



ÉLABORATION DU PLU DE CHARVONNEX

3 - 1 - RÈGLEMENT ÉCRIT

APPROBATION

Décembre 2023

Dossier certifié conforme et annexé à la présente délibération du Grand Annecy du 21 décembre 2023 approuvant la révision du PLU de Charvonnex.

La Présidente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "FL", is written over a faint blue line.

Frédérique LARDET.



Préalable :

- Les motifs de délimitation des zones sont décrits dans la partie III.2. du rapport de présentation du PLU.
- Des schémas explicatifs des principales règles contenues dans les dispositions générales et les articles de chaque zone figurent, à titre d'illustration et d'information uniquement.

Nota : pour connaître l'ensemble des règles applicables, il convient de se référer à la fois aux dispositions générales et au règlement propre à chaque zone.

Dispositions générales.....3

TITRE 1 Zones urbaines..... 20

Secteurs urbains mixtes 20

- Secteurs Ua, correspondant au cœur du Chef-lieu20
- Secteurs Ub1, Ub2, correspondant aux secteurs de confortement de la polarité urbaine principale à densifier20
- Secteur Uc, correspondant aux secteurs périphériques à dominante d'habitat individuel20

Zone UE : secteur d'accueil des équipements publics et d'intérêt collectif 40

- Secteur Uer : secteur correspondant aux grandes infrastructures de transport40

Secteur Ux : secteur urbain spécialisé pour les activités économiques..... 48

TITRE 2 Zones à urbaniser 59

1AU(indicées) Zone à urbaniser à court et moyen terme avec des orientations d'aménagement si elles existent 59

- 1AUa : secteur à urbaniser à court et moyen terme au coeur du Chef-lieu.....59
- 1AUb2 : secteur à urbaniser à court et moyen terme avec une densification horizontale59

TITRE 3 Zones agricoles 63

A : Zone agricole 63

TITRE 4 Zones naturelles 77

N : Zone naturelle 77

- Secteur NI : secteur correspondant aux secteurs de loisirs et de sports.....77
- Secteur NzH : secteur correspondant aux zones humides.....77

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la commune de CHARVONNEX.

II : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES OU DANS PLUSIEURS D'ENTRE ELLES

II.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pour les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : se référer complémentairement à la pièce n°3 « OAP » pour les principes d'aménagement à respecter (opposables par compatibilité). Ces principes sont complémentaires aux dispositions du règlement ou se substituent au règlement.

OAP complémentaires au règlement	
Type OAP	Application
OAP sectorielles	Périmètre identifié au document graphique
OAP thématique A « Densification et éco-aménagement du tissu urbain »	Zone U et 1AU
OAP thématique B « Mise en valeur du bâti patrimonial »	Bâtiments patrimoniaux
OAP thématique C « Continuités écologiques »	Périmètre L. 151-23 C. Urba. Identifié au document graphique
OAP thématique D « franges urbaines »	Périmètre L. 151-19 C. Urba. Identifié au document graphique

II.2 ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, les dispositions des articles 3 à 9 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans ces cas, la décision doit être **explicite et motivée**.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

DISPOSITIONS GENERALES

II.3 RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de cinq ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le projet de reconstruction devra obligatoirement être conforme aux dispositions de l'article II-11 des dispositions générales.

La reconstruction à l'identique peut toutefois intégrer :

- des modifications de l'aspect extérieur des façades et des toitures du bâtiment détruit ou démolé, sous réserve du respect des dispositions générales ainsi que des articles 5-2 et 5-3 du règlement applicable au secteur concerné.
- Des minorations du volume de la construction

Dérogation pour les constructions situées le long de la RD1203 : les reconstructions devront respecter les reculs réglementaires prévus au règlement de la zone concernée.

II.4 CLOTURE

Elle est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire communal. Les clôtures agricoles ne sont pas soumises à déclaration préalable.

II.5 CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions édictées par le règlement de zone applicable, ne peuvent être autorisés que les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction aux dites règles ou qui sont sans effet à son égard.

Toutefois, tous travaux devront au minimum assurer la conformité de l'ensemble de la construction avec les dispositions relatives aux teintes des façades.

II.6 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Il pourra être fait application de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant de la commune.

De plus, en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme :

DISPOSITIONS GENERALES

1. Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions contenues dans le PLU ou dans les règlements de lotissement, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.
2. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés sont fixés à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme.
3. Les dispositions des points 1. et 2. ci-dessus ne s'appliquent pas dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, pour les immeubles identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

II.7 DÉROGATIONS AUX RÈGLES DE VOLUMÉTRIES

Sont admises :

- La réfection de toiture non conforme à l'article 5 pour des raisons de sécurité et d'étanchéité.
- La réfection de toiture conduisant à une légère surélévation de la construction uniquement du fait de l'usage des matériaux d'isolation et ce, nonobstant l'application de l'article 4.4 et de l'article 5.4 du règlement de chaque zone.

Il pourra être dérogé aux règles de l'article 4 dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,30 m.

II.8 SECURITE DES ACCES

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

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

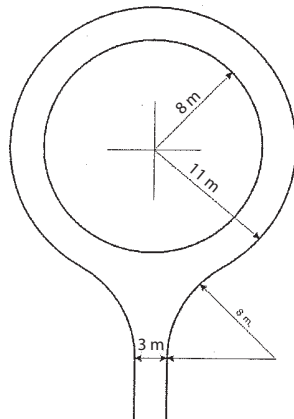
Il pourra être imposé la réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire aux conditions de sécurités précitées.

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

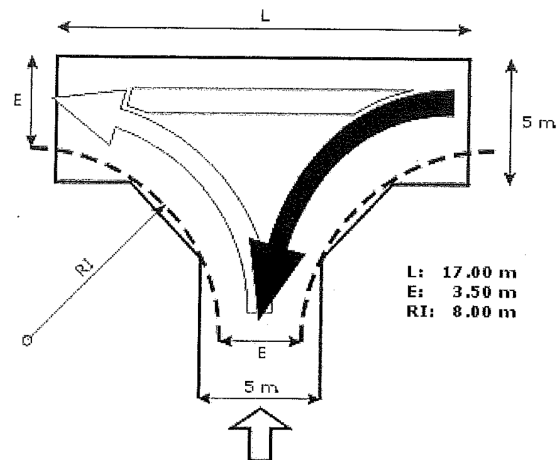
DISPOSITIONS GENERALES

Modalité de réalisation des aires de retournement (hors secteur Ux) :

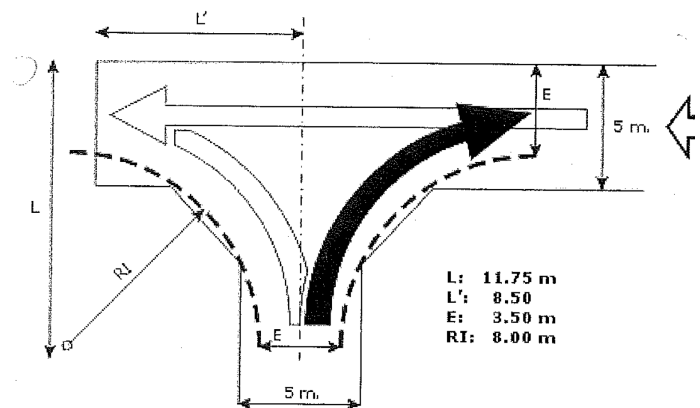
Voie en impasse avec rond point en bout



Voie en impasse en forme de T en bout



Voie en impasse en forme de 1 en bout



En secteur Ux, les aires circulaires doivent proposer un diamètre d'au moins 26 m (hors trottoir). Les aires de retournement en T devront être dimensionnées pour permettre à un véhicule poids-lourd de faire demi-tour.

II.9 LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS DE MOINS DE DIX ANS

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents d'un lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, demeurent applicables :

- Pendant les 5 premières années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir
- Pendant les 5 années suivantes concomitamment aux dispositions du PLU.

Après ce délai, les règles du PLU s'appliquent (article L442-9 du Code de l'Urbanisme).

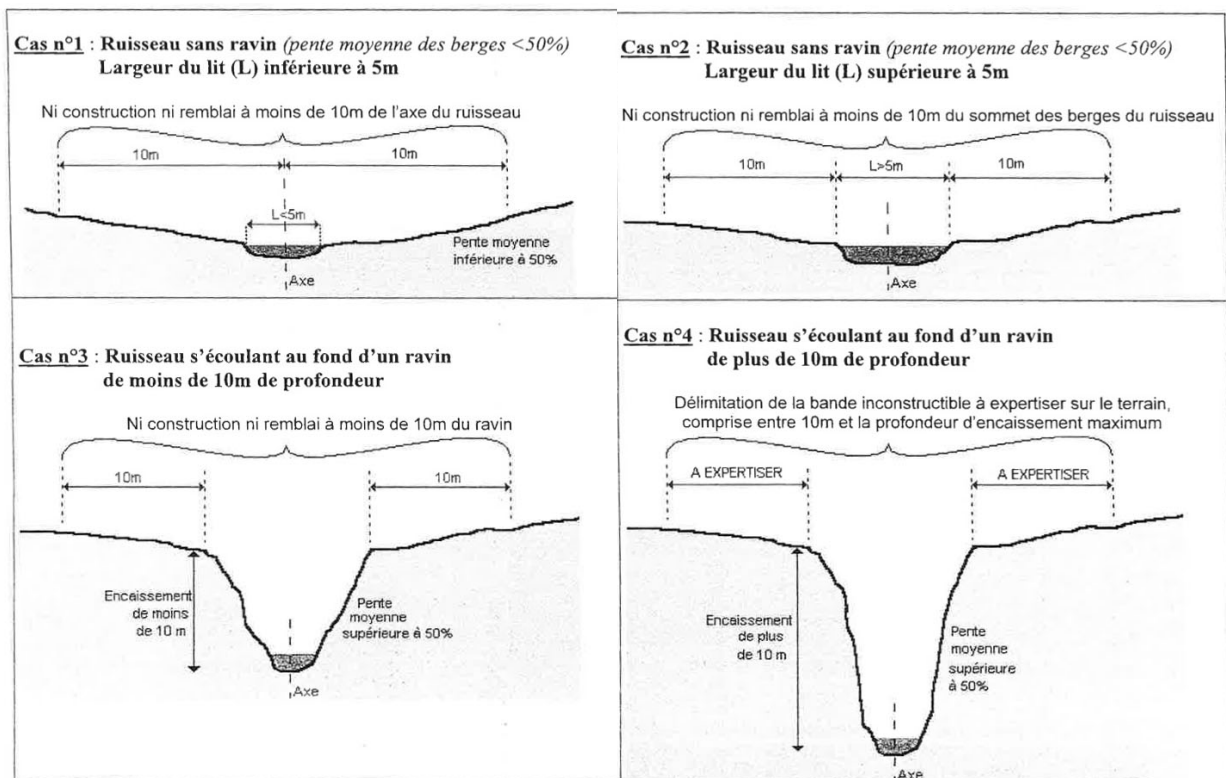
DISPOSITIONS GENERALES

II.10 PRISE EN COMPTE DES ALÉAS NATURELS

- **Dans les secteurs soumis à aléas naturels forts (repérés sur le règlement graphique et dans la carte des aléas en annexe du PLU) :**
 - Toute nouvelle occupation et utilisation du sol ne devra pas être de nature à aggraver les risques ni à en provoquer de nouveaux.
- **Dans les secteurs soumis à aléas naturels moyens et faibles (repérés dans la carte des aléas en annexe du PLU) :**
 - les occupations et utilisations du sol admises devront prendre toutes les dispositions nécessaires permettant d'assurer la sécurité des personnes.

II.11 MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES COURS D'EAU

Les rives naturelles des cours d'eau (donc hors cours d'eau busés ou canalisés) doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques. La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

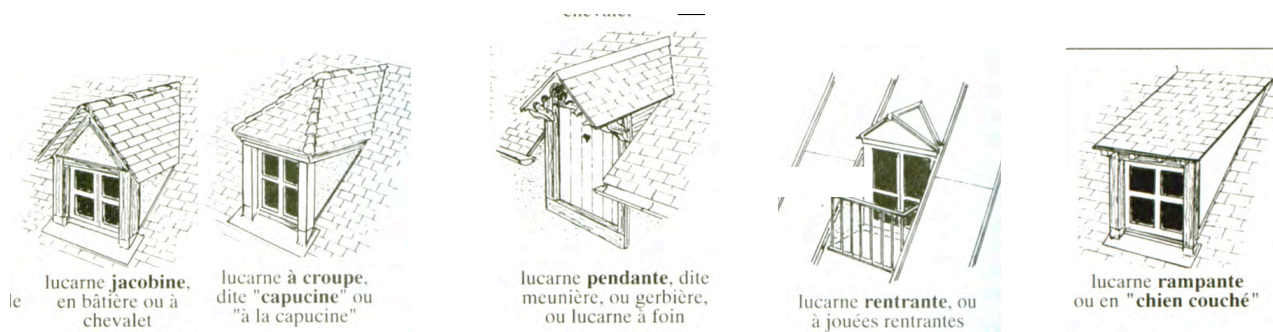


RTM-Décembre 2004

Il conviendra de se reporter complémentirement à l'OAP thématique C.

