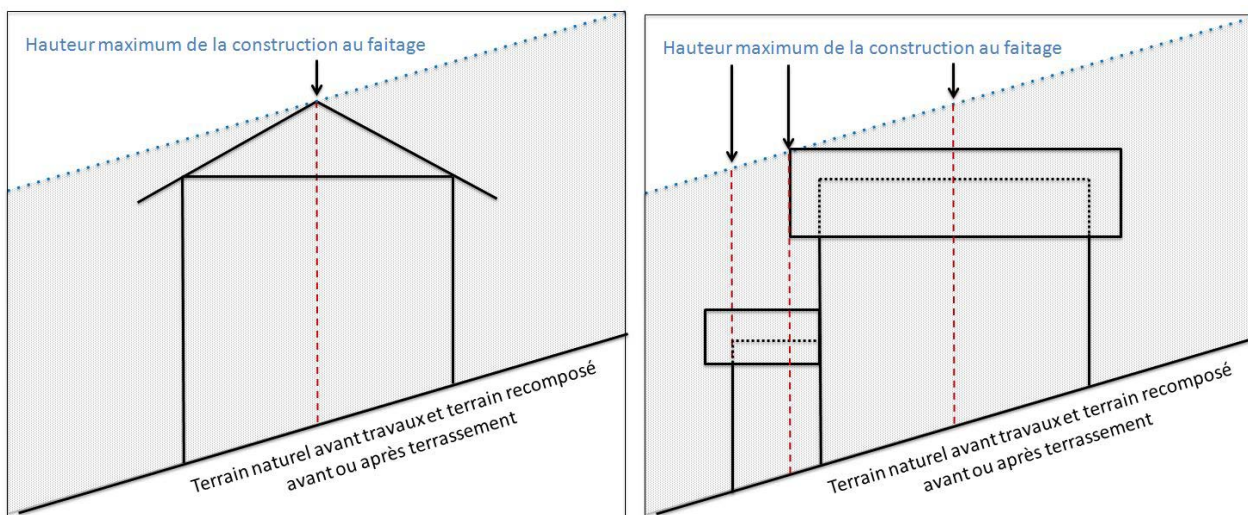
La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain avant et après travaux, ne doit pas dépasser 15 mètres au faitage.

#### Autres secteurs AUa

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain avant et après travaux, ne doit pas dépasser 12 mètres au faitage.

La hauteur minimale des constructions, mesurée à partir du terrain avant et après travaux, ne doit pas être inférieure à 7 mètres au faitage.

Les toitures plates sont interdites.



les schémas n'ont vocation qu'à illustrer l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire

### DISPOSITIONS VISANT A LEVER LES FREINS A LA REHABILITATION OU L'EXTENSION DU BATI EXISTANT

La hauteur maximale en tout point des constructions peut être majorée pour les constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus énoncée à la date d'approbation du PLU.

La majoration de la hauteur maximale doit être justifiée :

- par le complexe d'isolation choisi, **dans la limite de 30 cm supplémentaires**
- et dans la mesure où la pente du toit respecte une pente comprise entre 40 et 60%.

## II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou futures.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faitage.

#### IMPLANTATION

##### Secteur d'OAP

Les constructions doivent être alignées sur la rue et respecter un recul de 5 m compté depuis l'emprise de la voie départementale.

##### Autres secteurs AUa

Les constructions peuvent s'implanter:

- Soit avec un recul minimum de 5 mètres compté depuis l'emprise de la voie départementale,
- Soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des autres voies existantes, à modifier ou à créer

Hors agglomération, les constructions doivent respecter un recul de 18 mètres compté depuis l'axe des routes départementale, dérogeable à 12 mètres de l'axe des routes départementales et dans l'alignement de constructions existantes en secteur d'habitat diffus.

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 m comptée de part et d'autre de l'axe du ruisseau. Tout dépôt ou stockage est interdit dans cette bande de recul.

Le recul des clôtures sur les voies ouvertes à la circulation peut être demandé pour faciliter les travaux de voirie.

#### **DISPOSITIONS VISANT A LEVER LES FREINS A LA REHABILITATION OU L'EXTENSION DU BATI EXISTANT**

Pour les travaux sur le bâti existant, lorsque l'implantation de la construction ne respecte pas l'article ci-dessus énoncé, les occupations et utilisations du sol liées à des travaux d'amélioration énergétique et spécialement la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisées dans la limite de **0,40 m** supplémentaires si et seulement si la fonctionnalité de la voie publique et la sécurité routière ne sont pas remises en cause.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

#### **GENERALITES**

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application des règles, sous réserve du respect du Code Civil.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre.

#### **IMPLANTATIONS**

##### Secteur d'OAP

Les constructions sont autorisées en mitoyenneté et sur la limite séparative dans la mesure où l'édification sur les deux parcelles est concomitante.

Les constructions sont interdites sur les limites séparatives avec la frange agricole.

##### Autres secteurs AUa

Pour les constructions autorisées, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins de 4 m. L'implantation des annexes fonctionnelles des habitations est libre.

### DISPOSITIONS CONCERNANT LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS AINSI QUE DES CLOTURES

Les prescriptions de cet article ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### **TRAITEMENT DES ABORDS**

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

Les reliefs artificiels créés lors d'une construction (butte, talus, remblais) devront s'intégrer au caractère paysager environnant au travers de plantations adaptées.

#### **ASPECT DES FAÇADES**

Les parements de façades en bois ou imitation seront de teintes sombres ou bois naturel.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les matériaux utilisés pour les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures, ainsi que les couleurs utilisées en façades doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti.

### **ASPECT DES TOITURES**

L'orientation du faîtage sera identique à celle qui domine dans la zone; l'orientation du faîtage des annexes doit être celle de la construction principale.

Les matériaux et la teinte des couvertures doivent être en harmonie avec les constructions existantes.

Les toitures doivent avoir au minimum deux pans et respecter une pente d'environ 40 à 60%. En cas de construction d'une véranda, des pentes de toit différentes pourront être autorisées. Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison.

En cas d'aménagement de comble, les fenêtres de toit et les lucarnes sont autorisées; elles devront être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction.

### **CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont soumises à autorisation.

Les clôtures, y compris les portails, doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques et doivent par leur dimension et par leur traitement, être en harmonie avec les bâtiments qu'elles accompagnent.

Le long des voies de circulation, elles pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité des voies publiques.

La hauteur maximale des clôtures doit être de 1,50 mètres.

Les clôtures doivent être constituées:

- en bordure d'emprise publique, soit de grilles, soit de grillages, soit d'éléments en bois à claire-voie " soit de murs n'excédant pas 0,60 mètre de haut. Dans un souci de sécurité routière, la hauteur et la nature des clôtures ne doivent pas gêner la visibilité.
- en limite séparative privée, soit de grilles, soit de grillage, soit d'éléments en bois à claire-voie, soit de murs n'excédant pas 0,60 mètre de haut.

Pour les clôtures existantes et ayant fait l'objet d'une déclaration préalable auprès de l'autorité compétente, une extension à l'identique pourra être admise.

Le long des voies de circulation, elles pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité des voies publiques.

### **PATRIMOINE BATI A PROTEGER, A CONSERVER, A RESTAURER, A METTRE EN VALEUR (LISTE JOINTE AU DOCUMENT REGLEMENTAIRE ECRIT)**

Toute intervention doit maintenir l'aspect extérieur des constructions et suivre les prescriptions suivantes :

- Les extensions sont autorisées dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire.
- La surélévation du toit de 1 mètre maximum est autorisée dans la mesure où elle est justifiée : rendre les combles habitables et pouvoir les aménager. En tout état de cause, les toitures devront respecter une pente comprise entre 40 et 60%.
- L'ajout de percements et/ou la modification de percements existants sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'amélioration du confort des occupants, conditions d'éclairage et de vues sur l'extérieur, et composent des façades équilibrées.
- Les volets seront à battants et à panneaux ou semi-persiennés ou à lattes ; toutefois les volets roulants sont autorisés si le projet architectural le justifie ou si des contraintes urbaines l'imposent (ouverture sur la rue par exemple).
- La nature des matériaux existants sera également respectée, les transformations nécessaires seront exécutées à l'aide de matériaux identiques ou de même type à ceux de la construction d'origine ; les bardages de bois apparents seront soit à lames verticales, de teintes moyennes à sombres, soit en tavaillon en bois de teinte naturelle.
- Les adjonctions d'annexes ou d'appentis sont interdites sauf si elles composent un projet cohérent avec la construction préexistante.



- Les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tout point par un débord de toiture.
- Les huisseries en PVC blanc sont interdites

### SECTEUR D'OAP

Des prescriptions particulières concernent le secteur d'orientations d'aménagement et de programmation.

## II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

### ELEMENTS PAYSAGERS PROJETES

20% de la surface totale (si possible, d'un seul tenant) doit demeurer en espace vert collectif.

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les plantations de haies vives le long des limites du terrain seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes, si possible à floraison. Elles devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/2 de persistants.

Au contact des espaces naturels, les plantations de haies champêtres seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées, si possible à floraison ; en sont exclues toutes essences à feuillage persistant (feuillus et conifères).

### ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les clôtures et autres aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

### SECTEUR D'OAP

Des prescriptions particulières concernent le secteur d'orientations d'aménagement et de programmation.

## II.4. Stationnement

### MODALITES DE CALCUL

Le stationnement des véhicules et des deux-roues motorisés, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Les dispositions suivantes sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles ainsi qu'aux:

- Changements de destination des bâtiments existants,
- Extensions de bâtiments.

Pour définir le nombre total de places de stationnement à créer, la surface de plancher totale de la construction doit être prise en compte ainsi que sa destination.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul de places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

### NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT SELON LA DESTINATION DE LA CONSTRUCTION

#### POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- 2 places par logement
- 1 place visiteur supplémentaire par logement à partir de 4 logements.
- pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat, 1 seule place de stationnement est exigée.

**POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE :**

- une aire de stationnement égale à la surface de vente.
- pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments commerciaux.
- 2 places pour 3 chambres d'hôtel.
- 1 place par 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salles de restaurant.

**POUR LES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE :**

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**STATIONNEMENT DES VEHICULES ELECTRIQUES**

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques.

Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire (en particulier les bâtiments de bureaux), qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques.

L'obligation consiste en un pré-équipement du parc, afin de faciliter l'installation ultérieure d'une prise/borne de recharge par l'occupant de la place :

\* alimentation en électricité du parc de stationnement, avec présence d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble. L'alimentation électrique ainsi que le tableau sont dimensionnés de façon à permettre la recharge normale (1) de véhicules électriques pour un minimum de 10% des places (2), avec au minimum une place ;

\* installation de gaines, fourreaux, chemins de câbles à partir du tableau général basse tension, permettant la desserte des places du parc ;

\* prévision d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

(1) - la recharge normale appelle une puissance maximale de 4kW par point de charge.

(2) - le minimum de places à équiper se calcule par rapport à la plus petite des valeurs suivantes :

\* soit la totalité des emplacements exigés par le document d'urbanisme, s'il prévoit moins d'une place par logement ;

\* soit la totalité des emplacements représentant en moyenne une place par logement, majorée du nombre de places exigées pour d'autres usages que le logement.

Nota : il n'est pas demandé que des circuits électriques soient installés, ceci afin de ne pas obérer l'avenir : les bornes permettront bientôt de dialoguer avec la voiture pour ajuster la charge au mieux. Dans ce cas, il ne s'agira plus d'une simple installation électrique, il faudra également installer des circuits de communication.

**STATIONNEMENT DES VEHICULES A DEUX ROUES NON MOTORISES**

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires correspondants au minimum à 1 place « vélo » par logement. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

**III- Équipement et réseaux****III.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, ...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées

ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

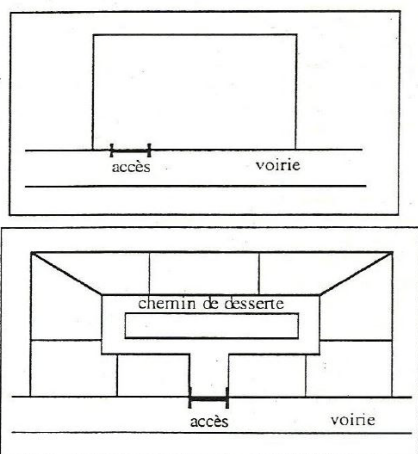
## CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### DESSERTE ET ACCES

L'existence d'une desserte signifie qu'une voie arrive aux abords immédiats du projet. Mais le projet doit disposer d'un « accès », c'est-à-dire avoir la possibilité de se raccorder à cette voie.

L'accès correspond donc, au sein du terrain privé, à l'ouverture donnant sur cette voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant. Il peut s'agir d'une bande de terrain ou d'une servitude de passage.

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée. Une voie de desserte doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être « ouverte au public ». Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules, qu'elles soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons, des sentiers.



### ACCES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cet accès ne devra pas obstruer les fossés de la voirie préexistante.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout nouvel accès sur la RD40 est soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voirie départementale.

### VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles, cycles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques.

Les nouvelles voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

L'emprise minimale des nouvelles voies de desserte est de 5 mètres de large.

### CHEMINEMENTS PIETONS

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire au titre de l'article R151-48 alinéa 1° doivent être maintenus.

**EMPLACEMENTS RESERVES**

Les emplacements réservés concernant la zone sont reportés au document graphique réglementaire.

**III.2. Desserte par les réseaux****EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux données techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

**ASSAINISSEMENT****EAUX USEES**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement d'eaux usées conformément aux données techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

**EAUX PLUVIALES**

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux données techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

**RESEAUX CABLES ET RESEAUX SECS**

Les réseaux câblés et réseaux secs doivent être enterrés.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DITES AUb

### I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

#### I.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	x	
	Hébergement	x	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x (sous condition) se reporter au paragraphe I.2.	
	Restauration	x	
	Commerce de gros		x
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	
	Hébergement hôtelier et touristique	x	
	Cinéma	x	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	
	Salles d'art et de spectacles	x	
	Équipements sportifs	x	
	Autres équipements recevant du public		x
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau	x	
	Centre de congrès et d'exposition		x

## **I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

### **POUR LES SECTEURS AVEC ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

#### L'ouverture à l'urbanisation

Certains secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, avec lesquelles les opérations projetées devront être compatibles ; ils sont repérés au document graphique réglementaire par un périmètre spécifique.

- OAP La Courbe
- OAP Chef lieu Sud
- OAP Le Clos

L'organisation de cette zone vise à mettre en place un projet d'urbanisation défini en termes d'opération d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme.

Le projet peut porter sur l'ensemble du secteur ou sur une partie du secteur constituant un ensemble cohérent ; justifier qu'il ne crée pas d'enclaves inconstructibles, ni à l'intérieur de la zone où la réalisation est projetée, ni à l'intérieur d'une zone urbaine ou à urbaniser limitrophe.

Dans tous les cas, le projet d'urbanisation doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation. Des principes urbains ont été proposés pour guider les projets d'ensemble. Les secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation sont identifiés au document graphique réglementaire.

#### Au regard de l'insuffisance des équipements

##### *Les réseaux eaux usées et eaux pluviales*

Les équipements publics doivent être opérationnels lors de la mise en service des constructions.

##### *Les accès et la voirie*

La définition d'une ou plusieurs accroches à la voirie principale pour desservir la zone est indispensable. Ces accroches doivent respecter les principes affichés dans l'OAP.

### **LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL DEFINIES DANS CET ARTICLE SONT ADMISES DANS LE RESPECT DES PRESCRIPTIONS CI-APRES**

#### **LOGEMENT**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, dans un délai de dix ans maximum à compter de la date du sinistre :

- soit le bâtiment est reconstruit à l'identique, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire,
- soit un nouveau bâtiment est reconstruit ; celui-ci devra respecter toutes les dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

#### Patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur (liste jointe au document réglementaire écrit)

Les démolitions d'immeubles repérés au document graphique du PLU sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir (se reporter en annexe du PLU à la liste du bâti de valeur identitaire).

Il s'agit d'un patrimoine qui est le reflet des traditions et des modes de vie d'une communauté.

## Annexes

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

La superficie cumulée des annexes est limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE**

- artisanat : les activités de commerces et d'artisanat appartenant à la catégorie des installations classées sont autorisées dans la mesure où les conditions cumulatives ci-après sont respectées :
  - Elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants.
  - Elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
  - En cas de stockage extérieur de matériel ou matériaux, ceux-ci devront être couverts ou par défaut dissimulés par des plantations en haie vive. Dans tous les cas, les abords et espaces libres autour des bâtiments devront être nettoyés, entretenus et plantés
  
- commerce de détail : seuls sont autorisés les commerces de détail dans la limite maximum de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **I.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

### MIXITE SOCIALE

Article non réglementé.

### MIXITE FONCTIONNELLE

Les logements créés dans une construction comprenant des locaux commerciaux, devront disposer d'un stationnement indépendant de ces derniers.

## **II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **II.1. Volumétrie et implantation des constructions**

#### REGLES MAXIMALES D'EMPRISE AU SOL

L'Emprise au Sol telle est considérée comme :

« La projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. »

Tout élément d'un bâtiment ou toute construction créant un volume qu'il est possible de projeter au sol forme de l'emprise au sol.

A ce titre, nous trouvons donc :

- la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction
- les surfaces non closes au du rez-de-chaussée mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être

suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes

- les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol)
- les rampes d'accès extérieures
- les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau
- un abri à voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs
- un garage fermé indépendant de la maison
- un abri à jardin, un atelier indépendant ... qu'il soient clos et couverts ou similaires à l'abri à voitures ci-dessus
- un abri à poubelles dans le même cas que l'abri à voiture
- un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du rez-de-chaussée
- tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du rez-de-chaussée (un étage décalé, un balcon...).

### Secteurs d'OAP

Les emprises au sol sur les secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation sont les suivantes :

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la surface du tènement foncier.

Le tènement ou l'unité foncière s'entend comme l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un seul propriétaire ou à une même indivision.

### Autres secteurs AUB

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35 % de la surface du tènement foncier.

Le tènement ou l'unité foncière s'entend comme l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un seul propriétaire ou à une même indivision.

## REGLES MAXIMALES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### **LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES**

#### Secteurs d'OAP

Les emprises au sol sur les secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation sont les suivantes :

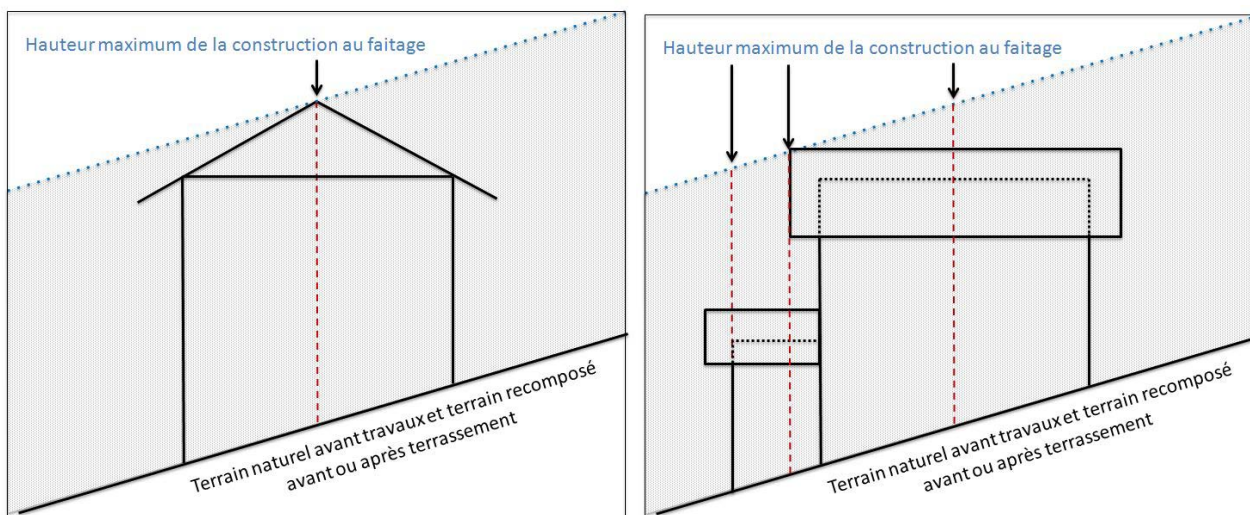
- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain avant et après travaux, ne doit pas dépasser 9 mètres au faitage.