DISPOSITIONS GENERALES

II.12 LUCARNES AUTORISÉES



Seules sont autorisées :

- Lucarne jacobine
- Lucarne à croupe
- Lucarne pendante
- Lucarne rentrante
- Lucarne rampante

DISPOSITIONS GENERALES

III : LES MODALITÉS DE CALCUL DES RÈGLES

III.1 MODALITÉS DE CALCUL DES RECULS (articles 4-1, 4-2 et 4-3)

Au titre de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles de retrait sont appréciées lot par lot.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

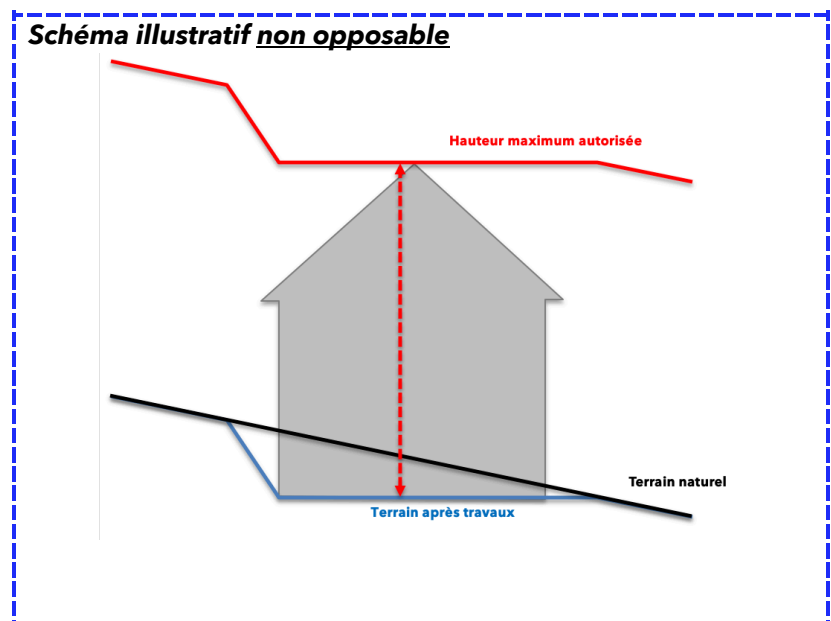
- Les débordements de toitures jusqu'à 1m.
- Les balcons ou tout ouvrage en saillies situés à une hauteur supérieure à 3 m et d'une profondeur inférieure à 1m

Au-delà, le surplus sera pris en compte.

III.2 MODALITÉS DE CALCUL DE LA HAUTEUR (article 4-4)

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux et tout point du bâtiment mais aussi entre le terrain après-travaux et tout point du bâtiment. Le respect de la règle devra être assuré dans les deux situations (terrain naturel et terrain après travaux).



Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Par rapport au terrain après travaux, la hauteur est calculée à l'aplomb des façades.

Toutefois, les parties de façade liées aux accès au sous-sol ou aux souterrains ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la hauteur (dans la limite d'un niveau). Cette partie est limitée horizontalement à 6 mètres linéaires.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur : les antennes, les cheminées ou les dispositifs relatifs aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (gardes-corps sur les attiques). Les cabines d'ascenseurs peuvent dépasser du volume issu de l'application des règles de hauteur et de pente de toiture

DISPOSITIONS GENERALES

dans la limite de 1 m.

De plus, aucune règle de hauteur n'est applicable aux lucarnes autorisées.

III.3 MODALITÉS DE CALCUL DE L'EMPRISE AU SOL (article 4-5)

Se référer au lexique général pour la définition de l'emprise au sol des constructions.

Le CES est calculé sur la base de la superficie cadastrale du terrain d'assiette, situé dans le secteur constructible, de la ou des constructions projetées.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du CES les constructions ou partie de construction de faible importance :

- les piscines (hors bâtiment lié à leur fonctionnement) ;
- les terrasses de plain-pied et dont la hauteur est inférieure ou égale à 1 mètre par rapport au terrain naturel ;
- les balcons, donc sans appui au sol ;
- les escaliers à l'air libre ;
- Les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés, sous réserve que la partie non enterrée ne dépasse pas une hauteur de 1m maximum ;
- L'emprise des murs de soutènement, des murs de remblai, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment
- Les constructions hors champ d'application de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme, présentant une emprise au sol inférieure à 5 m² ;
- Les locaux destinés aux deux-roues (cycles).

Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.

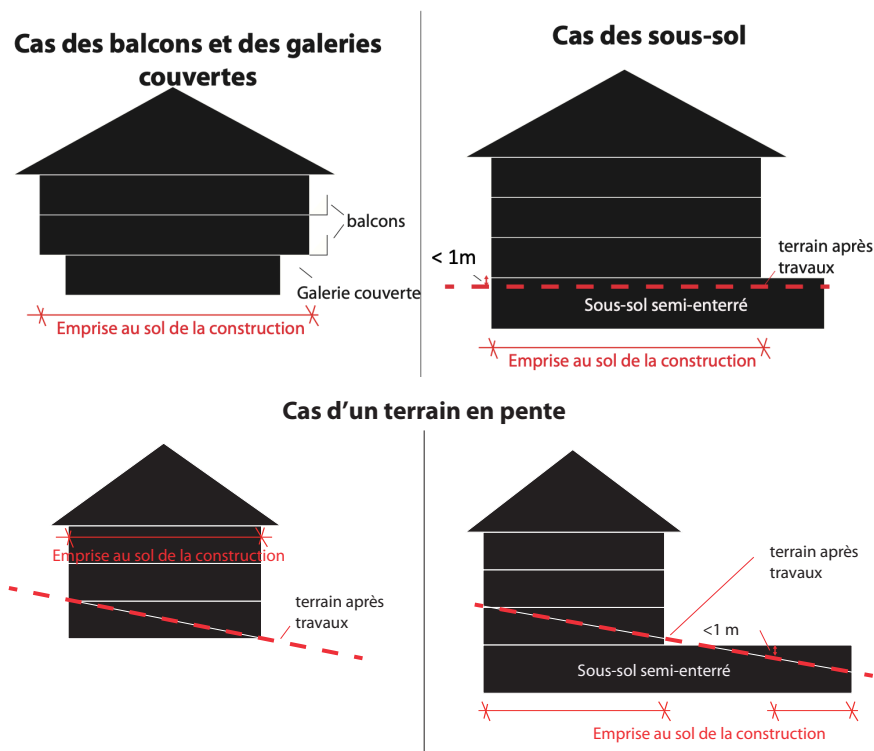


Schéma explicatif

DISPOSITIONS GENERALES

III.4 MODALITÉS DE CALCUL DES LINÉAIRES DE FAÇADE (article 5)

Mode de calcul du linéaire de façade



Éléments pris en compte dans le calcul d'un linéaire

Nota : les constructions mitoyennes sont considérées ici comme étant un volume unique

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des linéaires de façades :

- Les parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.
- Les escaliers à l'air libre
- Les balcons et les terrasses ouverts uniquement y compris ceux soutenus par des poteaux ou des encorbellements
- Les systèmes de ventilation et de climatisation
- Les décrochés de façade (voir schéma non opposable).

III.5 MODALITÉS DE CALCUL DES ESPACES PERMÉABLES (article 6-1)

Se référer au lexique général pour la définition d'un espace perméable.

Sont uniquement compris dans les espaces perméables exigés :

- Les espaces verts de pleine terre définis au titre IV ;
- Les terrasses de plain-pied et dont la hauteur est inférieure ou égale à 1 mètre par rapport au terrain naturel si réalisées en matériaux ou procédés perméables ;
- Les cheminements piétonniers indépendants des voiries et réalisés en matériaux ou procédés perméables ;
- Les surfaces de stationnement au sol, ne reposant pas sur sous-sol, uniquement :
 - si végétalisées ou réalisées en matériaux ou procédés perméables
 - et non couvertes
- Les autres espaces libres, hors accès et voirie, hors espaces libres sur sous-sol, aménagés avec des matériaux ou procédés perméables ;
- Les murs de soutènement ou de remblais, ainsi que les murs de clôture ;
- Les constructions hors champ d'application des autorisations d'urbanisme, présentant une emprise au sol inférieure à 5 m².

III.6 MODALITÉS DE CALCUL DES ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE (article 6-1)

Se référer au lexique général pour la définition d'un espace vert de pleine terre.

Sont compris dans les espaces verts de pleine terre exigés :

- Les espaces verts de pleine terre définis au titre IV
- Les murs de soutènement ou de remblais, ainsi que les murs de clôture ;
- Les constructions hors champ d'application des autorisations d'urbanisme présentant une emprise au sol inférieure à 5 m²

III.7 MODALITÉS DE RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT (article 7)

Caractéristiques générales des places de stationnement :

Les places réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes.

Modalités de réalisation :

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

IV : DÉFINITIONS

Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps.

Affouillements

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol. Il doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du domaine public routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des départements et des communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

Annexe

Le terme annexe correspond à une construction à usage non principal (non destiné à l'habitat ou aux activités), accolée ou non au bâtiment principal, qui serait plus petite que la construction principale, sans liaison intérieure avec elle.

Nota : une piscine est toujours annexe à une construction principale (habitation, hôtel, ...), couverte ou non.

Attique

Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait de 1,50m minimum sur trois côtés minimum de la construction, excepté pour les circulations verticales.

Bâtiment

Construction couverte générant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol.

Chemin d'exploitation

Un chemin d'exploitation est une voie servant exclusivement à la communication entre différentes exploitations agricoles. C'est un chemin privé, non ouvert à la circulation publique (sauf consentement des propriétaires).

Chemin rural

Un chemin rural est une voie appartenant au domaine privé de la commune, et affecté à un usage public. Il n'est cependant pas classé dans la catégorie des voies communales (domaine public de la commune).

Clôture à claire-voie

Clôture ajourée qui présente des vides (grille, trillage, ...). Les vides doivent être suffisants pour préserver les ouvertures visuelles et être répartis uniformément sur chaque linéaire de clôture.

Les occultations de type toile sont incompatibles avec cette définition.

DISPOSITIONS GENERALES

Construction

Travaux, installations, ouvrages même ne comportant pas de fondation qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Construction enterrée

Construction dont le volume est entièrement couvert de terre et est située sous le terrain naturel.

Constructions jumelées

Deux constructions mitoyennes construites simultanément et présentant la même unité architecturale et de volume.

Constructions mitoyennes

Deux volumes mitoyens sur au moins 75% du linéaire de façade considéré et présentant une harmonie architecturale.

Comble

Les combles correspondent au dernier niveau générateur de surface de plancher de la construction, situé :

- Soit entièrement sous les toits et compris entre la sablière et le faitage
- Soit sur un niveau mansardé, sous réserve que la hauteur du mur à l'alignement de la façade jusqu'à la sablière n'exécède pas 1 m à partir du niveau de plancher.



Cours d'eau

Portion de ruisseau permanent ou non permanent à ciel ouvert, alimenté par une source. Ne sont pas concernés : les fossés le long du domaine public ou privé routier, ainsi que les ruisseaux busés.

Dépôt de véhicules

Stockage de véhicules autres que les aires de stationnement.

Éléments techniques et décoratifs

Cheminées, antennes, machineries et cages d'ascenseurs, etc. ainsi que les épis, clochetons, etc.

Voies et emprises publiques

Voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction (y compris les chemins ruraux). Elles comprennent la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Les chemins d'exploitation et les chemins piétons indépendants des voiries n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de L'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 4.2 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le

DISPOSITIONS GENERALES

long des chemins.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public, de propriété publique, qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Ces espaces publics comprennent les places, les aires de jeux publiques et les parcs de stationnement publics.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions correspond à la superficie comptée horizontalement de la projection à la verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) sur le terrain après travaux moins :

- Les ornements (modénatures, marquises)
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements
- Les parties enterrées de la construction

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport maximum autorisé entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de l'assiette foncière du projet de construction située dans la zone constructible.

Espaces libres

Ensemble des surfaces hors emprises au sol bâties telles que définies au règlement. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions (accès, murs de soutènements, ...) ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre.

Espaces perméables

Un espace est considéré comme perméable lorsque les éventuels ouvrages existants n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace perméable. Les emprises au sol des constructions et les espaces libres sur sous-sol sont exclus de la notion d'espace perméable.

Espace vert

Ensemble des surfaces au sol végétalisées (pelouse set/ou plantations).

Espaces verts de pleine terre

Une surface est considérée de pleine terre lorsqu'elle ne supporte aucune construction (que ce soit au sol ou en sous-sol) et aucun revêtement/couverture (voirie, terrasse, accès, ...). Cette surface doit permettre la libre infiltration des eaux pluviales et être aménagée en espaces verts.

Exhaussement

Action d'augmenter la hauteur du terrain. Il doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction, ou encore dans le volume existant.

DISPOSITIONS GENERALES

Extension limitée

Augmentation inférieure ou égale à 20% de la surface de plancher ou, en l'absence de surface de plancher, de l'emprise au sol d'un bâtiment existant.

Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

Linéaire de façade

Il correspond à la longueur calculée à l'horizontal entre les deux points opposés d'une façade d'un bâtiment.

Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent ou font partie intégrante d'une construction principale, à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante... De plus, conformément à l'article R.151-29 du Code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Locaux et équipements techniques

Bâtiment ou partie de bâtiment destiné à recevoir des appareillages techniques, comme les cages d'ascenseur, les cuves à fuel ou à gaz, etc.

Mur pignon

Mur qui limite une construction sur ses faces latérales et dont le sommet supporte la panne faîtière d'une toiture.

Mur de remblais

Ouvrage (mur ou enrochement) qui soutient un remblai.

Mur de soutènement

Ouvrage (mur ou enrochement) qui soutient le terrain naturel.

Niveaux des constructions (hors sous-sol)

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m et pourra atteindre 3,5 m maximum pour le rez-de-chaussée lorsque celle-ci accueille des activités ou des équipements publics ou d'intérêt collectif.

En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement.

La hauteur des parties de façade au niveau des affouillements visibles pour accéder aux stationnements en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Programme de logements (en application de l'article 3 du règlement)

Est considéré comme un programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité

DISPOSITIONS GENERALES

sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'obtention de l'autorisation du premier logement sur une période de 5 ans.

Quinconce (implantation en)

Deux bâtiments sont implantés en quinconce lorsque aucune des lignes prolongeant les façades d'un bâtiment ne vient « rencontrer » l'autre bâtiment.