#### Autres secteurs AUB

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain avant et après travaux, ne doit pas dépasser 9 mètres au faitage.

La hauteur minimale des constructions, mesurée à partir du terrain avant et après travaux, ne doit pas être inférieure à 7 mètres au faitage.





les schémas n'ont vocation qu'à illustrer l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire

### DISPOSITIONS VISANT A LEVER LES FREINS A LA REHABILITATION OU L'EXTENSION DU BATI EXISTANT

La hauteur maximale en tout point des constructions peut être majorée pour les constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus énoncée à la date d'approbation du PLU.

La majoration de la hauteur maximale doit être justifiée :

- par le complexe d'isolation choisi, **dans la limite de 30 cm supplémentaires**
- et dans la mesure où la pente du toit respecte une pente comprise entre 40 et 60%.

## II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou futures.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faitage.

#### IMPLANTATION

##### Secteurs d'OAP et autres secteurs AUb

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 5 m comptés depuis l'emprise des voies départementales.
- 3 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Hors agglomération, les constructions doivent respecter un recul de 18 mètres compté depuis l'axe des routes départementale, dérogeable à 12 mètres de l'axe des routes départementales et dans l'alignement de constructions existantes en secteur d'habitat diffus.

Zone AUb - La Combe Ouest

Pour conserver la desserte aux terres agricoles, la servitude repérée au document graphique au titre de l'article R.151 48 alinéa 1er doit être respectée. Cette voie de circulation à créer, d'une emprise de 3 m de large, pourra être utilisée par les agriculteurs et/ou autres usagers.

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 m comptée de part et d'autre de l'axe du ruisseau. Tout dépôt ou stockage est interdit dans cette bande de recul.

Le recul des clôtures sur les voies ouvertes à la circulation peut être demandé pour faciliter les travaux de voirie.

#### **DISPOSITIONS VISANT A LEVER LES FREINS A LA REHABILITATION OU L'EXTENSION DU BATI EXISTANT**

Pour les travaux sur le bâti existant, lorsque l'implantation de la construction ne respecte pas l'article ci-dessus énoncé, les occupations et utilisations du sol liées à des travaux d'amélioration énergétique et spécialement la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisées dans la limite de **0,40 m** supplémentaires si et seulement si la fonctionnalité de la voie publique et la sécurité routière ne sont pas remises en cause.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES**

#### **GENERALITES**

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application des règles, sous réserve du respect du Code Civil.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre.

#### **IMPLANTATIONS**

##### Secteurs d'OAP

Les constructions sont autorisées en mitoyenneté et sur la limite séparative dans la mesure où l'édification sur les deux parcelles est concomitante.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins de 4 m.

Les constructions sont interdites sur les limites séparatives avec la frange agricole.

##### Autres secteurs AUb

Pour les constructions autorisées, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins de 4 m.

Les annexes adossées au bâtiment principal peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

### **DISPOSITIONS CONCERNANT LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS AINSI QUE DES CLOTURES**

Les prescriptions de cet article ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### **TRAITEMENT DES ABORDS**

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

Les reliefs artificiels créés lors d'une construction (butte, talus, remblais) devront s'intégrer au caractère paysager environnant au travers de plantations adaptées.

## ASPECT DES FAÇADES

Les parements de façades en bois ou imitation seront de teintes sombres ou bois naturel.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les matériaux utilisés pour les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures, ainsi que les couleurs utilisées en façades doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti.

## ASPECT DES TOITURES

L'orientation du faîtage sera identique à celle qui domine dans la zone; l'orientation du faîtage des annexes doit être celle de la construction principale.

Les matériaux et la teinte des couvertures doivent être en harmonie avec les constructions existantes.

Les toitures doivent avoir au minimum deux pans et respecter une pente d'environ 40 à 60%. En cas de construction d'une véranda, des pentes de toit différentes pourront être autorisées. Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison.

En cas d'aménagement de comble, les fenêtres de toit et les lucarnes sont autorisées; elles devront être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction.

## CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont soumises à autorisation.

Les clôtures, y compris les portails, doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques et doivent par leur dimension et par leur traitement, être en harmonie avec les bâtiments qu'elles accompagnent.

Le long des voies de circulation, elles pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité des voies publiques.

La hauteur maximale des clôtures doit être de 1,50 mètres.

Les clôtures doivent être constituées:

- en bordure d'emprise publique, soit de grilles, soit de grillages, soit d'éléments en bois à claire-voie " soit de murs n'excédant pas 0,60 mètre de haut. Dans un souci de sécurité routière, la hauteur et la nature des clôtures ne doivent pas gêner la visibilité.
- en limite séparative privée, soit de grilles, soit de grillage, soit d'éléments en bois à claire-voie, soit de murs n'excédant pas 0,60 mètre de haut.

Pour les clôtures existantes et ayant fait l'objet d'une déclaration préalable auprès de l'autorité compétente, une extension à l'identique pourra être admise.

Le long des voies de circulation, elles pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité des voies publiques.

## PATRIMOINE BÂTI A PROTÉGER, A CONSERVER, A RESTAURER, A METTRE EN VALEUR (LISTE JOINTE AU DOCUMENT RÉGLEMENTAIRE ÉCRIT)

Toute intervention doit maintenir l'aspect extérieur des constructions et suivre les prescriptions suivantes :

- Les extensions sont autorisées dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire.
- La surélévation du toit de 1 mètre maximum est autorisée dans la mesure où elle est justifiée : rendre les combles habitables et pouvoir les aménager. En tout état de cause, les toitures devront respecter une pente comprise entre 40 et 60%.
- L'ajout de percements et/ou la modification de percements existants sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'amélioration du confort des occupants, conditions d'éclairage et de vues sur l'extérieur, et composent des façades équilibrées.
- Les volets seront à battants et à panneaux ou semi-persiennés ou à lattes ; toutefois les volets roulants sont autorisés si le projet architectural le justifie ou si des contraintes urbaines l'imposent (ouverture sur la rue par exemple).
- La nature des matériaux existants sera également respectée, les transformations nécessaires seront exécutées à l'aide de matériaux identiques ou de même type à ceux de la construction d'origine ; les

bardages de bois apparents seront soit à lames verticales, de teintes moyennes à sombres, soit en tavaillon en bois de teinte naturelle.

- Les adjonctions d'annexes ou d'appentis sont interdites sauf si elles composent un projet cohérent avec la construction préexistante.
- Les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tout point par un débord de toiture.
- Les huisseries en PVC blanc sont interdites

### **SECTEUR D'OAP**

Des prescriptions particulières concernent le secteur d'orientations d'aménagement et de programmation.

## **II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

### **ELEMENTS PAYSAGERS PROJETES**

20% de la surface totale (si possible, d'un seul tenant) doit demeurer en espace vert collectif.

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les plantations de haies vives le long des limites du terrain seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes, si possible à floraison. Elles devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/2 de persistants.

Au contact des espaces naturels, les plantations de haies champêtres seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées, si possible à floraison ; en sont exclues toutes essences à feuillage persistant (feuillus et conifères).

### **ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Les clôtures et autres aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

### **SECTEURS D'OAP**

Des prescriptions particulières concernent le secteur d'orientations d'aménagement et de programmation.

## **II.4. Stationnement**

### **MODALITES DE CALCUL**

Le stationnement des véhicules et des deux-roues motorisés, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Les dispositions suivantes sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles ainsi qu'aux:

- Changements de destination des bâtiments existants,
- Extensions de bâtiments.

Pour définir le nombre total de places de stationnement à créer, la surface de plancher totale de la construction doit être prise en compte ainsi que sa destination.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul de places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

### **NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT SELON LA DESTINATION DE LA CONSTRUCTION**

#### **POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :**

- 2 places par logement

- 1 place visiteur supplémentaire par logement à partir de 4 logements.
- pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat, 1 seule place de stationnement est exigée.

#### **POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE :**

- une aire de stationnement égale à la surface de vente.
- pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments commerciaux.
- 2 places pour 3 chambres d'hôtel.
- 1 place par 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salles de restaurant.

#### **POUR LES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE :**

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **STATIONNEMENT DES VEHICULES ELECTRIQUES**

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques.

Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire (en particulier les bâtiments de bureaux), qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques.

L'obligation consiste en un pré-équipement du parc, afin de faciliter l'installation ultérieure d'une prise/borne de recharge par l'occupant de la place :

\* alimentation en électricité du parc de stationnement, avec présence d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble. L'alimentation électrique ainsi que le tableau sont dimensionnés de façon à permettre la recharge normale (1) de véhicules électriques pour un minimum de 10% des places (2), avec au minimum une place ;

\* installation de gaines, fourreaux, chemins de câbles à partir du tableau général basse tension, permettant la desserte des places du parc ;

\* prévision d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

(1) - la recharge normale appelle une puissance maximale de 4kW par point de charge.

(2) - le minimum de places à équiper se calcule par rapport à la plus petite des valeurs suivantes :

\* soit la totalité des emplacements exigés par le document d'urbanisme, s'il prévoit moins d'une place par logement ;

\* soit la totalité des emplacements représentant en moyenne une place par logement, majorée du nombre de places exigées pour d'autres usages que le logement.

Nota : il n'est pas demandé que des circuits électriques soient installés, ceci afin de ne pas obérer l'avenir : les bornes permettront bientôt de dialoguer avec la voiture pour ajuster la charge au mieux. Dans ce cas, il ne s'agira plus d'une simple installation électrique, il faudra également installer des circuits de communication.