Sous-destination

« exploitation agricole »	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 »	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
« logement »	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
« hébergement »	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
« artisanat et commerce de détail »	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
« restauration »	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
« commerce de gros »	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens à une clientèle professionnelle.
« activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
« hôtels »	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
« autres hébergements touristiques »	Constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs

DISPOSITIONS GENERALES

	résidentiels de loisirs.
« cinéma »	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
« locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »	constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Elle comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »	constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
« établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »	équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
« salles d'art et de spectacles »	constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
« équipements sportifs »	équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public
« autres équipements recevant du public »	équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Elle recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
« industrie »	Construction destinée à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Elle recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
« entrepôt »	constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
« bureau »	constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires
« centre de congrès et d'exposition »	constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

DISPOSITIONS GENERALES

Terrain naturel

Terrain existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction ou d'aménagement.

Terrasse

Plate-forme à l'air libre de plain-pied ou reposant sur une partie du bâtiment (dont les sous-sols) ou être soutenue par des poteaux. Elle peut notamment être cimentée (dans ce cas non perméable), dallée ou pavée.

DISPOSITIONS GENERALES

V : LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET DES SERVITUDES DE LOCALISATION

Emplacements réservés (au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme) :

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface
1	Création d'une aire de stationnement (10 m de large) / le long de la route du Chef-lieu	Commune	2461 m2
2	Création d'une aire de stationnement sur délaissé SNCF (5m de large)	Commune	240 m2
3	Création d'un bassin de rétention	Commune	735 m2
4	Aménagement de l'intersection RD1203/route des Champs Ritz, pour accès à la future base de loisirs	Commune	1265 m2
5	Création d'un bassin de rétention sous Chef-lieu	Commune	2272 m2
6	Voie à créer Champs Ritz	Commune	897 m2
7	Amélioration des accès existants	Commune	142 m2
8	Création d'un rond point	Commune	707 m2
9	Réalisation d'un musée communal en lien avec l'histoire de la ligne Maginot des Alpes	Commune	2928 m2
10	Réalisation d'Équipements publics en lien avec la future zone de loisirs	Commune	4361 m2
11	Réalisation de voirie, trottoir et voie verte le long de la RD1201	Grand Annecy / Conseil Départemental	23 421 m2

Servitudes de localisations des itinéraires modes actifs à créer (au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme) :

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface
A	Sécurisation des déplacements modes actifs en direction de la gare de Saint-Martin-Bellevue	Commune	1036 ml

SECTEURS URBAINS MIXTES : Ua / Ub / Uc

TITRE 1 ZONES URBAINES

SECTEURS URBAINS MIXTES

Caractère de la zone :

Cette zone comprend l'ensemble des secteurs urbains à dominante d'habitat, mais autorisant aussi une certaine mixité urbaine, à condition d'être compatible avec l'habitat environnant.

Cette zone comprend :

- **Secteurs Ua, correspondant au cœur du Chef-lieu**

Les règles définies ont pour objectifs principaux de marquer la centralité urbaine par une densification encadrée avec des volumétries de type « gros corps de ferme », adaptées au contexte communal et par le développement de la mixité urbaine (commerces, services de proximité) pour renforcer l'animation.

- **Secteurs Ub1, Ub2, correspondant aux secteurs de confortement de la polarité urbaine principale à densifier**

Les règles définies ont pour objectif d'accompagner la densification du tissu urbain, avec des volumétries allant du petit collectif (Ub1) jusqu'à l'habitat intermédiaire (Ub2), adaptées aux différents contextes paysagers de la commune.

- **Secteur Uc, correspondant aux secteurs périphériques à dominante d'habitat individuel**

Les règles définies ont pour objectif d'encadrer la mutation de ces secteurs de faible densité. Elles visent donc à préserver le caractère de la zone, compatible avec l'habitat individuel existant, tout en limitant la densification, sur des secteurs éloignés des pôles générateurs de déplacements.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE U1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

1-1/ Sont autorisées les constructions à destination :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2-1.

Toutefois, certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2-3.

SECTEURS URBAINS MIXTES : Ua / Ub / Uc

ARTICLE U2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ destinations et sous destinations de constructions interdites, autorisées ou soumises à conditions

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article U 2.3
I	Destinations et sous-destinations interdits

Destinations	Sous destination	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I
	Exploitation forestière	I
Habitation	Logement	A
	Hébergement	A
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	C
	Restauration	A
	Commerce de gros	I
	Activité de service où s'effectue accueil du public	A
	Hébergement hôtelier et touristique	A
	Cinéma	A
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	A
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	A
	Etablissements d'enseignement	A
	Etablissement de santé et d'action sociale	A
	Salles d'art et de spectacle	A
	Equipements sportifs	A
	Autres équipements recevant du public	A
Autres activités des	Industrie	I

SECTEURS URBAINS MIXTES : Ua / Ub / Uc

secteurs secondaires ou tertiaires	Entrepôt	I
	Bureau	A
	Centre de congrès et d'exposition	I

2-2/ Installations interdites

- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

2-3/ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

2-3-1/	<p>L'artisanat et le commerce de détail, dans la mesure où leur nature, leurs fonctionnement où leur fréquentation n'induisent pas de nuisances pour le voisinage. Ainsi, ces activités devront prendre toutes mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité, la tranquillité publique et à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En secteurs Ub et en secteur Uc : que leur surface soit inférieure à 150m² de surface de plancher par unité créée ou unité issue d'une extension. • En secteur Ua et le long des linéaires identifiés au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme : leur surface n'est pas limitée.
2-3-2/	<p>Pour chaque bâtiment principal, les annexes, accolées ou non et soumises à autorisation d'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Sont limitées à deux unités (hors piscine) et ne doivent pas dépasser une superficie cumulée maximum de 60 m² de surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) + une piscine ○ Pour les bâtiments repérés patrimoniaux, seules les annexes non accolées sont autorisées.
2-3-3/	<p>Seules sont autorisées les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles soumises à autorisation ou à enregistrement, à condition d'être liées au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone.</p>

SECTEURS URBAINS MIXTES : Ua / Ub / Uc

2-3-4/	<p>Bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : Est autorisée la réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ des éléments de toiture ou en façade autorisés à l'article 5. ○ des extensions autorisées à l'OAP thématique B (protection adaptée). <p>Dans le cadre des projets de réhabilitation, la démolition-reconstruction du volume existant est autorisée pour des raisons de sécurité (amélioration des fondations, ...) ou pour respecter la réglementation sur les procédés constructifs.</p>
2-3-5/	<p>A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, sont interdits les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² ;</p>
2-3-6/	<p>Pour la servitude risques naturels définie au titre de l'article R151-34-2° du Code de l'urbanisme (bande de 15m par rapport du bord du ruisseau) : les terrains concernés seront maintenus libres de toute construction.</p>
2-3-7/	<p>Dans les secteurs de servitude des franges urbaines et agricoles définies au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, seules les annexes non accolées sont autorisées, dans le respect des dispositions prévues au 2-3-2/</p> <p>Se référer complémentairement à l'OAP thématique B.</p>
2-3-8/	<p>Complémentairement le long des ripisylves identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des haies sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales. ○ Les coupes à blanc sont interdites le long des cours d'eau, excepté pour raisons sanitaires. ○ les travaux d'entretien des berges des cours d'eau sont autorisés, y compris les travaux de gestion sylvicole des ripisylves. <p>Se référer complémentairement à l'OAP thématique C.</p>

ARTICLE U3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ mixité sociale dans l'habitat

En secteurs Ua, Ub1 et Ub2 : Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, tout programme de logement supérieure ou égale à 500 m² de surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de **30%** de cette surface de plancher à usage de logements sociaux (locatif social et/ou accession sociale de type Bail Réel solidaire -BRS-).

3-2/ Mixité fonctionnelle

Afin de favoriser la mixité urbaine le long des linéaires définis au document graphique au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme :

- Les bâtiments à usage **d'habitation** sont **admis sous réserve de réaliser des locaux à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de service, de restauration ou à destination d'équipement d'intérêt collectif**, en **rez-de-chaussée**.
- Dans le cas de **l'aménagement de bâtiment existant** ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant **comportant une surface à vocation commerciale ou de service**, le bâtiment **après aménagement devra proposer une surface à vocation d'activité commerciale, de service ou de restauration au minimum équivalente** à la surface existante de ces destinations avant démolition ou réaménagement.

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les chemins inscrits au PDIPR (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38 doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

4-1/ Implantation des constructions par rapport aux voies et au domaine public

4-1-1- REGLE GENERALE :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

Les autres constructions (y compris les piscines) doivent s'implanter :

- Retrait de 5 m par rapport à la limite des voies publiques et des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone U, RD en agglomération.
- Par rapport à l'axe de la RD1203, excepté pour l'extension des bâtiments existants : retrait de 35m hors agglomération.
- Par rapport à l'axe des autres RD, excepté pour l'extension des bâtiments existants : retrait de 18m hors agglomération.

4-1-2- REGLE PARTICULIERE :

En secteur UA et le long des linéaires commerciaux identifiés au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme, les constructions présentant un rez-de-chaussée commercial ou de service peuvent s'implanter jusqu'à **2 m** de la limite des voies et des emprises publiques. Pour l'application de cette règle, le rez-de-chaussée commercial ou de service doit représenter plus de 50% de la surface de plancher du rez-de-chaussée considéré.

Les extensions des bâtiments principaux existants sont autorisés dans cette bande de recul à condition :

- Qu'elle s'effectue dans le prolongement de la façade existante sans diminuer le recul existant.
- qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades sur une longueur n'excédant pas 5 m linéaire par extension et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.

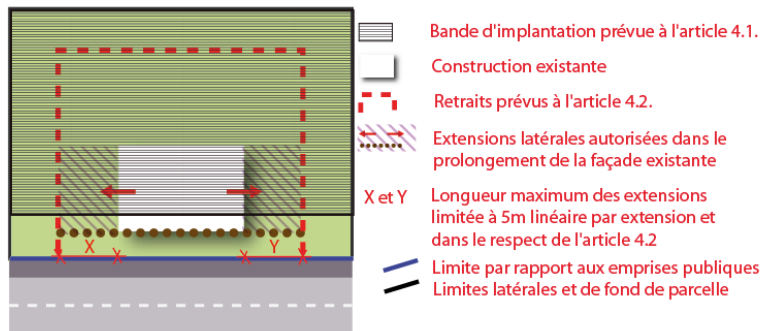


Schéma illustratif (à titre indicatif)

4-2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4-2-1- REGLE GENERALE :

Se référer complémentairement à l'OAP thématique A.

En secteurs Ua, Ub1 et Uc uniquement : La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à **5m**. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de constructions mitoyennes.

En secteur Ub2 uniquement : La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à **4m**. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de constructions mitoyennes.

4-2-2- REGLE COMPLEMENTAIRE DANS TOUS LES SECTEURS :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal ou les annexes accolées non closes :

Elles peuvent être implantées jusqu'à deux mètres des propriétés voisines à condition :

- o Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m.
- o Qu'aucune façade située dans la bande de recul ne dépasse 8m.
- o Que la longueur cumulée des façades donnant directement sur les propriétés voisines et implantées à moins de 5m ne dépasse pas 12 m.

SECTEURS URBAINS MIXTES : Ua / Ub / Uc

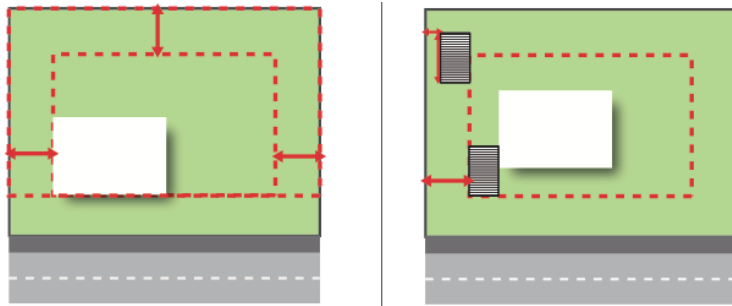


Schéma explicatif

Concernant l'implantation des piscines : le bord du bassin doit respecter une distance de 3m minimum vis-à-vis de la limite séparative.

4-3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le présent article ne s'applique pas aux équipements collectifs et aux services publics. Toutefois, l'implantation des éventuels transformateurs électriques et antennes relais de téléphonie doit être la plus éloignée possible vis-à-vis des logements existants et futurs en fonction du projet.

4-3-1- REGLE GENERALE

En secteurs Ua, Ub1 et Uc uniquement : La distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (hors annexes accolées, débords de toits non compris) doit être au moins égal à 10 m.

En secteur Ub2 uniquement : La distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (hors annexes accolées, débords de toits non compris) doit être au moins égal à 8 m.

4-3-2- REGLE PARTICULIERE

Ces règles ne s'appliquent pas entre 2 constructions mitoyennes.

La distance entre les constructions principales et leurs annexes non accolées devra être au moins égale à 2m.

4-4/ hauteur

4-4-1- EN SECTEUR UA

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :

- Dans le cas de toitures à pans, R+2+C ou attique au faîtage.
- Dans le cas de toitures terrasses autorisées à l'article 5, R+2 à l'acrotère

Nota : les accès aux souterrains ne sont pas comptabilisés.

4-4-2- EN SECTEUR Ub1

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :

- Dans le cas de toitures à pans, 11m au faîtage, soit R+2+C

SECTEURS URBAINS MIXTES : Ua / Ub / Uc

- Dans le cas de toitures terrasses autorisées à l'article 11, 10 m à l'acrotère soit R+2

4-4-3- EN SECTEUR Ub2

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :

- Dans le cas de toitures à pans, 8m au faîtage, soit R+1
- Dans le cas de toitures terrasses autorisées à l'article 11, 7 m à l'acrotère soit R+1

4-4-4- EN SECTEUR Uc

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :

- Dans le cas de toitures à pans, 8m au faîtage, soit R+1
- Dans le cas de toitures terrasses autorisées à l'article 11, 7 m à l'acrotère

4-4-5- REGLE PARTICULIERE

- **Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**
- **Aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.**
- En cas d'extension d'un bâtiment existant, la hauteur maximum pourra être égale à la cote altimétrique du faîtage du bâtiment existant.
- En dehors du cas précédant, il est admis un niveau semi-enterré au-dessous du rez-de-chaussée surélevé, dans la limite de +1m (hors partie enterrée), à usage de stationnements et/ou de caves, notamment pour permettre d'adapter la construction au terrain naturel avant travaux. Cette disposition ne s'applique pas en secteur Uc.

4-5/ Emprise au sol

4-5-1- REGLE GENERALE :

En secteur Ua uniquement : le coefficient d'emprise au sol n'est pas règlementé

En secteurs Ub1 uniquement : le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,20.

En secteur Ub2 uniquement : le coefficient d'emprise au sol n'est pas règlementé.

En secteur Uc uniquement : le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,12.

4-5-2- REGLE PARTICULIERE :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, **d'un bâtiment existant et répertorié comme patrimonial** au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Toutefois, si de nouvelles constructions sont aussi prévues, les dispositions du CES s'appliquent en prenant en compte la superficie du terrain moins l'emprise au sol du bâtiment patrimonial.
- **Aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.**

En tous secteurs : les dispositions prévues au 4-5-1 peuvent faire l'objet de dérogations dans le cas de constructions principales établies préalablement à l'approbation du PLU et dont le coefficient d'emprise au sol (bâtiment principal et annexes confondues) dépasse la valeur mentionnée ci-dessus. Dans ce cas, la mesure dérogatoire se limite à permettre une extension de ladite construction principale, dans la limite de **30 m² d'emprise au sol supplémentaire** maximum par rapport à l'existant, une seule fois à compter de l'approbation du PLU.

Au titre de l'article R151-31 du Code de l'urbanisme, en cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter l'emprise au sol sur le tènement foncier issu de la division.

ARTICLE U5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

5-1/ Implantation par rapport au terrain

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

Les murs de soutènement et les murs de remblais rendus nécessaires seront d'une hauteur maximum de 1,20 m (2m en secteur Ua et en secteur Ub1). Leur traitement est libre, mais les enrochements cyclopéens sont interdits, sauf si totalement végétalisés. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 1 m minimum par un espace végétalisé et dans la limite de deux murs de soutènement ou de remblais par tranche de 10 m.

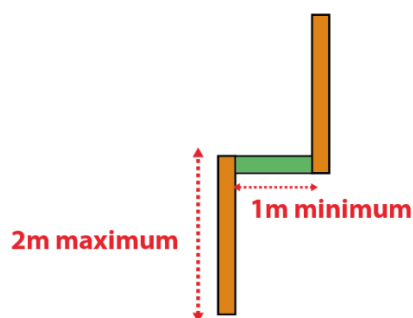


Schéma explicatif en Ua / Ub1

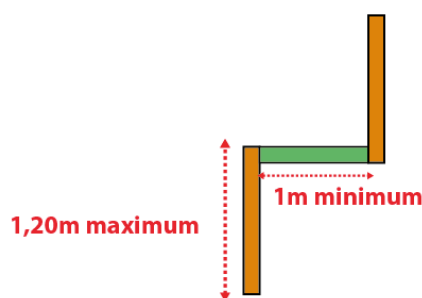


Schéma explicatif en Ub2 / Uc

SECTEURS URBAINS MIXTES : Ua / Ub / Uc

5-2/ Aspect des façades

Toutes constructions	<p>Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts sont interdits.</p> <p>La coloration des façades et les éléments de superstructure, tel le bardage devront être en harmonie avec celles des façades des bâtiments environnants.</p> <p>Les enseignes doivent être intégrées à la façade, Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.</p>
Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme	<p>Complémentaire : les volumes et les couleurs des façades ne devront pas être en rupture avec les constructions environnantes comprises dans les périmètres précités.</p> <p>Se référer complémentairement à l'OAP thématique B.</p>
Annexes non accolées	<p>Complémentaire : les façades des annexes non accolées implantées dans les bandes de recul des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture donnant sur ces limites.</p>

5-3/ Linéaires maximum de façade

Le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions est limité :

- **En secteur Ub1 : à 30 m maximum.**
- **En secteurs Ub2 et Uc : à 25m maximum**

Toutefois, sont également autorisées pour les extensions liées aux circulations verticales (ascenseurs, ...) des constructions existantes dont le linéaire de façade est supérieur à la date d'approbation du PLU.

5-4/ Aspect des toitures

Bâtiments principaux	<p>Les toitures seront à pans. Toutefois les toitures-terrasses pourront être admises de façon ponctuelle si leur proportion n'excède pas 30% de l'ensemble de la toiture de la construction et si le projet architectural le justifie.</p> <p>De plus :</p> <ul style="list-style-type: none">- Pour les extensions, un seul pan ou une toiture terrasse pourront être autorisés si sa proportion ne devra pas excéder 30% de l'ensemble de la toiture du volume total de la construction (volume initial et extension) et si le projet architectural le justifie. <p>Concernant les pentes de toiture, en cas de toiture à pans :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les pentes seront comprises entre 40% (50% en Ua) et 80% (jusqu'à 100% en zone Ua). Cette règle ne s'applique pas aux toitures de bâtiments existants : en cas d'extension et/ou
-----------------------------	--

SECTEURS URBAINS MIXTES : Ua / Ub / Uc

	<p>modification de toiture, cette dernière doit être de pente similaire à la toiture principale.</p> <p>Seuls sont autorisés en toiture :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les lucarnes si leur largeur n'excède pas 3m et si elles sont espacées de 3 m minimum de bord à bord. (se référer à l'annexe du présent règlement pour les jacobines autorisées), - les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan (type fenêtre de toit) si leur surface n'excède pas 5% du toit. Cette surface pourra être portée à 30% si regroupés en verrière. Ils sont interdits sur les croupes. - Les croupes (si elles n'excèdent pas 1/3 de la hauteur de la toiture principale) et les coyaux (avec des pentes qui seront comprises entre 50% et 80%) s'ils sont en proportion harmonieuse avec le volume principal. <p>L'usage de panneaux photovoltaïques et/ou solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit et s'ils sont intégrés en se substituant aux tuiles ou en surimposition.</p>
Annexes	<ul style="list-style-type: none"> - Pour les annexes non accolées, la pente de la toiture ne devra pas excéder 50%. Les toitures seront à deux pans, ou de type toiture plate. - Pour les annexes accolées au bâtiment principal, la pente de la toiture pourra être voisine de celle de ce dernier. Les toitures à un seul pan seront autorisées, ainsi que les toitures plates et les toitures terrasses.
Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme	Se référer l'OAP thématique B.

Teintes :

Les teintes devront être en harmonie avec celles des toitures des bâtiments environnants.

Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté. En tout état de cause une seule parabole sera autorisée pour toute opération supérieure ou égale à 500 m² de surface de plancher.

5-5/ Aspect des clôtures

Règle générale	<p>Hauteur :</p> <p>Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,60 m comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60m.</p> <p>Les haies végétales doivent être implantées à 1m minimum de la limite de propriété et devront respecter une hauteur maximum de 2m.</p>
-----------------------	--

SECTEURS URBAINS MIXTES : Ua / Ub / Uc

	<p>Les clôtures pleines sont autorisées ponctuellement le long des limites si elles respectent une alternance avec des dispositifs à claire-voies et/ou haies. En tout état de cause, le linéaire total de clôture pleine ne pourra excéder 50% du linéaire total des limites. Toutefois, le long du domaine public, ce type de clôture sera autorisé sous réserve de ne pas nuire à la visibilité ou à la sécurité publique (donc interdit notamment dans les courbes ou à proximité des accès véhicules). La hauteur maximum de ces clôtures est limitée à 1,60m.</p> <p>Composition :</p> <p>Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie de forme simple.</p> <p>Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales et variées dont la liste est précisée dans l'OAP thématique A.</p> <p>Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies. Pour des raisons de sécurité :</p> <ul style="list-style-type: none">- À proximité des carrefours et à l'intérieur des courbes, l'implantation de la clôture ou de la haie ne doit pas gêner la visibilité et l'autorisation sera soumise à une demande d'alignement.- Un recul des haies végétales par rapport aux limites des voies et emprises publiques pourra être imposé, afin de faciliter l'entretien des voies et des dépendances.
Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme	Complémentairement : les clôtures pourront être constituées d'un dispositif de type mur plein d'une hauteur de 1,60m maximum. En tout état de cause, les clôtures existantes constituées de murs et murets doivent être conservées à l'exception des percements.

5-6/ Performance énergétique et environnementale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE U6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

Les dispositions prévues ne s'appliquent pas :

- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, **d'un bâtiment existant et répertorié comme patrimonial** au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (y compris pour la réalisation d'annexes non accolées).
- **Aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.**

SECTEURS URBAINS MIXTES : Ua / Ub / Uc

6-1/ Espaces libres et plantations

Au titre de l'article R151-31 du Code de l'urbanisme, en cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter la part d'espaces libres imposée aux articles 6-1-1 et 6-1-2, sur le tènement foncier issu de la division.

6-1-1- ESPACES PERMEABLES

Pour tout projet à dominante d'habitat (plus de 50% de la surface de plancher générée) il est imposé **30%** minimum d'espaces perméables sur la superficie de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) du projet de construction.

6-1-2- ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

En secteurs Ub1 et Ub2 uniquement : complémentaires aux espaces perméables exigés, pour tout projet à dominante d'habitat (plus de 50% de la surface de plancher générée), il est imposé **20%** minimum d'espaces verts de pleine terre sur la superficie de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) du projet de construction.

En secteur Uc uniquement : complémentaires aux espaces perméables exigés, pour tout projet à dominante d'habitat (plus de 50% de la surface de plancher générée), il est imposé **40%** minimum d'espaces verts de pleine terre sur la superficie de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) du projet de construction.

En tous secteurs : les dispositions prévues ci-dessus peuvent faire l'objet de dérogations dans le cas d'un tènement foncier déjà bâti, dont la construction principale a été édifiée légalement préalablement à l'approbation du PLU, et dont le coefficient d'espaces verts de pleine terre est inférieur à la valeur mentionnée ci-dessus. Dans ce cas, la mesure dérogatoire se limite à permettre une extension de ladite construction principale, **dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.**

6-1-3- ESPACES VERTS COLLECTIFS

En secteurs Ua et Ub1 uniquement : Pour toute opération créant plus de 500 m² de surface de plancher d'habitat, **15%** minimum de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) doit être réalisée en espaces verts collectifs, dont 50% en un tenant maximum. **Ces espaces peuvent être compris dans les espaces libres exigés en 6-1-1 et 6-1-2.**

Les espaces communs devront être organisés et plantés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.

6-2/ Bandes de recul issues des retraits imposés par rapport aux limites séparatives

Se référer complémentairement à l'OAP thématique A.

Les bandes de recul issues des retraits imposés par rapport aux limites séparatives devront être traitées en espace vert de pleine terre (interdiction des sous-sols), excepté pour les voies d'accès, les constructions autorisées à l'article 4.2, les ouvrages de soutènement ou les ouvrages techniques nécessaires aux services publics. **En secteurs Ua, Ub1, cette disposition ne s'applique que sur une bande d'une largeur de 2m par rapport aux limites séparatives.**

SECTEURS URBAINS MIXTES : Ua / Ub / Uc

Les murs de soutènement peuvent s'implanter jusqu'en limite (y compris les fondations), dans la limite d'une hauteur de 1,20 m. Dans le cas contraire, les murs de soutènement doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les murs de remblais doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport aux propriétés voisines.

6-3/ Secteurs paysagers identifiées au document graphique

Les modifications des éléments paysagers protégés inscrits sur les plans graphiques feront l'objet d'une autorisation préalable.

En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement une reconstitution des éléments paysagers, avec des espèces similaires est obligatoire. Cette reconstitution doit être prévue à proximité immédiate des éléments paysagers.

ARTICLE U7- stationnement

7-1/ normes de stationnement pour les véhicules motorisés

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.

Le nombre de places réalisées devra être arrondis à l'entier supérieur, le cas échéant.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. De plus, ils doivent intégrer la réglementation sur les stationnements dédiés aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

Habitation	1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation.
Réhabilitations, rénovations, extensions à usage d'habitat ou Bâtiments changeant de destination pour de l'habitat	2 places minimum par logement.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	Rappel du code de l'urbanisme : <i>« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »</i>

SECTEURS URBAINS MIXTES : Ua / Ub / Uc

Pour toute opération de logements de plus de 500 m² de surface de plancher d'habitat	<p>1 place supplémentaire par tranche de 3 logements, en plus des places obligatoires (cf Habitation), seront réalisées en places « visiteur » non affectées et en surface.</p> <p>Les places exigées au titre de l'opération devront être non closes.</p> <p>Complémentairement en secteurs UA et UB1, la moitié des places devront être réalisées à l'intérieur du bâtiment ou en sous-sol.</p> <p>Une cave ou un espace de stockage de 5 m² par logement doit aussi être réalisé.</p>
Hébergement	Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par hébergement.
Hébergement hôtelier et touristique	Une place de stationnement minimum par 20 m ² de surface de plancher.
Restauration	Une place de stationnement minimum pour 15 m ² de salle de restaurant. Ces règles sont cumulatives.
Activité de service Bureaux	Une place minimum de stationnement par tranche de 20m ² de surface de plancher (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
Artisanat et Commerces de proximité	<p>1° jusqu'à 100 m² de surface de vente, une place de stationnement par tranche de 20m²</p> <p>2° Pour les parties des constructions excédant 100 m² de surface de vente, les besoins en stationnement seront argumentés à l'appui de la demande d'autorisation de construire. Un minimum d'une place de stationnement par tranche de 35 m² sera toutefois demandée</p> <p>Une place minimum par tranche de 100m² de surface de plancher de travail/stockage.</p>

7-2/ Stationnement des deux roues / modes doux

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal, la réalisation de stationnement vélos est obligatoire.