#### **STATIONNEMENT DES VEHICULES A DEUX ROUES NON MOTORISES**

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires correspondants au minimum à 1 place « vélo » par logement. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

## III- Équipement et réseaux

### III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, ...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

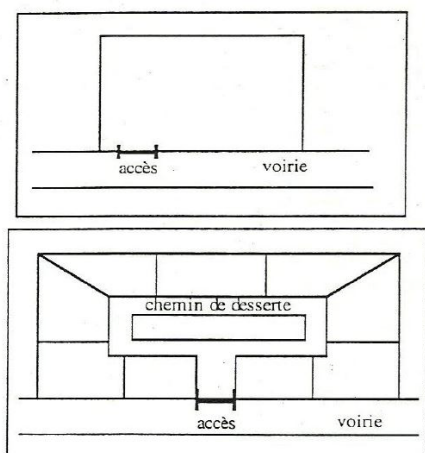
#### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

##### DESSERTE ET ACCES

L'existence d'une desserte signifie qu'une voie arrive aux abords immédiats du projet. Mais le projet doit disposer d'un « accès », c'est-à-dire avoir la possibilité de se raccorder à cette voie.

L'accès correspond donc, au sein du terrain privé, à l'ouverture donnant sur cette voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant. Il peut s'agir d'une bande de terrain ou d'une servitude de passage.

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée. Une voie de desserte doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être « ouverte au public ». Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules, qu'elles soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons, des sentiers.



##### ACCES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cet accès ne devra pas obstruer les fossés de la voirie préexistante.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout nouvel accès sur la RD40 est soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voirie départementale.

##### VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles, cycles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques.

Les nouvelles voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

L'emprise minimale des nouvelles voies de desserte est de 5 mètres de large.

**CHEMINEMENTS PIETONS**

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire au titre de l'article R151-48 alinéa 1° doivent être maintenus.

**EMPLACEMENTS RESERVES**

Les emplacements réservés concernant la zone sont reportés au document graphique réglementaire.

**III.2. Desserte par les réseaux****EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux données techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

**ASSAINISSEMENT****EAUX USEES**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement d'eaux usées conformément aux données techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

**EAUX PLUVIALES**

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux données techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

**RESEAUX CABLES ET RESEAUX SECS**

Les réseaux câblés et réseaux secs doivent être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES A VOCATION ARTISANALE DITES AUx

**I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

**I.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées**

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement		x
	Hébergement		x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x	
	Restauration		x
	Commerce de gros		x
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	
	Hébergement hôtelier et touristique		x
	Cinéma		x
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x
	Salles d'art et de spectacles		x
	Équipements sportifs		x
	Autres équipements recevant du public		x
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	x	
	Entrepôt	x	
	Bureau	x	
	Centre de congrès et d'exposition		x



## I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Néant

## I.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

# II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## II.1. Volumétrie et implantation des constructions

### REGLES MAXIMALES D'EMPRISE AU SOL

L'Emprise au Sol telle est considérée comme :

« La projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. »

Tout élément d'un bâtiment ou toute construction créant un volume qu'il est possible de projeter au sol forme de l'emprise au sol.

A ce titre, nous trouvons donc :

- la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction
- les surfaces non closes au du rez-de-chaussée mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes
- les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol)
- les rampes d'accès extérieures
- les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau
- un abri à voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs
- un garage fermé indépendant de la maison
- un abri à jardin, un atelier indépendant ... qu'il soient clos et couverts ou similaires à l'abri à voitures ci-dessus
- un abri à poubelles dans le même cas que l'abri à voiture
- un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du rez-de-chaussée
- tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du rez-de-chaussée (un étage décalé, un balcon...).

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la surface du tènement foncier.

Le tènement ou l'unité foncière s'entend comme l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un seul propriétaire ou à une même indivision.

### REGLES MAXIMALES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain avant et après travaux, ne doit pas dépasser 12 mètres au faitage.

## II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou futures.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

#### IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m comptés depuis l'emprise des voies.

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 m comptée de part et d'autre de l'axe du ruisseau. Tout dépôt ou stockage est interdit dans cette bande de recul.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

#### GENERALITES

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application des règles, sous réserve du respect du Code Civil.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre.

#### IMPLANTATIONS

Pour les constructions autorisées, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins de 4 m.

### DISPOSITIONS CONCERNANT LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS AINSI QUE DES CLOTURES

Les prescriptions de cet article ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### TRAITEMENT DES ABORDS

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

Les reliefs artificiels créés lors d'une construction (butte, talus, remblais) devront s'intégrer au caractère paysager environnant au travers de plantations adaptées.

#### ASPECT DES FAÇADES

Les façades doivent être traitées soit en bardage bois, soit en matériaux industriels dont la présentation est de qualité.

La teinte des constructions doit être en harmonie avec les bâtiments environnants.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux peut être imposé.

Une combinaison de plusieurs matériaux de façade (naturels ou industriels) pour un même bâtiment est autorisée dans la mesure où le projet architectural est harmonieux et justifié.

### **ASPECT DES TOITURES**

Une combinaison de plusieurs matériaux de couverture pour un même bâtiment est autorisée dans la mesure où le projet architectural est harmonieux et justifié.

### **CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont soumises à autorisation.

Une délimitation végétale est préconisée. Dans le cas où des clôtures seront installées, leur aspect est défini comme suit :

- En limite des emprises publiques et des voies, les clôtures seront constituées de grillage rigide d'une hauteur maximale de 2,50 m.
- En limite séparative, les clôtures seront constituées de haies vives mixtes ou de grillage rigide d'une hauteur maximale de 2,50 m.

La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bon ordonnancement.

Le long des voies de circulation, elles pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité des voies publiques.

## **II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

### **ELEMENTS PAYSAGERS PROJETES**

15% de la surface totale (si possible, d'un seul tenant) doit demeurer en espace vert.

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les plantations de haies vives le long des limites du terrain seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes, si possible à floraison. Elles devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/2 de persistants.

Au contact des espaces naturels, les plantations de haies champêtres seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées, si possible à floraison ; en sont exclues toutes essences à feuillage persistant (feuillus et conifères).

### **ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Les clôtures et autres aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

## **II.4. Stationnement**

### **MODALITES DE CALCUL**

Le stationnement des véhicules et des deux-roues motorisés, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Les dispositions suivantes sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles ainsi qu'aux:

- Changements de destination des bâtiments existants,
- Extensions de bâtiments.

Pour définir le nombre total de places de stationnement à créer, la surface de plancher totale de la construction doit être prise en compte ainsi que sa destination.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul de places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

#### NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT SELON LA DESTINATION DE LA CONSTRUCTION

##### POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ARTISANAT ET ACTIVITES DE SERVICE :

- 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### POUR LES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### STATIONNEMENT DES VEHICULES ELECTRIQUES

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques.

Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire (en particulier les bâtiments de bureaux), qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques.

L'obligation consiste en un pré-équipement du parc, afin de faciliter l'installation ultérieure d'une prise/borne de recharge par l'occupant de la place :

\* alimentation en électricité du parc de stationnement, avec présence d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble. L'alimentation électrique ainsi que le tableau sont dimensionnés de façon à permettre la recharge normale (1) de véhicules électriques pour un minimum de 10% des places (2), avec au minimum une place ;

\* installation de gaines, fourreaux, chemins de câbles à partir du tableau général basse tension, permettant la desserte des places du parc ;

\* prévision d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

(1) - la recharge normale appelle une puissance maximale de 4kW par point de charge.

(2) - le minimum de places à équiper se calcule par rapport à la plus petite des valeurs suivantes :

\* soit la totalité des emplacements exigés par le document d'urbanisme, s'il prévoit moins d'une place par logement ;

\* soit la totalité des emplacements représentant en moyenne une place par logement, majorée du nombre de places exigées pour d'autres usages que le logement.

Nota : il n'est pas demandé que des circuits électriques soient installés, ceci afin de ne pas obérer l'avenir : les bornes permettront bientôt de dialoguer avec la voiture pour ajuster la charge au mieux. Dans ce cas, il ne s'agira plus d'une simple installation électrique, il faudra également installer des circuits de communication.

#### STATIONNEMENT DES VEHICULES A DEUX ROUES NON MOTORISES

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires correspondants au minimum à 1 place « vélo » par logement. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

### III- Équipement et réseaux

#### III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, ...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées

ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

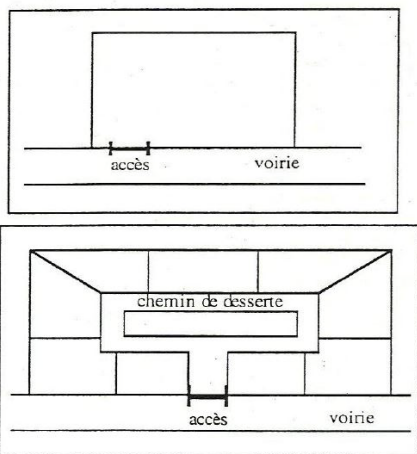
## CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### DESSERTE ET ACCES

L'existence d'une desserte signifie qu'une voie arrive aux abords immédiats du projet. Mais le projet doit disposer d'un « accès », c'est-à-dire avoir la possibilité de se raccorder à cette voie.

L'accès correspond donc, au sein du terrain privé, à l'ouverture donnant sur cette voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant. Il peut s'agir d'une bande de terrain ou d'une servitude de passage.

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée. Une voie de desserte doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être « ouverte au public ». Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules, qu'elles soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons, des sentiers.



### ACCES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cet accès ne devra pas obstruer les fossés de la voirie préexistante.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles, cycles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques.

Les nouvelles voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

L'emprise minimale des nouvelles voies de desserte est de 5 mètres de large.

### CHEMINEMENTS PIETONS

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire au titre de l'article R151-48 alinéa 1° doivent être maintenus.

**EMPLACEMENTS RESERVES**

Les emplacements réservés concernant la zone sont reportés au document graphique réglementaire.