Pour toute opération de plus de 2 logements, un espace clos et couvert pour le stationnement vélo devra être réalisé avec un ratio minimum de 1,5 m² par emplacement.

Il est exigé :

- 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
- 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de réhabilitation de bâti existant.

Le nombre de places à réaliser doit se référer à la réglementation en vigueur.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE U8 - desserte par les voies publiques ou privées

8-1/ Accès

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries. En cas d'impossibilité technique, notamment dans les secteurs urbains anciens, la mise en place d'un portail à ouverture automatique dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée ou coulissants, sera tolérée.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard des exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

8-2/ Voiries

En tout état de cause, et pour les voies destinées à accueillir des opérations de plus de 500m² de surface de plancher, la largeur de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes au public ne doit pas être inférieure à 6 m dont un trottoir ou un espace piétonnier matérialisé et sécurisé de 1,5 m. Cette largeur pourra être ramenée à 4m dont un espace matérialisé et sécurisé piétonnier de 1,5m en cas de sens unique.

Les voies nouvelles (privées ou publiques) en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, aux poids lourds, et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, entretien, déchets) de faire demi-tour. La pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 5%. Il conviendra de se reporter à l'annexe au règlement « aires de retournement », pour connaître les dimensions imposées.

ARTICLE U9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9-1/ Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

9.2 - Eaux usées

Toute construction générant des eaux usées domestiques ou assimilées (à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'accueil du public), doit être raccordé au réseau public d'assainissement des eaux usées. Tout rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit. En l'absence du réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif est autorisé sous réserve d'être adapté au terrain, à la nature des sols et d'être conforme aux réglementations en vigueur.

Ces installations devront être installées sur l'unité foncière, ou par voie de servitude en cas d'impossibilité technique, sous réserve de respecter les règles applicables dans la zone concernée. Toutefois, la possibilité de réaliser ces installations dans la zone A ou N est limitée aux constructions existantes légalement édifiées à la date d'approbation du PLU et à moins de 30 m de la construction principale.

Une étude spécifique est à réaliser par l'aménageur. Dans ces cas, la constructibilité sera dépendante de la capacité du milieu récepteur.

9-3/ Eaux pluviales

La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement - volet eaux pluviales.

Tout nouvel aménagement doit **respecter les règles imposées par le zonage pluvial**. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se référer au zonage pluvial des annexes sanitaires (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet.

9-3-1/	<u>REGLE APPLICABLE A TOUS LES NIVEAUX DE PLUIE</u> Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propre aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.
9-3-2/	<u>REGLE PAR NIVEAUX DE PLUIE</u> - Gestion des pluies courantes : <ul style="list-style-type: none">○ Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes en mettant en œuvre, pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m² de surface imperméabilisée (ce qui correspond au volume généré par une pluie de 15 mm précipitée sur cette surface imperméabilisée), en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes.○ On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que

possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

- **Gestion des pluies moyennes à fortes**

- Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de :
 - débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographique spécifique)
 - période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographique spécifique)
- L'infiltration doit être la première solution recherchée.
- Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :
 - Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,
 - Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu.

Les puits d'infiltration sont interdits pour :

- La gestion des eaux de voiries (pour lesquels on privilégiera des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un bien meilleur abattement des polluants),
- N'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique.

En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition :

- Qu'un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont,
- De conserver une épaisseur minimale de zone non saturée d'un mètre entre le fond du puits et le toit de la nappe,
- D'éviter l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées.

- **Gestion des pluies exceptionnelles**

- Tout nouvel aménagement doit :
 - Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en oeuvre et provoqueront leur débordement.
 - Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

- **Prescriptions particulières**

- Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières doivent être prises vis-à-vis des risques de pollution, de l'infiltration et des zones humides. Les règles et recommandations en la matière sont indiquées dans le zonage pluvial.

SECTEURS URBAINS MIXTES : Ua / Ub / Uc

9-4/ Énergies et télécommunications

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Les postes de transformation collectifs à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

9-5/ Ordures ménagères

9-5-1/	<p>Pour toute opération de plus de 500 m² de surface de plancher d'habitat, la réalisation de point de proximité de collecte sur le terrain de la copropriété, en limite du domaine public, est obligatoire.</p> <p>Le dimensionnement de ce point sera déterminé conformément aux besoins de l'opération mais également en fonction du maillage du territoire en terme de gestion des déchets.</p> <p>Il sera conforme aux préconisations de la direction de la valorisation des déchets du Grand Anancy et de la réglementation en vigueur.</p> <p>Ce point d'apport volontaire devra être accessible aux véhicules de collecte depuis la voie publique.</p>
9-5-2/	<p>Règle alternative :</p> <p>Les dispositions du 9-5-1 pourront être adaptées en fonction de l'existence et de la capacité de point de collecte public existant (renforcement ou maillage de secteur en cohérence) sur validation de la direction de la valorisation des déchets du Grand Anancy et de la commune.</p>
9-5-3/	<p>Concernant le compostage des déchets organiques, des zones dédiées devront être prévues au sein des opérations selon les préconisations de la direction de la valorisation des déchets (cf annexes sanitaires).</p>

ZONE UE : SECTEUR D'ACCUEIL DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTÉRÊT COLLECTIF

Caractère de la zone :

Le secteur Ue correspond aux secteurs d'accueil des équipements publics ou d'intérêt collectif structurants, dont la vocation ou l'emplacement en fait des éléments repères dans l'armature urbaine du territoire. Cette zone comprend :

- **Secteur Uer : secteur correspondant aux grandes infrastructures de transport**

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE Ue1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

1-1/ Sont autorisées les constructions à destination :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2-1.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2-3.

ARTICLE Ue2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ destinations et sous destinations interdites, autorisées ou soumises à conditions

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article Ue 2.3
	L'absence de lettre signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

Destinations	Sous destination	Ue	Uer
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	C	
	Hébergement	A	
Commerce et activité de	Artisanat et commerce de détail		

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UE (équipements structurants)

service	Restauration	A	
	Commerce de gros		
	Activité de service où s'effectue accueil du public	A	
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma	A	
Equipement collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	A	C
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	A	C
	Etablissements d'enseignement	A	
	Etablissement de santé et d'action sociale	A	
	Salles d'art et de spectacle	A	
	Equipements sportifs	A	
	Autres équipements recevant du public	A	C
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau	A	
	Centre de congrès et d'exposition		

2-2/ Installations interdits

- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

2-3/ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

2-3-1/	Les habitations dans les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none">○ Si elles sont à usage de logement de fonction et :<ul style="list-style-type: none">▪ directement liées au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone,▪ intégrées à l'équipement (dans le volume de la construction).○ Si elles sont à usage de logements aidés.
2-3-2/	Les annexes, accolées ou non et soumises à autorisation d'urbanisme : <ul style="list-style-type: none">○ ne doivent pas dépasser une superficie cumulée maximum de 60 m² de surface de plancher ou emprise au sol par logement (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme)○ Pour les bâtiments repérés patrimoniaux, seules les annexes non accolées sont autorisées.
2-3-3/	Pour les blockhaus repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme : <ul style="list-style-type: none">○ Leur démolition est interdite○ Leur aspect extérieur actuel doit être préservé
2-3-4/	<ul style="list-style-type: none">• <u>Dans le secteur Uer</u>, seuls sont autorisés :<ul style="list-style-type: none">○ Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du domaine ferroviaire ou du domaine autoroutier.

ARTICLE Ue3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ mixité sociale dans l'habitat

- Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération générant de la surface de plancher d'habitat (non comptés les logements de fonction) sera à usage de logements locatifs aidés ou d'accession sociale à la propriété.

3-2/ Mixité fonctionnelle

- Non règlementé.

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Ue4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ Implantation des constructions par rapport au domaine public

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limite par rapport à la limite de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

4-2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur la plus haute au faitage sans pouvoir être inférieure à **3m**. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de constructions mitoyennes.

Les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal ou les annexes accolées non closes :

Elles peuvent être implantées jusqu'à un mètre des propriétés voisines à condition :

- o Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m.
- o Qu'aucune façade située dans la bande de recul ne dépasse 8m.
- o Que la longueur cumulée des façades donnant directement sur les propriétés voisines et implantées à moins de 5m ne dépasse pas 12 m.

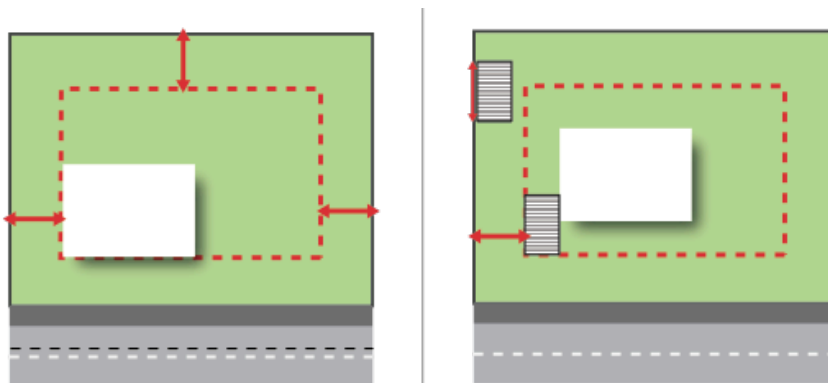


Schéma explicatif

4-3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

4-4/ hauteur

Non réglementé.

4-5/ Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ue5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non règlementé.

ARTICLE Ue6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

Non règlementé.

ARTICLE Ue7- stationnement

7-1/ normes de stationnement pour les véhicules motorisés

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.

Le nombre de places réalisées devra être arrondis à l'entier supérieur, le cas échéant.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

Habitation	1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	Rappel du code de l'urbanisme : « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »
Hébergement	Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par hébergement.
Activités de service, bureaux	Une place minimum de stationnement par tranche de 20m ² de surface de plancher (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

7-2/ Stationnement des deux roues / modes doux

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal, la réalisation de stationnement vélos est obligatoire. Le nombre de places à réaliser doit se référer à la réglementation en vigueur.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE Ue8 - desserte par les voies publiques ou privées

8-1/ Accès

Se référer aux règles du secteur Uc.

8-2/ Voiries

Se référer aux règles du secteur Uc.

ARTICLE Ue9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9-1/ Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

9.2 - Eaux usées

Toute construction générant des eaux usées domestiques ou assimilées (à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'accueil du public), doit être raccordé au réseau public d'assainissement des eaux usées. Tout rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit. En l'absence du réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif est autorisé sous réserve d'être adapté au terrain, à la nature des sols et d'être conforme aux réglementations en vigueur. Une étude spécifique est à réaliser par l'aménageur. Dans ces cas, la constructibilité sera dépendante de la capacité du milieu récepteur.

9-3/ Eaux pluviales

La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement - volet eaux pluviales.

Tout nouvel aménagement doit **respecter les règles imposées par le zonage pluvial**. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se référer au zonage pluvial des annexes sanitaires (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet.

9-3-1/

REGLE APPLICABLE A TOUS LES NIVEAUX DE PLUIE

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propre aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.

9-3-2/	<p>REGLE PAR NIVEAUX DE PLUIE</p> <ul style="list-style-type: none">- Gestion des pluies courantes :<ul style="list-style-type: none">o Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes en mettant en œuvre, pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m² de surface imperméabilisée (ce qui correspond au volume généré par une pluie de 15 mm précipitée sur cette surface imperméabilisée), en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes.o On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes. - Gestion des pluies moyennes à fortes<ul style="list-style-type: none">o Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de :<ul style="list-style-type: none">▪ débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographique spécifique)▪ période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographique spécifique)o L'infiltration doit être la première solution recherchée.o Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :<ul style="list-style-type: none">▪ Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,▪ Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu.<p>Les puits d'infiltration sont interdits pour :</p><ul style="list-style-type: none">▪ La gestion des eaux de voiries (pour lesquels on privilégiera des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un bien meilleur abattement des polluants),▪ N'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique.<p>En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition :</p><ul style="list-style-type: none">▪ Qu'un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont,▪ De conserver une épaisseur minimale de zone non saturée d'un mètre entre le fond du puits et le toit de la nappe,▪ D'éviter l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées. - Gestion des pluies exceptionnelles<ul style="list-style-type: none">o Tout nouvel aménagement doit :
--------	--

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en œuvre et provoqueront leur débordement. ▪ Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval. <p>- Prescriptions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières doivent être prises vis-à-vis des risques de pollution, de l'infiltration et des zones humides. Les règles et recommandations en la matière sont indiquées dans le zonage pluvial.
--	--

9-4/ Énergies et télécommunications

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

9-5/ Ordures ménagères

9-5-1/	<p>Pour toute opération de plus de 500 m² de surface de plancher, la réalisation de point de proximité de collecte sur le terrain de la copropriété, en limite du domaine public, est obligatoire.</p> <p>Le dimensionnement de ce point sera déterminé conformément aux besoins de l'opération mais également en fonction du maillage du territoire en terme de gestion des déchets.</p> <p>Il sera conforme aux préconisations de la direction de la valorisation des déchets du Grand Anancy et de la réglementation en vigueur.</p> <p>Ce point d'apport volontaire devra être accessible aux véhicules de collecte depuis la voie publique.</p>
9-5-2/	<p>Règle alternative :</p> <p>Les dispositions du 9-5-1 pourront être adaptées en fonction de l'existence et de la capacité de point de collecte public existant (renforcement ou maillage de secteur en cohérence) sur validation de la direction de la valorisation des déchets du Grand Anancy et de la commune.</p>
9-5-3/	<p>Concernant le compostage des déchets organiques, des zones dédiées devront être prévues au sein des opérations selon les préconisations de la direction de la valorisation des déchets (cf annexes sanitaires).</p>

SECTEUR UX : SECTEUR URBAIN SPECIALISE POUR LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Caractère de la zone :

Le secteur Ux correspond aux secteurs d'accueil de constructions à vocation économique.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE Ux1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

1-1/ Sont autorisées les constructions à destination :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2-1.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2-3.