**III.2. Desserte par les réseaux****EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux données techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

**ASSAINISSEMENT****EAUX USEES**

Toute occupation et utilisation des sols doit être équipée d'un dispositif d'assainissement collectif conforme à la réglementation rappelée dans les annexes sanitaires jointes au PLU.

**EAUX PLUVIALES**

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux données techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

**RESEAUX CABLES ET RESEAUX SECS**

Les réseaux câblés et réseaux secs doivent être enterrés.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER DITE 2AUb

### I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

#### I.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées

##### SONT INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme qui ne figurent pas à l'article I.2. sont interdites.

##### SONT AUTORISES :

Se reporter au paragraphe I.2.

#### I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

La zone 2AUb sera ouverte à l'urbanisation à l'occasion d'une révision du PLU et dans le cadre de l'élaboration d'un projet urbain à vocation principale d'habitat visant à préciser l'orientation d'aménagement et de programmation.

#### I.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

### II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé.

#### II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé.

#### II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Non réglementé.

#### II.4. Stationnement

Non réglementé.

### III- Équipement et réseaux

**III.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Non réglementé.

**III.2. Desserte par les réseaux**

Non réglementé.



## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES A

Cette zone comprend des secteurs indicés, qui sont délimités au document graphique réglementaire et qui renvoient à des règles particulières édictées au règlement écrit. Il s'agit des secteurs suivants :

- Aco : Zone agricole supportant des corridors écologiques
- Ah : Secteur humide en zone agricole

### I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

#### I.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées

##### DANS LA ZONE A

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X (sous condition) se reporter au paragraphe I.2.	
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	X (sous condition) se reporter au paragraphe I.2.	
	Hébergement		x
Commerce et activités de service	Activités de diversification en lien direct avec les activités agricoles	X (sous condition) se reporter au paragraphe I.2.	
	Restauration		x
	Commerce de gros		x
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X (sous condition) se reporter au paragraphe I.2.	
	Hébergement hôtelier et touristique	X (sous condition) se reporter au paragraphe I.2.	
	Cinéma		x
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X (sous condition) se reporter au paragraphe I.2.	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x
	Salles d'art et de spectacles		x
	Équipements sportifs		x
	Autres équipements recevant du public		x

Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau		x
	Centre de congrès et d'exposition		x

### **DANS LA ZONE ACO**

Toute occupation et autorisation du sol est interdite afin de ne pas gêner la libre circulation de la faune.

### **DANS LA ZONE AH**

Seuls sont admis les travaux qui s'avèreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa diversité : les travaux d'entretien ou d'exploitation de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ), les clôtures sans soubassement, les travaux d'entretien des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (aérien et souterrain) dans le respect de leurs caractéristiques actuelles, les travaux d'entretien des équipements existants, la réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.

## **I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

### **EXPLOITATION AGRICOLE**

Les constructions et installations agricoles ne sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement et sous réserves d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie et d'une localisation adaptée au site.

Sont en outre soumis aux conditions particulières suivantes :

- Les hangars de stockage de foin/paille, de rangement du matériel, le local de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation, les serres et silos sont admis dans la mesure où ils sont implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation et lorsque l'implantation projetée est justifiée par des impératifs techniques ou fonctionnels.

### **LE LOCAL DE SURVEILLANCE DE L'EXPLOITANT AGRICOLE**

Les locaux de surveillance de 40m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher, intégrés ou accolés aux bâtiments existants sont autorisés en zone A s'ils sont justifiés par la nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation. Cette nécessité est appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité.

### **LOGEMENT / DISPOSITIONS APPLICABLES AU BATI EXISTANT**

Les extensions des bâtiments existants à usage d'habitation sont admises aux conditions suivantes :

- Cette extension ne compromet pas l'activité agricole,
- Le bâtiment a été édifié régulièrement,
- Sa destination est conservée et ne crée pas de nouveau logement,
- Le réinvestissement de la totalité du volume existant est autorisé.
- Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire. L'emprise au sol prise en référence est celle du permis de construire initial. Pour le bâti d'avant 1949, il convient de réaliser un relevé de l'emprise au sol au moment de la demande. L'autorisation d'extension limitée s'entend sur la durée de validité du PLU.
- La majoration de la hauteur maximale doit être justifiée
  - par le complexe d'isolation choisi, dans la limite de 30 cm supplémentaires
  - et dans la mesure où la pente du toit respecte une pente comprise entre 40 et 60%.
- La construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable et d'assainissement dans des conditions conformes à la réglementation,

- A défaut de réseau public :
  - des solutions d'assainissement non collectives conformes à la réglementation en vigueur doivent être mises en œuvre,
  - l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée en cas d'impossibilité de desserte par le réseau public, et sur justification technique. L'alimentation en eau par une ressource privée doit faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation sanitaire des services de l'Etat compétents,
- L'accès motorisé est assuré par des voies ouvertes à la circulation,
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assurée en dehors des voies publiques.

Patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur (liste jointe au document réglementaire écrit)

Les démolitions d'immeubles repérés au document graphique du PLU sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir (se reporter en annexe du PLU à la liste du bâti de valeur identitaire).

Il s'agit d'un patrimoine qui est le reflet des traditions et des modes de vie d'une communauté.

### **LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS AGRICOLES VERS L'HABITATION**

**(se référer à la liste du bâti pouvant changer de destination en annexe du PLU)**

- Le bâtiment a été édifié régulièrement,
- Le réinvestissement de la totalité du volume existant est autorisé.
- Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire. L'emprise au sol prise en référence est celle du permis de construire initial. Pour le bâti d'avant 1949, il convient de réaliser un relevé de l'emprise au sol au moment de la demande. L'autorisation d'extension limitée s'entend sur la durée de validité du PLU.
- La majoration de la hauteur maximale doit être justifiée :
  - par le complexe d'isolation choisi, dans la limite de 30 cm supplémentaires
  - et dans la mesure où la pente du toit respecte une pente comprise entre 40 et 60%.
- La construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable et d'assainissement dans des conditions conformes à la réglementation,
- A défaut de réseau public :
  - des solutions d'assainissement non collectives conformes à la réglementation en vigueur doivent être mises en œuvre,
  - l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée en cas d'impossibilité de desserte par le réseau public, et sur justification technique. L'alimentation en eau par une ressource privée doit faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation sanitaire des services de l'Etat compétents,
- L'accès motorisé est assuré par des voies ouvertes à la circulation,
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assurée en dehors des voies publiques.

### **LES ANNEXES**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Son implantation doit être justifiée au regard de la configuration du site (contraintes techniques ou topographiques) et, en tout état de cause, sur l'accès de la construction.

La superficie cumulée des annexes est limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **ACTIVITES DE DIVERSIFICATION EN LIEN DIRECT AVEC LES ACTIVITES AGRICOLES**

Les activités de diversification, en lien avec les activités agricoles, telles que les points de vente destinés à la commercialisation des produits issus de l'exploitation sont autorisées dans la mesure où ces points de vente :

- sont issus du changement de destination de bâtiments agricoles désaffectés,
- ou sont intégrés dans le volume du bâtiment d'exploitation,
- ou font l'objet d'une extension du bâtiment d'exploitation dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire. L'emprise au sol prise en référence est celle du permis de construire initial. Pour le bâti d'avant 1949, il convient de réaliser un relevé de l'emprise au sol existante au moment de la demande. L'autorisation d'extension limitée s'entend sur la durée de validité du PLU.
- Ces points de vente doivent être inscrits au Répertoire des Métiers.

### **ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE**

Les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées dans tous les bâtiments existants à usage d'habitation ou pouvant changer de destination.

### **HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE**

Les activités de diversification, en lien avec les activités agricoles, telles que l'agrotourisme (gîte, chambre d'hôtes) sont autorisées par la valorisation du bâti existant (travaux dans le volume ou changement de destination de bâtiments agricoles désaffectés).

Ce type d'hébergement est autorisé uniquement s'il s'agit de camping à la ferme (6 emplacements maximum) et à condition d'être déclaré comme une activité accessoire de l'activité agricole.

Concernant le centre de vacances Les Cabrioles : Seules les extensions limitées à 20% l'emprise au sol existante sont admises sous réserve de ne pas porter atteinte à la destination de la zone, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et de veiller à une bonne intégration de la construction dans le site.

L'emprise au sol prise en référence est celle du permis de construire initial. Pour le bâti d'avant 1949, il convient de réaliser un relevé de l'emprise au sol existante au moment de la demande. L'autorisation d'extension limitée s'entend sur la durée de validité du PLU.

### **LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES**

Les locaux techniques des administrations publiques (les constructions des équipements collectifs de nature technique) sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et si leur localisation correspond à une nécessité technique impérative, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au maximum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

## **I.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

Article non réglementé / Sans objet.

## **II.1. Volumétrie et implantation des constructions**

### **REGLES MAXIMALES D'EMPRISE AU SOL**

#### **EXPLOITATION AGRICOLE**

Non réglementé.

#### **HABITATION**

- dispositions applicables au bâti existant : voir article 1.2
- dispositions applicables au changement de destination : voir article 1.2

#### **ANNEXES**

voir article 1.2

**ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL**

voir article 1.2

**ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE**

voir article 1.2

**HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE**

voir article 1.2

**EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

voir article 1.2

**REGLES MAXIMALES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****EXPLOITATION AGRICOLE**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain avant et après travaux, ne doit pas dépasser 12 mètres au faitage.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AU BATI EXISTANT A USAGE D'HABITATION ET CHANGEMENT DE DESTINATION.**

voir article 1.2

**EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

Pour les locaux techniques des administrations publiques (les constructions des équipements collectifs de nature technique) : hauteur libre.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****EXPLOITATION AGRICOLE (Y COMPRIS LOCAUX DE SURVEILLANCE)**

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de :

- 18 mètres de l'axe des voies départementales dérogeable à 12 mètres de l'axe des routes départementales et dans l'alignement de constructions existantes en secteur d'habitat diffus.
- 6 mètres de l'axe des voies communales et autres chemins ouverts à la circulation publique.

Le débordement de toiture jusqu'à 1,20 m n'est pas pris en compte pour l'application des règles de recul.

**HABITATION : DISPOSITIONS APPLICABLES AU BATI EXISTANT ET CHANGEMENT DE DESTINATION**

Pour toutes les constructions à usage d'habitation existantes, ayant été régulièrement autorisées :

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'axe des voies communales et autres chemins ouverts à la circulation publique.

Lorsque l'implantation de la construction ne respecte pas l'article ci-dessus énoncé, les occupations et utilisations du sol liés à des travaux d'amélioration énergétique et spécialement la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisées dans la limite de **0,4 m** supplémentaires si et seulement si la fonctionnalité de la voie publique et la sécurité routière ne sont pas remises en cause.

Le débordement de toiture jusqu'à 1,20 m n'est pas pris en compte pour l'application des règles de recul.

**EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

Pour les locaux techniques des administrations publiques (les constructions des équipements collectifs de nature technique) : implantation libre.

**RECU PAR RAPPORT AUX RUISSEAUX**

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 m comptée de part et d'autre de l'axe du ruisseau. Tout dépôt ou stockage est interdit dans cette bande de recul.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES****EXPLOITATION AGRICOLE (Y COMPRIS LOCAUX DE SURVEILLANCE)**

Les constructions nouvelles admises dans la zone doivent respecter un recul de 4 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines sous réserve de l'application du règlement sanitaire départemental.

Les implantations sur la limite séparative sont interdites.

**HABITATION : DISPOSITIONS APPLICABLES AU BATI EXISTANT ET CHANGEMENT DE DESTINATION**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.

**EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

Non réglementé.

**II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****DISPOSITIONS CONCERNANT LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS AINSI QUE DES CLOTURES**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**EXPLOITATION AGRICOLE :*****Façades***

Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Les teintes moyennes à foncées sont recommandées, à l'exception du bois, pour lequel un vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre du pays.

***Toitures***

Les couvertures devront être en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.

Les teintes claires sont interdites.

Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.

***Clôtures***

Les clôtures ne sont pas obligatoires. D'une hauteur maximale de 1,20 m, les clôtures (y compris les portails) doivent être de type agricole et :

- Être uniquement constituées de fils métalliques,
- Comporter un dispositif permettant le passage pour les chemins de randonnée,
- Ne pas gêner le passage des engins agricoles.

**HABITATION : DISPOSITIONS APPLICABLES AU BATI EXISTANT ET CHANGEMENT DE DESTINATION**

se reporter au règlement de la zone UB.

***Clôtures***

se reporter au règlement UB.

## **PATRIMOINE BATI A PROTEGER, A CONSERVER, A RESTAURER, A METTRE EN VALEUR (LISTE JOINTE AU DOCUMENT REGLEMENTAIRE ECRIT)**

Toute intervention doit maintenir l'aspect extérieur des constructions et suivre les prescriptions suivantes :

- Les extensions sont autorisées dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire.
- La surélévation du toit de 1 mètre maximum est autorisée dans la mesure où elle est justifiée : rendre les combles habitables et pouvoir les aménager. En tout état de cause, les toitures devront respecter une pente comprise entre 40 et 60%.
- L'ajout de percements et/ou la modification de percements existants sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'amélioration du confort des occupants, conditions d'éclairage et de vues sur l'extérieur, et composent des façades équilibrées.
- Les volets seront à battants et à panneaux ou semi-persiennés ou à lattes ; toutefois les volets roulants sont autorisés si le projet architectural le justifie ou si des contraintes urbaines l'imposent (ouverture sur la rue par exemple).
- La nature des matériaux existants sera également respectée, les transformations nécessaires seront exécutées à l'aide de matériaux identiques ou de même type à ceux de la construction d'origine ; les bardages de bois apparents seront soit à lames verticales, de teintes moyennes à sombres, soit en tavaillon en bois de teinte naturelle.
- Les adjonctions d'annexes ou d'appentis sont interdites sauf si elles composent un projet cohérent avec la construction préexistante.
- Les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tout point par un débord de toiture.
- Les huisseries en PVC blanc sont interdites.

### **II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

#### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS

##### **EXPLOITATION AGRICOLE :**

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher des formes naturelles.

##### **HABITATION : DISPOSITIONS APPLICABLES AU BATI EXISTANT ET CHANGEMENT DE DESTINATION**

se reporter au règlement de la zone UB.

#### LES ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout défrichement, changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### **II.4. Stationnement**

##### **EXPLOITATION AGRICOLE (Y COMPRIS LOCAUX DE SURVEILLANCE) :**

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des chemins de promenade particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

##### **HABITATION DISPOSITIONS APPLICABLES AU BATI EXISTANT ET CHANGEMENT DE DESTINATION**

Se reporter au règlement de la zone UB.

## **III- Équipement et réseaux**

### III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, ...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

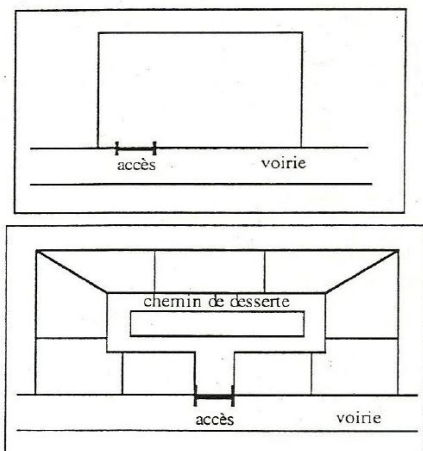
#### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

##### DESSERTE ET ACCES

L'existence d'une desserte signifie qu'une voie arrive aux abords immédiats du projet. Mais le projet doit disposer d'un « accès », c'est-à-dire avoir la possibilité de se raccorder à cette voie.

L'accès correspond donc, au sein du terrain privé, à l'ouverture donnant sur cette voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant. Il peut s'agir d'une bande de terrain ou d'une servitude de passage.

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée. Une voie de desserte doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être « ouverte au public ». Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules, qu'elles soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons, des sentiers.



##### EXPLOITATION AGRICOLE (Y COMPRIS LOCAUX DE SURVEILLANCE) :

###### Accès

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers de la voie publique.

##### HABITATION DISPOSITIONS APPLICABLES AU BATI EXISTANT ET CHANGEMENT DE DESTINATION

Se reporter au règlement de la zone UB.

##### CHEMINEMENTS PIETONS

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire au titre de l'article R151-48 alinéa 1° doivent être maintenus.



**EMPLACEMENTS RESERVES**

Les emplacements réservés concernant la zone sont reportés au document graphique réglementaire.

**III.2. Desserte par les réseaux****EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux données techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

**ASSAINISSEMENT****Eaux USEES**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et rappelée dans les annexes sanitaires.

A défaut, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation mise en œuvre par le SPANC et rappelée dans les annexes sanitaires.

**Eaux PLUVIALES**

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux données techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

**RESEAUX CABLES ET RESEAUX SECS**

Les réseaux câblés et réseaux secs doivent être enterrés.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DITES N

Cette zone comprend des secteurs indicés, qui sont délimités au document graphique réglementaire et qui renvoient à des règles particulières édictées au règlement écrit. Il s'agit des secteurs suivants :

- Nh : Secteur humide en zone naturelle

### I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

#### I.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x (sous condition) se reporter au paragraphe I.2.	
	Exploitation forestière	x	
Habitation	Logement	x (sous condition) se reporter au paragraphe I.2.	
	Hébergement		x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x
	Restauration		x
	Commerce de gros		x
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	
	Hébergement hôtelier et touristique		x
	Cinéma		x
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x (sous condition) se reporter au paragraphe I.2.	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x
	Salles d'art et de spectacles		x
	Équipements sportifs		x
	Autres équipements recevant du public		x
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt	x (sous condition) se reporter au paragraphe I.2.	
	Bureau		x
	Centre de congrès et d'exposition		x

#### DANS LA ZONE NH

Seuls sont admis les travaux qui s'avéreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa diversité : les travaux d'entretien ou d'exploitation de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ), les clôtures sans soubassement, les travaux d'entretien des voies,

chemins, fossés et réseaux divers existants (aérien et souterrain) dans le respect de leurs caractéristiques actuelles, les travaux d'entretien des équipements existants, la réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.

## **I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

### **LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les installations, ouvrages et travaux nécessaires à la gestion des eaux et des milieux et notamment à l'entretien et à la maintenance du réseau hydrographique (type ouvrage de franchissement) sont autorisés.

### **LES ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout défrichement, changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### **EXPLOITATION AGRICOLE**

Seuls sont autorisés les hangars de stockage de foin/paille, de rangement du matériel, les serres et silos lorsque l'implantation projetée est justifiée par des impératifs techniques ou fonctionnels.

### **LOGEMENTS / DISPOSITIONS APPLICABLES AU BATI EXISTANT**

**Les extensions des bâtiments existants à usage d'habitation sont admises aux conditions suivantes :**

- Cette extension ne compromet pas l'activité agricole,
- Le bâtiment a été édifié régulièrement,
- Sa destination est conservée et ne crée pas de nouveau logement,
- Le réinvestissement de la totalité du volume existant est autorisé.
- Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire. L'emprise au sol prise en référence est celle du permis de construire initial. Pour le bâti d'avant 1949, il convient de réaliser un relevé de l'emprise au sol au moment de la demande. L'autorisation d'extension limitée s'entend sur la durée de validité du PLU.
- La majoration de la hauteur maximale doit être justifiée
  - par le complexe d'isolation choisi, dans la limite de 30 cm supplémentaires
  - et dans la mesure où la pente du toit respecte une pente comprise entre 40 et 60%.
- La construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable et d'assainissement dans des conditions conformes à la réglementation,
- A défaut de réseau public :
  - des solutions d'assainissement non collectives conformes à la réglementation en vigueur doivent être mises en œuvre,
  - l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée en cas d'impossibilité de desserte par le réseau public, et sur justification technique. L'alimentation en eau par une ressource privée doit faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation sanitaire des services de l'Etat compétents,
- L'accès motorisé est assuré par des voies ouvertes à la circulation,
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assurée en dehors des voies publiques.