ARTICLE Ux2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ destinations et sous destinations interdites, autorisées ou soumises à conditions

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article Ux 2.3
	L'absence de lettre signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

Destinations	Sous destination	Ux
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	C
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	C
	Restauration	

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UX (activités économiques)

	Commerce de gros	A
	Activité de service où s'effectue accueil du public	A
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	A
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	A
	Etablissements d'enseignement	A
	Etablissement de santé et d'action sociale	A
	Salles d'art et de spectacle	A
	Equipements sportifs	A
	Autres équipements recevant du public	A
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	A
	Entrepôt	A
	Bureau	A
	Centre de congrès et d'exposition	

2-2/ Installations interdits

- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

2-3/ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

2-3-1/	<p>Les activités commerciales sont autorisées à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Qu'elles soient accessoires à une activité artisanale ou industrielle sont autorisées sous réserve qu'elles soient en rapport avec l'activité principale concernée sur le même ensemble de la zone d'activité. ○ Ou qu'elles se situent le long du linéaire défini à l'article UX3.
2-3-2/	<p>Concernant la destination logement, seules sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ les augmentations de surface de plancher à usage d'habitation, si elles sont inférieures ou égales à 50m², et ce, dans le volume d'un bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation de l'élaboration du PLU ou en extension de celui-ci. ○ Les annexes (accolées ou non), dont une piscine, des constructions admises sont limitées à 2 annexes maximum par bâtiment principal qui seront d'une superficie cumulée de 60m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme) + une piscine. Ces annexes devront être situées à moins de 10m de la construction principale.
2-3-3/	<p>A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² ;</p>
2-3-4/	<p>Complémentaire le long des ripisylves identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des haies sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales. ○ Les coupes à blanc sont interdites le long des cours d'eau, excepté pour raisons sanitaires. ○ les travaux d'entretien des berges des cours d'eau sont autorisés, y compris les travaux de gestion sylvicole des ripisylves. ○ Se référer complémentairement à l'OAP thématique C.
2-3-5	<p>Les stockages, et le traitement, de matériaux inertes et de déchets de toute nature sont autorisé uniquement si liés à l'activité économique principale et implantée sur le tènement foncier concerné.</p>

ARTICLE Ux3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ mixité sociale dans l'habitat

Non règlementé.

3-2/ Mixité fonctionnelle

Afin de favoriser la mixité urbaine le long des linéaires définis au document graphique au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme :

- Dans le cas de **l'aménagement de bâtiment existant** ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant **comportant une surface à vocation commerciale ou de service**, le bâtiment **après aménagement devra proposer une surface à vocation d'activité commerciale, de service ou de restauration au minimum équivalente** à la surface existante de ces destinations avant démolition ou réaménagement.
- Les extensions à usage commercial sont autorisées dans la limite de 50 m² de surface de plancher.

**CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

ARTICLE Ux4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ Implantation des constructions par rapport au domaine public

Les constructions (y compris les piscines) doivent s'implanter :

- En agglomération : avec un retrait de 5m minimum par rapport à la limite des voies publiques et aux voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone.
- Hors agglomération :
 - o avec un retrait de 35 m minimum de l'axe des routes départementales classées en catégorie structurante : RD 1203.
 - o avec un retrait de 18m minimum par rapport à l'axe des autres RD.

Les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

4-2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul de 3 m minimum.

4-3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

4-4/ hauteur

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 15 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

4-5/ Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ux5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

5-1/ Implantation par rapport au terrain

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

Les bâtiments techniques doivent être intégrés dans le volume du bâtiment sauf réglementation contraire.

5-2/ Aspect des façades

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts sont interdits.

Les matériaux de façades (enduits, parements, bardages, menuiseries extérieures...) doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti : ils seront de teintes allant du blanc grisé au gris.

L'emploi de couleur est autorisé en faible proportion par rapport à la surface totale des façades, notamment pour les menuiseries extérieures.

Les façades des constructions implantées le long des voies publiques ouvertes à la circulation automobile publique doivent comporter 30% minimum de surface vitrée.

Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

Les enseignes devront être intégrées à la façade.

5-3/ Aspect des toitures

Les toitures à pente, ainsi que les toitures terrasses seront autorisées.

Pour les extensions, un seul pan ou une toiture terrasse pourront être autorisés.

L'aspect des matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, bac acier...).

L'usage de panneaux solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers, respectent la pente générale du toit et s'ils sont intégrés en se substituant aux couvertures ou en surimposition.

5-4/ Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas souhaitées. En tout état de cause, les clôtures éventuelles doivent être :

- d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (hauteurs, couleurs et matériaux).
- constituées de grilles ou de grillages doublées ou non d'une haie vive de plusieurs essences végétales. Les murs bahuts éventuels seront d'une hauteur maximum de 0,60 m.

Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies. Pour des raisons de sécurité :

- À proximité des carrefours et à l'intérieur des courbes, l'implantation de la clôture ou de la haie ne doit pas gêner la visibilité et l'autorisation sera soumise à une demande d'alignement.
- Un recul des haies végétales par rapport aux limites des voies et emprises publiques pourra être imposé, afin de faciliter l'entretien des voies et des dépendances.

5-5/ Performance énergétique et environnementale des constructions

Non règlementé.

ARTICLE Ux6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Il est imposé 25% minimum d'espaces perméables sur la superficie de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) du projet de construction. Au titre de l'article R151-31 du Code de l'urbanisme, en cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter la part d'espaces perméables imposée sur le tènement foncier issu de la division.

Les aires de stationnement seront plantées, avec au minimum un arbre de haute tige par tranche de 5 places.

ARTICLE Ux7- stationnement

7-1/ normes de stationnement pour les véhicules motorisés

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.

Le nombre de places réalisées devra être arrondi à l'entier supérieur, le cas échéant.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UX (activités économiques)

Commerces et activités de service	<ul style="list-style-type: none">Pour une surface de plancher inférieure ou égale à 1300 m² : 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher. Pour une surface de plancher supérieure à 1300 m² : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher.
Bureaux	Une place minimum de stationnement par tranche de 20 m ² de surface de plancher (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).
Industrie et entrepôt	1 place par tranche de 70 m ² de surface de plancher d'atelier ou d'entrepôt (hors locaux sociaux, non soumis à la règle). Pour les surfaces de plancher à usage de bureaux, il conviendra de se référer à la règle applicable aux constructions destinées aux bureaux. Toutefois, au-delà de 3 000 m ² de surface de plancher totale, il sera exigé 1 place par tranche supplémentaire de 120 m ² de surface de plancher.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

7-2/ Stationnement des deux roues / modes doux

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal, la réalisation de stationnement vélos est obligatoire. Il est exigé un ou plusieurs espaces de stationnement pour cycles, devant être clos et couvert(s), d'une dimension :

- de 1,5 m² minimum par tranche de 60m² de surface de plancher de bureaux
- de 1,5 m² minimum par tranche de 100m² de surface de plancher de commerce
- de 1,5 m² minimum par tranche de 300m² de surface de plancher des autres destinations

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE Ux8 - desserte par les voies publiques ou privées

8-1/ Accès

Se référer aux règles du secteur Uc.

8-2/ Voiries

Se référer aux règles du secteur Uc.

ARTICLE Ux9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9-1/ Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

9.2 - Eaux usées

Toute construction générant des eaux usées domestiques ou assimilées (à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'accueil du public), doit être raccordé au réseau public d'assainissement des eaux usées. Tout rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit. En l'absence du réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif est autorisé sous réserve d'être adapté au terrain, à la nature des sols et d'être conforme aux réglementations en vigueur. Une étude spécifique est à réaliser par l'aménageur. Dans ces cas, la constructibilité sera dépendante de la capacité du milieu récepteur.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités industrielles et artisanales dans le réseau public est interdite. Elle peut être autorisée par conventionnement et conditionnée à la mise en place d'une filière de traitement spécifique.

Ces installations devront être installées sur l'unité foncière, ou par voie de servitude en cas d'impossibilité technique, sous réserve de respecter les règles applicables dans la zone concernée. Toutefois, la possibilité de réaliser ces installations dans la zone A ou N est limitée aux constructions existantes légalement édifiées à la date d'approbation du PLU et à moins de 30 m de la construction principale.

9-3/ Eaux pluviales

La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement - volet eaux pluviales.

Tout nouvel aménagement doit **respecter les règles imposées par le zonage pluvial**. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se référer au zonage

pluvial des annexes sanitaires (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet.

9-3-1/	<p><u>REGLE APPLICABLE A TOUS LES NIVEAUX DE PLUIE</u></p> <p>Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propre aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.</p>
9-3-2/	<p><u>REGLE PAR NIVEAUX DE PLUIE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestion des pluies courantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes en mettant en œuvre, pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m² de surface imperméabilisée (ce qui correspond au volume généré par une pluie de 15 mm précipitée sur cette surface imperméabilisée), en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes. ○ On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes. - Gestion des pluies moyennes à fortes <ul style="list-style-type: none"> ○ Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de : <ul style="list-style-type: none"> ▪ débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographique spécifique) ▪ période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographique spécifique) ○ L'infiltration doit être la première solution recherchée. ○ Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs, ▪ Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu. <p>Les puits d'infiltration sont interdits pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La gestion des eaux de voiries (pour lesquels on privilégiera des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un bien meilleur abattement des polluants), ▪ N'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique. <p>En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Qu'un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont,

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De conserver une épaisseur minimale de zone non saturée d'un mètre entre le fond du puits et le toit de la nappe, ▪ D'éviter l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées. <p>- Gestion des pluies exceptionnelles</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Tout nouvel aménagement doit : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en oeuvre et provoqueront leur débordement. ▪ Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval. <p>- Prescriptions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières doivent être prises vis-à-vis des risques de pollution, de l'infiltration et des zones humides. Les règles et recommandations en la matière sont indiquées dans le zonage pluvial.
--	--

9-4/ Énergies et télécommunications

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

9-5/ Ordures ménagères

9-5-1/	<p>Pour toute opération de plus de 500 m² de surface de plancher, il doit être prévu un local de stockage pour les conteneurs de déchets. La loi oblige les entreprises à trier 7 flux de déchets. Le local devra donc être dimensionné pour cela en fonction de la nature de l'activité. Ce local devra être intégré à l'enveloppe du bâtiment. En cas de production de déchets organiques, un local réfrigéré devra être dédié. Parallèlement une zone de présentation des bacs pour la collecte devra être prévue. Cette zone devra être accessible aux véhicules de collecte et en bordure de voie publique</p>
9-5-2/	<p>Regle alternative :</p> <p>Les dispositions du 9-5-1 pourront être adaptées en fonction de l'existence et de la capacité de point de collecte public existant (renforcement ou maillage de secteur en cohérence) sur validation de la direction de la valorisation des déchets du Grand Anancy et de la commune.</p>

ZONE A URBANISER A COURT ET MOYEN TERME AVEC DES OAP : 1AU (INDICEE)

TITRE 2

ZONES A URBANISER

1AU(INDICÉES) ZONE A URBANISER A COURT ET MOYEN TERME AVEC DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SI ELLES EXISTENT

Caractère de la zone :

La zone 1AU correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Les OAP précisent les modalités d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

- **1AUa : secteur à urbaniser à court et moyen terme au cœur du Chef-lieu**
- **1AUb2 : secteur à urbaniser à court et moyen terme avec une densification horizontale**

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE 1AU1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

1-1/ Sont autorisées les constructions à destination :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2-1.

Toutefois, certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2-3.

ARTICLE 1AU2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- Secteur 1AUa ; voir les règles du secteur Ua
- Secteur 1AUb2 : voir les règles du secteur Ub2.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

OAP n°1 / ZONE 1AUa / « cœur du Chef-lieu »	Opération d'aménagement portant exclusivement sur la totalité du périmètre du secteur 1AUa.
---	---

ZONE A URBANISER A COURT ET MOYEN TERME AVEC DES OAP : 1AU (INDICEE)

OAP n°2 / ZONE 1AUb2 / « vers la Culaz »	Opération d'aménagement portant exclusivement sur la totalité du périmètre du secteur 1AUb2.
--	--

Rappel : un échéancier d'ouverture à l'urbanisation a été défini : se référer directement à la pièce « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

ARTICLE 1AU3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ mixité sociale dans l'habitat

- **Dans tout le périmètre de l'OAP n°1 et tout le périmètre de l'OAP n°2 :** Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, tout programme de logement comprenant de la surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de **30%** de cette surface de plancher à usage de logements sociaux (locatif social et/ou accession sociale de type Bail Réel solidaire -BRS-).

3-2/ Mixité fonctionnelle

- **Dans l'OAP n°1 uniquement :** Un rez-de-chaussée commercial ou de service sera prévu selon les modalités définies dans l'OAP n°1.

ZONE A URBANISER A COURT ET MOYEN TERME AVEC DES OAP : 1AU (INDICEE)

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Secteur 1AUa : voir les règles du secteur Ua
- Secteur 1AUb2 : voir les règles du secteur Ub2.

ARTICLE 1AU5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Secteur 1AUa : voir les règles du secteur Ua
- Secteur 1AUa ; voir les règles du secteur Ua
- Secteur 1AUb2 : voir les règles du secteur Ub2.

ARTICLE 1AU6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

- Secteur 1AUa : voir les règles du secteur Ua
- Secteur 1AUb2 : voir les règles du secteur Ub2.

ARTICLE 1AU7- STATIONNEMENT

- Secteur 1AUa : voir les règles du secteur Ua
- Secteur 1AUb2 : voir les règles du secteur Ub2.

ZONE A URBANISER A COURT ET MOYEN TERME AVEC DES OAP : 1AU (INDICEE)

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AU8 - desserte par les voies publiques ou privées

- Secteur 1AUa : voir les règles du secteur Ua
- Secteur 1AUb2 : voir les règles du secteur Ub2.