### **Patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur (liste jointe au document réglementaire écrit)**

Les démolitions d'immeubles repérés au document graphique du PLU sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir (se reporter en annexe du PLU à la liste du bâti de valeur identitaire).

Il s'agit d'un patrimoine qui est le reflet des traditions et des modes de vie d'une communauté.

### **Les annexes**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Son implantation doit être justifiée au regard de la configuration du site (contraintes techniques ou topographiques) et, en tout état de cause, sur l'accès de la construction.

La superficie cumulée des annexes est limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE**

Les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées dans tous les bâtiments existants à usage d'habitation ou pouvant changer de destination.

### **ENTREPOT**

Pour les activités existantes (stockage du bois) ayant été régulièrement édifiées, la surface de plancher maximale admise est de 200 m<sup>2</sup>.

### **LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES**

Les locaux techniques des administrations publiques sont admis (les constructions des équipements collectifs de nature technique) sous réserve de ne pas porter atteinte aux espaces naturels et si leur localisation correspond à une nécessité technique impérative, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au maximum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

## **I.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

Article non réglementé / Sans objet.

## **II.1. Volumétrie et implantation des constructions**

### **REGLES MAXIMALES D'EMPRISE AU SOL**

#### **HABITATION**

- dispositions applicables au bâti existant : voir article 1.2
- dispositions applicables au changement de destination : voir article 1.2

#### **ANNEXES**

voir article 1.2

#### **ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL**

voir article 1.2

#### **ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE**

voir article 1.2

**EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

voir article 1.2

**REGLES MAXIMALES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****DISPOSITIONS APPLICABLES AU BATI EXISTANT A USAGE D'HABITATION**

La majoration de la hauteur maximale doit être justifiée

- par le complexe d'isolation choisi, **dans la limite de 30 cm supplémentaires**
- et dans la mesure où la pente du toit respecte une pente comprise entre 40 et 60%.

**EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

Pour les locaux techniques des administrations publiques (les constructions des équipements collectifs de nature technique) : hauteur libre.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****HABITATION : DISPOSITIONS APPLICABLES AU BATI EXISTANT**

Pour toutes les constructions à usage d'habitation existantes, ayant été régulièrement autorisées :

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'axe des voies communales et autres chemins ouverts à la circulation publique.

Lorsque l'implantation de la construction ne respecte pas l'article ci-dessus énoncé, les occupations et utilisations du sol liés à des travaux d'amélioration énergétique et spécialement la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisées dans la limite de 0,4 m supplémentaires si et seulement si la fonctionnalité de la voie publique et la sécurité routière ne sont pas remises en cause.

Le débordement de toiture jusqu'à 1,20 m n'est pas pris en compte pour l'application des règles de recul.

**EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

Pour les locaux techniques des administrations publiques (les constructions des équipements collectifs de nature technique) : l'implantation est libre.

**RECU L PAR RAPPORT AUX RUISSEAUX**

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 m comptée de part et d'autre de l'axe du ruisseau. Tout dépôt ou stockage est interdit dans cette bande de recul.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES****HABITATION : DISPOSITIONS APPLICABLES AU BATI EXISTANT**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.

**EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

Non réglementé.

**II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****DISPOSITIONS CONCERNANT LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS AINSI QUE DES CLOTURES**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**HABITATION : DISPOSITIONS APPLICABLES AU BATI EXISTANT**

se reporter au règlement de la zone UB.

**Clôtures**

se reporter au règlement de la zone UB.

**PATRIMOINE BATI A PROTEGER, A CONSERVER, A RESTAURER, A METTRE EN VALEUR (LISTE JOINTE AU DOCUMENT REGLEMENTAIRE ECRIT)**

Toute intervention doit maintenir l'aspect extérieur des constructions et suivre les prescriptions suivantes :

- Les extensions sont autorisées dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire.
- La surélévation du toit de 1 mètre maximum est autorisée dans la mesure où elle est justifiée : rendre les combles habitables et pouvoir les aménager. En tout état de cause, les toitures devront respecter une pente comprise entre 40 et 60%.
- L'ajout de percements et/ou la modification de percements existants sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'amélioration du confort des occupants, conditions d'éclairage et de vues sur l'extérieur, et composent des façades équilibrées.
- Les volets seront à battants et à panneaux ou semi-persiennés ou à lattes ; toutefois les volets roulants sont autorisés si le projet architectural le justifie ou si des contraintes urbaines l'imposent (ouverture sur la rue par exemple).
- La nature des matériaux existants sera également respectée, les transformations nécessaires seront exécutées à l'aide de matériaux identiques ou de même type à ceux de la construction d'origine ; les bardages de bois apparents seront soit à lames verticales, de teintes moyennes à sombres, soit en tavaillon en bois de teinte naturelle.
- Les adjonctions d'annexes ou d'appentis sont interdites sauf si elles composent un projet cohérent avec la construction préexistante.
- Les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tout point par un débord de toiture.
- Les huisseries en PVC blanc sont interdites.

**II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions****TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS****HABITATION : DISPOSITIONS APPLICABLES AU BATI EXISTANT**

se reporter au règlement de la zone UB.

**LES ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout défrichement, changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

**II.4. Stationnement****HABITATION DISPOSITIONS APPLICABLES AU BATI EXISTANT**

Se reporter au règlement de la zone UB.

### III- Équipement et réseaux

#### III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, ...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

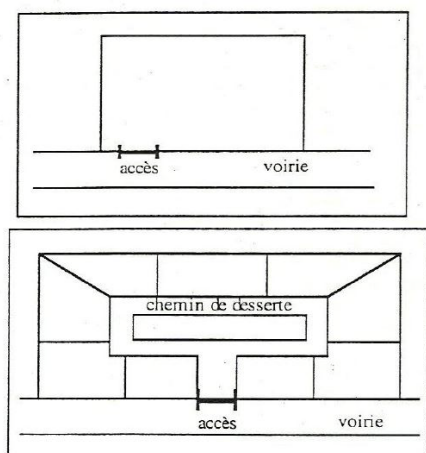
#### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

##### DESSERTE ET ACCES

L'existence d'une desserte signifie qu'une voie arrive aux abords immédiats du projet. Mais le projet doit disposer d'un « accès », c'est-à-dire avoir la possibilité de se raccorder à cette voie.

L'accès correspond donc, au sein du terrain privé, à l'ouverture donnant sur cette voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant. Il peut s'agir d'une bande de terrain ou d'une servitude de passage.

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée. Une voie de desserte doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être « ouverte au public ». Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules, qu'elles soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons, des sentiers.



##### HABITATION DISPOSITIONS APPLICABLES AU BATI EXISTANT

Se reporter au règlement de la zone UB.

##### CHEMINEMENTS PIETONS / PISTES FORESTIERES

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers, aux sentiers et pistes forestières tels que repérés au document graphique réglementaire au titre de l'article R151-48 alinéa 1° doivent être maintenus.

##### EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés concernant la zone sont reportés au document graphique réglementaire.

## III.2. Desserte par les réseaux

### EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public dit être raccordé au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage privé est possible sous réserve du respect des dispositions réglementaires relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif.

### ASSAINISSEMENT

#### EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et rappelée dans les annexes sanitaires.

A défaut, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation mise en œuvre par le SPANC et rappelée dans les annexes sanitaires.

#### EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux données techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

#### RESEAUX CABLES ET RESEAUX SECS

Les réseaux câblés et réseaux secs doivent être enterrés.



# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DEDIEES A LA GESTION DES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF DITES Ne

## I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### I.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées

Seuls sont autorisés :

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient strictement indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone, qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone, et qu'ils ne portent pas atteinte au site.
- Les installations strictement nécessaires à l'entretien et à l'aménagement du cimetière.

### I.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé / Sans objet.

## II.1. Volumétrie et implantation des constructions

### REGLES MAXIMALES D'EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

### REGLES MAXIMALES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure nécessaires aux services publics.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long des voies départementales, les constructions respecteront un recul minimum de 10 m, compté depuis l'axe de la voie.

Hors agglomération, les constructions doivent respecter un recul de 18 mètres compté depuis l'axe des routes départementale, dérogeable à 12 mètres de l'axe des routes départementales et dans l'alignement de constructions existantes en secteur d'habitat diffus.

### RECUK PAR RAPPORT AUX RUISSEAUX

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 m comptée de part et d'autre de l'axe du ruisseau. Tout dépôt ou stockage est interdit dans cette bande de recul.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

### HABITATION : DISPOSITIONS APPLICABLES AU BATI EXISTANT ET CHANGEMENT DE DESTINATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.

### EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Non réglementé.

## II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### DISPOSITIONS CONCERNANT LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS AINSI QUE DES CLOTURES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. D'une hauteur maximale de 1,20 m, les clôtures (y compris les portails) doivent être de type agricole et :

- Être uniquement constituées de fils métalliques,
- Comporter un dispositif permettant le passage pour les chemins de randonnée,
- Ne pas gêner le passage des engins agricoles.

## II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS

Non réglementé.

## II.4. Stationnement

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des chemins de promenade particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

## III- Équipement et réseaux

### III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **CHEMINEMENTS PIETONS / PISTES FORESTIERES**

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers, aux sentiers et pistes forestières tels que repérés au document graphique réglementaire au titre de l'article R151-48 alinéa 1° doivent être maintenus.

#### EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés concernant la zone sont reportés au document graphique réglementaire.

### III.2. Desserte par les réseaux

**EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Dans l'impossibilité d'une telle desserte, et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation sanitaire des services de la DDASS.

**ASSAINISSEMENT****EAUX USEES**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et rappelée dans les annexes sanitaires.

A défaut, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation mise en œuvre par le SPANC et rappelée dans les annexes sanitaires.

**EAUX PLUVIALES**

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux données techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

**RESEAUX CABLES ET RESEAUX SECS**

Les réseaux câblés et réseaux secs doivent être enterrés.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR DE L'ESPERANCE DITE N stecal

## I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

## I.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	x (sous condition) se reporter au paragraphe I.2.	
	Hébergement	x	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x
	Restauration	x	
	Commerce de gros		x
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	
	Hébergement hôtelier et touristique	x	
	Cinéma		x
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	
	Salles d'art et de spectacles	x	
	Équipements sportifs	x	
	Autres équipements recevant du public	x	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau		x
	Centre de congrès et d'exposition		x

## I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

### LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

#### LOGEMENT

##### Reconstruction d'un bâtiment sinistré

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, dans un délai de dix ans maximum à compter de la date du sinistre :

- soit le bâtiment est reconstruit à l'identique, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire,
- soit un nouveau bâtiment est reconstruit ; celui-ci devra respecter toutes les dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

##### Annexes

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

La superficie cumulée des annexes est limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Tout projet doit permettre de conserver le caractère naturel dominant de l'ensemble et intégrer cet équipement dans l'offre d'équipements collectifs à l'échelle de la Vallée Verte.

## I.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé / Sans objet.

## II.1. Volumétrie et implantation des constructions

### REGLES MAXIMALES D'EMPRISE AU SOL

L'Emprise au Sol telle est considérée comme :

« La projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. »

Tout élément d'un bâtiment ou toute construction créant un volume qu'il est possible de projeter au sol forme de l'emprise au sol.

A ce titre, nous trouvons donc :

- la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction
- les surfaces non closes au du rez-de-chaussée mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes
- les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol)
- les rampes d'accès extérieures
- les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau
- un abri à voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs
- un garage fermé indépendant de la maison

- un abri à jardin, un atelier indépendant ... qu'il soient clos et couverts ou similaires à l'abri à voitures ci-dessus
- un abri à poubelles dans le même cas que l'abri à voiture
- un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du rez-de-chaussée
- tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du rez-de-chaussée (un étage décalé, un balcon...).

Les emprises au sol ne doivent pas être augmentées.

Toutefois, si le projet le justifie (par exemples, rénovation de la piscine et des locaux connexes comme les vestiaires, les locaux techniques ...), les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire. L'emprise au sol prise en référence est celle du permis de construire initial. Pour le bâti d'avant 1949, il convient de réaliser un relevé de l'emprise au sol au moment de la demande. L'autorisation d'extension limitée s'entend sur la durée de validité du PLU.

Le tènement ou l'unité foncière s'entend comme l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un seul propriétaire ou à une même indivision.

#### REGLES MAXIMALES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être maintenue à l'identique.

Cependant si le projet le justifie, la hauteur existante peut être majorée et justifiée :

- par le complexe d'isolation choisi, **dans la limite de 30 cm supplémentaires**
- et dans la mesure où la pente du toit respecte une pente comprise entre 40 et 60%.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul existant des constructions par rapport au chemin de l'Espérance et par rapport au chemin de La Chapelle doit être maintenu.

#### RECU PAR RAPPORT AUX RUISSEAUX

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 m comptée de part et d'autre de l'axe du ruisseau. Tout dépôt ou stockage est interdit dans cette bande de recul.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

Les annexes doivent s'inscrire dans un périmètre de 10 mètres autour des constructions existantes.

## II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### VOLUME DE LA CONSTRUCTION

Il doit être composé de 4 côtés surmontés d'une toiture et de plans rectangulaires.

## ASPECT DES TOITURES

La toiture doit avoir les caractéristiques suivantes :

<b>Configuration de la toiture</b>	Elle doit être à 2 versants sans fausse croupe ou croupe
<b>Configuration de la toiture</b>	Elle doit être symétrique
<b>Pente des versants</b>	Elle doit être comprise entre 40 et 60 %
<b>Débord des versants</b>	Il doit être au minimum de 1,00 m. Tous les éléments extérieurs de la construction doivent être recouverts par le débord de toiture.

## MATERIAUX ET COULEURS

	<b>Matériaux</b>	<b>Couleurs</b>
<b>Couverture</b>	Tuiles ou tôles en zinc ou pré-laqués en métal	Teinte grise à noire ou brun
<b>Mur pignon et façade</b>	Enduits	Teintes de beige
<b>Portes, fenêtres, portes-fenêtres, autres baies et volets</b>	Huisserie : bois Volet : bois Autre matériau si performance énergétique démontrée	Lasures : teinte sombre Peintures : rouge, vert, bleu, ...
<b>Garde corps des balcons et des escaliers</b>	bois	Peintures : rouge, vert, bleu, ... Ponctuellement du blanc
<b>Potences de la toiture et montants verticaux</b>	bois	Lasures : teinte sombre
<b>Escaliers extérieurs</b>	Pierre ou béton	

## **II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS

#### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être maintenus au maximum en surface enherbée. Ils doivent faire l'objet d'un traitement végétal de qualité visant à conserver une harmonie paysagère avec les sites environnants.

En cas de travaux, les plantations maintenues, supprimées ou créées doivent être identifiées. Les plantations doivent appartenir aux essences locales tenant compte des caractères de la végétation de l'étage alpin.

## II.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être conçu pour répondre aux besoins des opérations.

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des chemins de promenade particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

## III- Équipement et réseaux

### III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### CHEMINEMENTS PIETONS / PISTES FORESTIERES

Le chemin de l'Espérance ne doit pas être enclavé.

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers, aux sentiers et pistes forestières tels que repérés au document graphique réglementaire au titre de l'article R151-48 alinéa 1° doivent être maintenus.

#### EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés concernant la zone sont reportés au document graphique réglementaire.

### III.2. Desserte par les réseaux

#### EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Dans l'impossibilité d'une telle desserte, et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation sanitaire des services de la DDASS.

#### ASSAINISSEMENT

##### EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et rappelée dans les annexes sanitaires.

A défaut, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation mise en œuvre par le SPANC et rappelée dans les annexes sanitaires.

##### EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux données techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.



**RESEAUX CABLES ET RESEAUX SECS**

Les réseaux câblés et réseaux secs doivent être enterrés.

## ANNEXE 1 - LISTE DU BATI REMARQUABLE

SECTION ET PARCELLE	LIEUX DITS	ZONAGE
74050 A0103	L'EPALUD	A
74050 A0292	CHEZ NICOUD	A
74050 A0381	CHEZ NICOUD	A
74050 A0420	CHEZ VERBOIS	A
74050 A0591	FONTAINE MICHEL	A
74050 A0936	AUX ZYS	A
74050 A1142	CHEZ BARRA	N
74050 A1160	CHEZ GIROD	A
74050 A1277	CHEZ GAGNE	A
74050 A1706	LES GRANGES POSES	A
74050 A1707	CHEZ NICOUD	A
74050 A1708	CHEZ LES JACQUES	A
74050 B0232	GRANGE NEUVE	N
74050 B0250	LA PESSE MOURY	N
74050 B0396	CHEZ GEORGES	A
74050 B0504	CHAMP CORNU	A
74050 B0632	LES GRANGES DESSOUS	UB
74050 B0782	LE GRAY	A
74050 B0932	LA CRUSAZ	UB
74050 B0934	LA CRUSAZ	UB
74050 B0974	CHEZ BERNARD	A
74050 B0979	CHEZ BERNARD	A
74050 B1057	BURDIGNIN	UA
74050 B1078	BURDIGNIN	UB
74050 B1078	BURDIGNIN	UB
74050 B1130	LA CHAVANNE	AUb
74050 B1428	CHALLAMBERT	A
74050 B1607	CHEZ LES ROCH	A
74050 B1608	CHEZ LES ROCH	A
74050 B1617	CHEZ LES ROCH	A
74050 B1629	CHEZ LES ROCH	A
74050 B1632	CHEZ LES ROCH	A
74050 B1920	LA MITANE	N

74050 B2136	CHEZ MUSARD	A
74050 B2137	CHEZ MUSARD	A
74050 B2212	CHEZ DAUDIN	A
74050 B2263	CHEZ DEVY	A
74050 B2264	CHEZ DEVY	A
74050 B2267	CHEZ DEVY	A
74050 B2270	CHEZ DEVY	A
74050 B2316	CHEZ PREQUIN	UB
74050 B2465	LA CRUSAZ	A
74050 B2476	PRE ROND	AUa
74050 B2542	CHEZ BRAFFAZ	A
74050 B2606	LA CHAVANNE	AUb
74050 B2823	LES GRANGES DESSOUS	UB
74050 B2970	PRE ROND	AUa
74050 B3208	MONT BURTIN	A
74050 B3228	CHEZ PREQUIN	UBi
74050 B3452	BURDIGNIN	UA
74050 B3472	BURDIGNIN	UA
74050 B3709	LES GRANGES DESSUS	UB
74050 B3827	BURDIGNIN	UA
74050 B3977	PRE ROND	AUa
74050 B3978	PRE ROND	AUa
74050 B3986	CHEZ MUSARD	A
74050 B4003	CHEZ GAUDON	A
74050 B4004	CHEZ MOREZ	UB
74050 B4019	CHEZ GAUDON	A
74050 B4064	LA MAISON NEUVE	UB
74050 B4152	LES GRANGES DESSUS	UB
74050 B4154	LES GRANGES DESSUS	UB
74050 B4166	CARRAZ	AUa
74050 B4172	LA MAISON NEUVE	UB
74050 A 1724 A 1774	CHEZ GAGNE	A
74050 B 4064	MAISON NEUVE	UB

## ANNEXE 2 - LISTE DU BATI ISOLE POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

<b>SECTION ET PARCELLE</b>	<b>HAMEAU</b>	<b>ZONAGE</b>
74050 A0393	CHEZ NICOUD	A
74050 A1706	LES GRANGES POSES	A
74050 B1014	CHEZ LE GAUCHER	A
74050 B1804	LA GRANGETTE	A
74050 B2669	LA GRANGETTE	A
74050 B3208	MONT BURTIN	A
74050 B2150	CHEZ MUSARD	A
74050 B2970	CARRAZ PRE ROND	A
74050 B1396 ET B1397	CARRAZ PRE ROND	A