ARTICLE 1AU9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Secteur 1AUa : voir les règles du secteur Ua
- Secteur 1AUb2 : voir les règles du secteur Ub2.

ZONE AGRICOLE : A

TITRE 3

ZONES AGRICOLES

A : ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone :

La zone A correspond à des zones agricoles, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ainsi, les constructions nouvelles à usage de logement sont interdites excepté cas particuliers décrits à l'article 2.3.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE A1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2.

ARTICLE A2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ destinations et sous destinations interdites, autorisées ou soumises à conditions

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article A 2.3
	L'absence de lettre signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

Destinations	Sous destination	Secteur A
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	C
	Exploitation forestière	

ZONE AGRICOLE : A

Habitation	Logement	C
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	C
	Restauration	C
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue accueil du public	C
	Hébergement hôtelier et touristique	C
	Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	C
	Etablissements d'enseignement	
	Etablissement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

2-2/ Installations interdites

Toutes les installations sont interdites, excepté celles mentionnées à l'article 2-1 et à l'article 2-3.

Les éléments paysagers identifiés au document graphique et repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, devront être préservés. Toute intervention sur ces éléments devra faire l'objet d'une autorisation préalable et respecter les dispositions prévues en 2.3.

2-3/ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

2-3-1/	<p>Sont autorisés les équipements publics et d'intérêt collectif dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Ils ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site. Ils doivent aussi être compatibles
---------------	--

ZONE AGRICOLE : A

	avec le maintien des continuités écologiques identifiées au document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
2-3-2/	Sont autorisés les défrichements, arrachages, et dessouchage des arbres et des arbustes, excepté pour les éléments compris dans des secteurs paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme , qui devront être pris en compte. Toute intervention sur ces éléments devra faire l'objet d'une autorisation préalable. En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement une reconstitution des éléments paysagers, avec des essences végétales locales est obligatoire, en variant la nature des essences et les strates végétales.
2-3-3/	Sont autorisés les remblais, les affouillements de sol, uniquement si justifiés par des impératifs de à la valorisation des terres agricoles, et qu'ils ne fragilisent pas l'alimentation d'une zone humide, sous réserve d'un suivi agronomique. De plus, un suivi et une remise en état agricole des terres est obligatoire.
2-3-4/	<p>Les bâtiments et installations agricoles ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiés par les besoins de l'exploitation.</p> <p><u>Sont en outre soumis aux conditions particulières suivantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les constructions à caractère fonctionnels nécessaires aux exploitations sous réserve d'une bonne intégration dans le site. ○ Les serres agricoles pour les activités de maraichage. ○ Les annexes touristiques des exploitations agricoles (hébergement touristique, restauration) sont autorisées sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le siège de l'exploitation. ○ Les points de vente, les entrepôts liés au commerce des productions agricoles uniquement si dans le prolongement de l'acte de production (de l'exploitation ou d'exploitations locales) dans la limite de 70 m² de surface de plancher et sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant voir accolés au bâtiment agricole, sauf impossibilité technique dûment justifiée. ○ Les campings à la ferme seront limités à 6 emplacements et situés au moins de 300m de l'un des bâtiments de l'exploitation. Les constructions liées au fonctionnement sont aussi autorisées (entretien, sanitaires). ○ Les habitations destinées aux chefs d'exploitation agricoles (logements de fonction) des exploitations agricoles professionnelles sont autorisées sous les conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ Nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et de former un ensemble cohérent avec ces derniers, ○ Composé d'un seul bâtiment à usage d'habitat par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être intégrés dans le volume d'un seul bâtiment). Ce bâtiment à usage d'habitat pourra s'effectuer dans des bâtiments existants (sous la forme de réhabilitation ou réaffectation) ou accolés au bâtiment de l'exploitation. Dans le cadre d'une exploitation sous forme sociétaire, un seul bâtiment à usage de logement de fonction pour l'exploitation peut être autorisé. Dans tous les cas, la surface de ces

ZONE AGRICOLE : A

	<p>logements ne devra pas dépasser 80 m² de surface de plancher. Cette règle s'applique également à l'existant.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Avoir l'accès de l'habitation commune avec celle de l'exploitation. ○ Deux annexes maximum (accolées ou non), dont une piscine, des constructions à usage d'habitat liées à une exploitation agricole admises. Leur superficie cumulée maximum est fixée à de 40 m² de surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme).
2-3-5/	<p><u>Au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, les modifications des habitations existantes non liées aux exploitations agricoles sont autorisées sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Sont autorisées les augmentations de surface de plancher à usage d'habitation, si : <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'habitation présente une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m² à la date d'approbation du PLU ▪ La ou les extensions sont inférieures ou égales à 50m² cumulées, et ce, dans le volume du bâtiment existant à la date d'approbation de l'élaboration du PLU ou en extension de celui-ci. ○ Les annexes (accolées ou non), dont une piscine, des constructions admises sont limitées à 2 annexes maximum par bâtiment principal qui seront d'une superficie cumulée de 40m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme) + une piscine. Ces annexes devront être situées à moins de 10m de la construction principale.
2-3-6/	<p><u>Dans les secteurs agricoles identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme pour leur intérêt paysager :</u></p> <p>Seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les occupations du sol règlementées aux articles 2-3-2, 2-3-3, 2-3-5, 2-3-7, 2-3-8, 2-3-9 ; ○ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront veiller à ne pas perturber les continuités écologiques existantes et ne pas être incompatibles avec l'exercice de l'exploitation agricole environnante. ○ La création de mares si elles sont destinées à la récupération des eaux de pluies et à l'alimentation des animaux. ○ Les travaux d'entretiens des haies et des petits boisements (élagages...).
2-3-7/	<p><u>Pour les bâtiments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, excepté pour les blockhaus :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les réhabilitations sont autorisées, avec possibilité de changement de destination, uniquement à usages (un ou plusieurs) : <ul style="list-style-type: none"> ○ d'habitat, d'artisanat, de bureaux, d'activités ouvertes au public, d'hébergement hôtelier et touristique ○ Ces réhabilitations s'entendent sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception :

ZONE AGRICOLE : A

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ des éléments de toiture ou en façade autorisés à l'article 5 sous réserve de garder le volume du bâtiment principal. ▪ des extensions autorisées à l'OAP thématique B (protection adaptée) sous réserve des dispositions du présent article définies au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme. ○ Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal, et sont limitées à 2, pour une superficie cumulée de 60 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol telle que définie au lexique du règlement + une piscine. ○ Se référer complémentairement à l'OAP thématique C.
2-3-8/	<p><u>Pour les blockhaus repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Leur démolition est interdite ○ Leur aspect extérieur actuel doit être préservé
2-3-9/	<p><u>Pour les bâtiments patrimoniaux (ou partie de bâtiment) présentant une destination agricole et donc repérés au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ les réhabilitations sont autorisées avec changement de destination, uniquement à usages (un ou plusieurs) : <ul style="list-style-type: none"> ○ d'habitat, d'artisanat, de bureaux, d'activités ouvertes au public, d'hébergement hôtelier et touristique ○ Les réhabilitations ne peuvent être autorisées que si les changements de destination ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'exploitation agricole environnante. ○ Ces réhabilitations s'entendent sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 5 ○ Cette réhabilitation est possible sous conditions : <ul style="list-style-type: none"> ○ Le bâtiment à réhabiliter n'a plus d'usage agricole, et sa réaffectation ne porte pas atteinte au voisinage, à l'exploitation agricole et à la destination de la zone. ○ Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal, et sont limitées à 2, pour une superficie cumulée de 40 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol telle que définie au lexique du règlement (hors piscine). ○ Se référer complémentairement à l'OAP thématique B.
2-3-10/	<p><u>Complémentairement le long des ripisylves identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des haies sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas dans le cadre de l'aménagement des itinéraires modes actifs prévus par les servitudes de localisation A et B.

ZONE AGRICOLE : A

	<ul style="list-style-type: none">○ Les coupes à blanc sont interdites le long des cours d'eau, excepté pour raisons sanitaires.○ les travaux d'entretien des berges des cours d'eau sont autorisés, y compris les travaux de gestion sylvicole des ripisylves.○ Se référer complémentairement à l'OAP thématique C.
--	---

ARTICLE A3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ Implantation des constructions par rapport au domaine public

Les constructions nouvelles (y compris les piscines) seront implantées avec un recul minimum de 5 m des limites d'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone.

Hors agglomération les constructions nouvelles (y compris les piscines) seront implantées :

- o avec un retrait de 35 m minimum de l'axe des routes départementales classées en catégorie structurante : RD1203.
- o avec un retrait de 18m minimum par rapport à l'axe des autres RD.

Pour les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est possible, uniquement en cas de nécessité liée à leur fonctionnement, entre 0 et 3 m de la limite des emprises publiques et des voies publiques. Cette disposition s'applique également aux RD hors agglomération si accord du Conseil Départemental.

Complémentaire pour les habitations non liées aux exploitations agricoles : se référer aux règles du secteur Uc.

4-2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4-2-1- REGLE GENERALE :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit au moins être égale à 4 m.

4-2-2- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Complémentaire pour les habitations non liées aux exploitations agricoles : se référer aux règles du secteur Uc.

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

Concernant l'implantation des piscines : le bord du bassin doit respecter une distance de 3m minimum

ZONE AGRICOLE : A

vis-à-vis de la limite séparative.

4-3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

4-4/ hauteur

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les bâtiments agricoles autorisés, la hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à la médiane du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment ne devra pas excéder : 12m au faitage.

En cas d'extension d'un bâtiment existant, la hauteur maximum pourra être égale à la cote altimétrique du faitage du bâtiment existant.

Complémentaire pour les habitations non liées aux exploitations agricoles : se référer aux règles du secteur Uc.

4-5/ Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE A5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

5-1/ Implantation par rapport au terrain

Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles : se référer aux règles du secteur Uc.

5-2/ Aspect des façades

Pour les bâtiments agricoles	<ul style="list-style-type: none">- les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment ;- les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée ;
-------------------------------------	--

ZONE AGRICOLE : A

	<ul style="list-style-type: none"> - les teintes foncées sont recommandées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre du pays ; - les teintes blanches, vives, claires sont interdites.
Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-11 et de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme	<p>Se référer à l'OAP thématique B.</p> <p>La coloration des façades et les éléments de superstructure, tel le bardage devront être en harmonie avec celles des façades des bâtiments environnants.</p>
Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles	Se référer aux règles du secteur Uc.

5-3/ Aspect des toitures

Pour les bâtiments agricoles	<ul style="list-style-type: none"> - les couvertures métalliques ou fibrociment, devront faire l'objet d'un traitement de coloration, en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes. - les teintes claires sont interdites. - le vieillissement naturel des matériaux est accepté. - d'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.
Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles	Se référer aux règles du secteur Uc.
Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-11 et de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme	<p>Les toitures terrasses seront interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes non accolées.</p> <p>Se référer complémentairement à l'OAP thématique C.</p> <p>La teinte devra être en harmonie avec celles des toitures des bâtiments environnants.</p>

5-4/ Aspect des clôtures

Pour les exploitations agricoles et pour les constructions liées	<p>Hauteur :</p> <p>Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 2 m comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60m.</p> <p>Les haies végétales doivent être implantées à 1m minimum de la limite de propriété et devront respecter une hauteur maximum de 2m.</p> <p>Composition :</p>
---	---

ZONE AGRICOLE : A

	<p>Les clôtures doivent être de type agricole.</p> <p>Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.</p> <p>Les clôtures ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies étroites. Pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale des clôtures situées à moins de 25m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 0,80m.</p>
Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles	Se référer aux règles du secteur Uc.
Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme	Complémentairement : les clôtures pourront être constituées d'un dispositif de type mur plein. En tout état de cause, les clôtures existantes constituées de murs et murets doivent être conservées à l'exception des percements.

5-5/ Performance énergétique et environnementale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE A6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, **d'un bâtiment existant et répertorié comme patrimonial** au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (y compris pour la réalisation d'annexes non accolées).
- **Aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.**

Les plantations, en limites séparatrices, doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est précisée dans l'OAP thématique A.

ARTICLE A7- stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.

Le nombre de places réalisées devra être arrondi à l'entier supérieur, le cas échéant.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Afin d'assurer le

ZONE AGRICOLE : A

stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

Habitation	1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation.
Réhabilitations, rénovations, extensions à usage d'habitat ou Bâtiments changeant de destination pour de l'habitat	2 places minimum par logement.
Équipements d'intérêt collectif et services publics Bâtiment agricole	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A8 - desserte par les voies publiques ou privées

8-1/ Accès

Se référer aux règles du secteur Uc.

8-2/ Voiries

Se référer aux règles du secteur Uc.

ARTICLE A9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9-1/ Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé à un dispositif d'eau potable (réseau public si existant ou source autonome avec autorisation sanitaire).

9.2 - Eaux usées

Toute construction générant des eaux usées domestiques ou assimilées (à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'accueil du public), doit être raccordé au réseau public d'assainissement des eaux usées. Tout rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit.

En l'absence d'un tel réseau, les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

Ces installations devront être installées sur l'unité foncière, ou par voie de servitude en cas d'impossibilité technique, à moins de 30 m de la construction principale, y compris si ladite construction principale est implantée en zone urbaine, sous réserve qu'elle soit légalement édifiée à la date d'approbation du PLU. Ainsi, cette disposition ne s'applique pas aux constructions nouvelles édifiées en zone urbaine.

Une étude spécifique est à réaliser par l'aménageur. Dans ces cas, la constructibilité sera dépendante de la capacité du milieu récepteur.

9-3/ Eaux pluviales

La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement - volet eaux pluviales.

Tout nouvel aménagement doit **respecter les règles imposées par le zonage pluvial**. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se référer au zonage pluvial des annexes sanitaires (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui

ZONE AGRICOLE : A

s'appliquent au projet.

9-3-1/	<p><u>REGLE APPLICABLE A TOUS LES NIVEAUX DE PLUIE</u></p> <p>Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propre aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.</p>
9-3-2/	<p><u>REGLE PAR NIVEAUX DE PLUIE</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Gestion des pluies courantes :<ul style="list-style-type: none">o Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes en mettant en œuvre, pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m² de surface imperméabilisée (ce qui correspond au volume généré par une pluie de 15 mm précipitée sur cette surface imperméabilisée), en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes.o On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes. - Gestion des pluies moyennes à fortes<ul style="list-style-type: none">o Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de :<ul style="list-style-type: none">▪ débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographique spécifique)▪ période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographique spécifique)o L'infiltration doit être la première solution recherchée.o Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :<ul style="list-style-type: none">▪ Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,▪ Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu. <p>Les puits d'infiltration sont interdits pour :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ La gestion des eaux de voiries (pour lesquels on privilégiera des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un bien meilleur abattement des polluants),▪ N'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique. <p>En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Qu'un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont,▪ De conserver une épaisseur minimale de zone non saturée d'un mètre entre le fond du puits et le toit de la nappe,

ZONE AGRICOLE : A

	<ul style="list-style-type: none">▪ D'éviter l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées. <p>- Gestion des pluies exceptionnelles</p> <ul style="list-style-type: none">○ Tout nouvel aménagement doit :<ul style="list-style-type: none">▪ Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en oeuvre et provoqueront leur débordement.▪ Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval. <p>- Prescriptions particulières</p> <ul style="list-style-type: none">○ Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières doivent être prises vis-à-vis des risques de pollution, de l'infiltration et des zones humides. Les règles et recommandations en la matière sont indiquées dans le zonage pluvial.
--	--

9-4/ Énergies et télécommunications

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé à une alimentation électrique (réseau électrique ou autonome). Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés le cas échéant.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

9-5/ Ordures ménagères

Non règlementé.

ZONE NATURELLE : N

TITRE 4

ZONES NATURELLES

N : ZONE NATURELLE

Caractère de la zone :

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

Cette zone comprend :

- **Secteur Nl : secteur correspondant aux secteurs de loisirs et de sports**
- **Secteur Nzh : secteur correspondant aux zones humides.**

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE N1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

1-1/ Sont autorisées les constructions à destination :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2.

ZONE NATURELLE : N

ARTICLE N2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ destinations et sous destinations interdites, autorisées ou soumises à conditions

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article N 2.3
	L'absence de lettre signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

** uniquement pour les constructions au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme*

*** uniquement pour les constructions au titre des articles L151-11 et L151-19 du Code de l'urbanisme*

Destinations	Sous destination	N
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	A, excepté NI et Nzh
Habitation	Logement	C
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	C
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue accueil du public	C
	Hébergement hôtelier et touristique	C
	Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	C
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement	
	Etablissement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Equipements sportifs	C en NI
	Autres équipements recevant du public	C
Autres activités des	Industrie	

ZONE NATURELLE : N

secteurs secondaires ou tertiaires	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

2-2/ Installations interdites

- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature.
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules, hors engins agricoles ou forestiers et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les affouillements de sol ou remblais non liés aux usages autorisés.

Les éléments paysagers identifiés au document graphique et repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, devront être préservés. Toute intervention sur ces éléments devra faire l'objet d'une autorisation préalable et respecter les dispositions prévues en 2.3.

2-3/ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations, hors secteurs Nl et Nz

2-3-1/	Sont autorisés les équipements publics et d'intérêt collectif dans les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none">o Ils ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site. Ils doivent aussi être compatibles avec le maintien des continuités écologiques identifiées au document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
2-3-2/	Sont autorisés les défrichements, arrachages, et dessouchage des arbres et des arbustes, excepté pour les éléments compris dans des secteurs paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme , qui devront être pris en compte. Toute intervention sur ces éléments devra faire l'objet d'une autorisation préalable. En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement une reconstitution des éléments paysagers, avec des essences végétales locales est obligatoire, en variant la nature des essences et les strates végétales.
2-3-3/	<u>Au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, les modifications des habitations existantes non liées aux exploitations agricoles sont autorisées sous conditions :</u>

ZONE NATURELLE : N

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Sont autorisées les augmentations de surface de plancher à usage d'habitation, si : <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'habitation présente une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m² à la date d'approbation du PLU ▪ La ou les extensions sont inférieures ou égales à 50m² cumulées, et ce, dans le volume du bâtiment existant à la date d'approbation de l'élaboration du PLU ou en extension de celui-ci. ○ Les annexes (accolées ou non), dont une piscine, des constructions admises sont limitées à 2 annexes maximum par bâtiment principal qui seront d'une superficie cumulée de 40m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme) + une piscine. Ces annexes devront être situées à moins de 10m de la construction principale.
2-3-4/	<p><u>Pour les bâtiments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, excepté pour les blockhauss :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les réhabilitations sont autorisées, avec possibilité de changement de destination, uniquement à usages (un ou plusieurs) : <ul style="list-style-type: none"> ○ d'habitat, d'artisanat, de bureaux, d'activités ouvertes au public, d'hébergement hôtelier et touristique ○ Ces réhabilitations s'entendent sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception : <ul style="list-style-type: none"> ▪ des éléments de toiture ou en façade autorisés à l'article 5 sous réserve de garder le volume du bâtiment principal. ▪ des extensions autorisées à l'OAP thématique B (protection adaptée) sous réserve des dispositions du présent article définies au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme. ○ Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal, et sont limitées à 2, pour une superficie cumulée de 40 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol telle que définie au lexique du règlement + une piscine. ○ Se référer complémentairement à l'OAP thématique C.
2-3-5/	<p><u>Pour les blockhauss repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Leur démolition est interdite ○ Leur aspect extérieur actuel doit être préservé
2-3-6/	<p><u>Complémentaire dans le secteur de continuité écologique ou le long des ripisylves identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des haies sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas dans le cadre de l'aménagement des itinéraires modes actifs prévus par les servitudes de localisation A et B. ○ Les coupes à blanc sont interdites le long des cours d'eau, excepté pour raisons sanitaires. ○ les travaux d'entretien des berges des cours d'eau sont autorisés, y compris les travaux de gestion sylvicole des ripisylves. ○ Se référer complémentairement à l'OAP thématique C.

ZONE NATURELLE : N

2-4/ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations, en secteur Nzh uniquement

- Sont seuls autorisés les légers aménagements uniquement s'ils sont directement liés à la découverte et la valorisation des milieux naturels (y compris cheminements piétonniers).
- Sont aussi autorisés les travaux uniquement s'ils s'avèrent indispensables à la bonne gestion des zones humides ou au maintien de la biodiversité.
- Toutefois, est notamment interdit le drainage, les remblais et le dépôt de déchets verts.

2-5/ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations, en secteur NI uniquement

Sont seuls autorisés :

- Les occupations du sol réglementées à l'article 2-3-1
- les aménagements, les infrastructures, les équipements, et les constructions liées aux usages de loisirs, et sportifs.

ARTICLE N3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ Implantation des constructions par rapport au domaine public

Les constructions nouvelles (y compris les piscines) seront implantées avec un recul minimum de 5 m des limites d'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone.

Hors agglomération les constructions nouvelles (y compris les piscines) seront implantées :

- avec un retrait de 35 m minimum de l'axe des routes départementales classées en catégorie structurante : RD 1203.
- avec un retrait de 18m minimum par rapport à l'axe des autres RD.

Pour les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est possible, uniquement en cas de nécessité liée à leur fonctionnement, entre 0 et 3 m de la limite des emprises publiques et des voies publiques. Cette disposition s'applique également aux RD hors agglomération si accord du Conseil Départemental.

Complémentaire pour les habitations non liées aux exploitations agricoles : se référer aux règles du secteur Uc.

4-2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4-2-1- REGLE GENERALE :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit au moins être égale à 4 m.

4-2-2- REGLE PARTICULIERE :

Complémentaire pour les habitations non liées aux exploitations agricoles : se référer aux règles du secteur Uc.

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

Les margelles des piscines et équipements techniques associés : elles doivent respecter un recul

ZONE NATURELLE : N

minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines.

4-3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

4-4/ hauteur

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les bâtiments autorisés, la hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à la médiane du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment ne devra pas excéder : **9m au faitage.**

En cas d'extension d'un bâtiment existant, la hauteur maximum pourra être égale à la côte altimétrique du faitage du bâtiment existant.

Les constructions annexes non accolées ne doivent pas dépasser une hauteur de 4,5 m.

Complémentaire pour les habitations non liées aux exploitations agricoles : se référer aux règles du secteur Uc.

4-5/ Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE N5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

5-1/ Implantation par rapport au terrain

Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles : se référer aux règles du secteur Uc.

5-2/ Aspect des façades

Pour toutes les constructions	Les enseignes doivent être intégrées à la façade.
Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme	Se référer aux règles du secteur Uc.

ZONE NATURELLE : N

5-3/ Aspect des toitures

Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme	Se référer aux règles du secteur Uc.
--	--------------------------------------

5-4/ Aspect des clôtures

Règle générale	Hauteur : Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,80 m comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60m. Les haies végétales doivent être implantées à 1m minimum de la limite de propriété et devront respecter une hauteur maximum de 2m. Composition : Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie de forme simple. Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Les clôtures ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies étroites. Pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale des clôtures situées à moins de 25m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 0,80m.
Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme	Se référer aux règles du secteur Uc.

5-5/ Performance énergétique et environnementale des constructions

Non réglementé.

ZONE NATURELLE : N

ARTICLE N6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, **d'un bâtiment existant et répertorié comme patrimonial** au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (y compris pour la réalisation d'annexes non accolées).
- **Aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.**

Les plantations, en limites séparatrices, doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est précisées dans l'OAP thématique A.

ARTICLE N7- stationnement

7-1/ normes de stationnement pour les véhicules motorisés

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.

Le nombre de places réalisées devra être arrondi à l'entier supérieur, le cas échéant.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

Habitation	1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation.
Réhabilitations, rénovations, extensions à usage d'habitat ou Bâtiments changeant de destination pour de l'habitat	2 places minimum par logement.
Activités des secteurs secondaires et tertiaires	1 place par tranche de 70 m ² de surface de plancher d'atelier ou d'entrepôt (hors locaux sociaux, non soumis à la règle). Pour les surfaces de plancher à usage de bureaux, il conviendra de se référer à la règle applicable aux constructions destinées aux bureaux. Toutefois, au-delà de 3 000 m ² de surface de plancher totale, il sera exigé 1 place par tranche supplémentaire de 120 m ² de surface de plancher. Une place minimum de stationnement par tranche de 20 m ² de surface de plancher de bureaux (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).

ZONE NATURELLE : N

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
Bâtiment forestier STECAL n°1	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

7-2/ Stationnement des deux roues / modes doux

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal, la réalisation de stationnement vélos est obligatoire. Le nombre de places à réaliser doit se référer à la réglementation en vigueur.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N8 - desserte par les voies publiques ou privées

8-1/ Accès

Se référer aux règles du secteur Uc.

8-2/ Voiries

Se référer aux règles du secteur Uc.

ARTICLE N9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9-1/ Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé à un dispositif d'eau potable (réseau public si existant ou source autonome avec autorisation sanitaire).

9.2 - Eaux usées

Toute construction générant des eaux usées domestiques ou assimilées (à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'accueil du public), doit être raccordé au réseau public d'assainissement des eaux usées. Tout rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit.

En l'absence d'un tel réseau, les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

Ces installations devront être installées sur l'unité foncière, ou par voie de servitude en cas d'impossibilité technique, à moins de 30 m de la construction principale, y compris si ladite construction principale est implantée en zone urbaine, sous réserve qu'elle soit légalement édifiée à la date d'approbation du PLU. Ainsi, cette disposition ne s'applique pas aux constructions nouvelles édifiées en zone urbaine.

Une étude spécifique est à réaliser par l'aménageur. Dans ces cas, la constructibilité sera dépendante de la capacité du milieu récepteur.

9-3/ Eaux pluviales

La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement - volet eaux pluviales.

Tout nouvel aménagement doit **respecter les règles imposées par le zonage pluvial**. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se référer au zonage pluvial des annexes sanitaires (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui

ZONE NATURELLE : N

s'appliquent au projet.

9-3-1/	<p><u>REGLE APPLICABLE A TOUS LES NIVEAUX DE PLUIE</u></p> <p>Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propre aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.</p>
9-3-2/	<p><u>REGLE PAR NIVEAUX DE PLUIE</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Gestion des pluies courantes :<ul style="list-style-type: none">o Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes en mettant en œuvre, pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m² de surface imperméabilisée (ce qui correspond au volume généré par une pluie de 15 mm précipitée sur cette surface imperméabilisée), en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes.o On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes. - Gestion des pluies moyennes à fortes<ul style="list-style-type: none">o Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de :<ul style="list-style-type: none">▪ débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographique spécifique)▪ période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographique spécifique)o L'infiltration doit être la première solution recherchée.o Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :<ul style="list-style-type: none">▪ Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,▪ Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu. <p>Les puits d'infiltration sont interdits pour :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ La gestion des eaux de voiries (pour lesquels on privilégiera des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un bien meilleur abattement des polluants),▪ N'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique. <p>En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Qu'un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont,▪ De conserver une épaisseur minimale de zone non saturée d'un mètre entre le fond du puits et le toit de la nappe,

ZONE NATURELLE : N

	<ul style="list-style-type: none">▪ D'éviter l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées. <p>- Gestion des pluies exceptionnelles</p> <ul style="list-style-type: none">○ Tout nouvel aménagement doit :<ul style="list-style-type: none">▪ Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en œuvre et provoqueront leur débordement.▪ Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval. <p>- Prescriptions particulières</p> <ul style="list-style-type: none">○ Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières doivent être prises vis-à-vis des risques de pollution, de l'infiltration et des zones humides. Les règles et recommandations en la matière sont indiquées dans le zonage pluvial.
--	---

9-4/ Énergies et télécommunications

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé à une alimentation électrique (réseau électrique ou autonome). Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés le cas échéant.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

9-5/ Ordures ménagères

Non réglementé.