

Plan Local d'Urbanisme

Grignon (73)



4.1. Règlement écrit

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

073-217301308-20230413-2023-04-13-13-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/04/2023

PLU approuvé le 4 mai 2015 par DCM.
Modification simplifiée n°1 approuvée le 7 mars 2016 par DCM.
Modification simplifiée n°2 approuvée le 29 janvier 2018 par DCM.
Modification simplifiée n°3 approuvée le 13 avril 2023 par DCM.

SOMMAIRE

DEFINITIONS

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

DEFINITIONS

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

Alignement: L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Annexe: Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint (30 mètres maximum) entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

*Exemples: Sont considérées comme annexe un garage destiné au stationnement, un abri de jardin, un abri de voiture, un poste de transformation électrique.
Inversement, ne sont pas considérés comme annexe: les locaux professionnels, toute construction réservée en tout ou en partie à l'habitation.*

Bâtiment: Construction couverte et close.

Clôture à claire-voie : Clôture ajourée, qui présente des vides (grillage, treillage, palines...).

Construction: Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Domaine public: Le domaine public comprend les biens qui appartiennent à une personne morale de droit public et qui lui sont rattachés, soit par détermination de la loi, soit par affectation à l'usage direct du public, soit par affectation à un service public.

Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol : les débords et surplombs, les balcons, les locaux annexes et les rampes d'accès extérieures. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol : les terrasses de plain-pied, les aires de stationnements extérieures non couvertes, les éléments de modénature, tels que les bandeaux, les corniches ou de simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

Extension: Consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures ou égales à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade: La façade d'un bâtiment ou d'une construction correspond à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elle intègre tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Garage: Est considéré comme garage tout local servant d'abri aux voitures, moto, ...

Hauteur: La hauteur des constructions est mesurée verticalement du point le plus haut de la construction (excepté les ouvrages techniques; cheminées, antennes, VMC, panneaux solaires ...) à la cote la plus basse du terrain naturel avant travaux.

Implantation des constructions: Les implantations des constructions se calculent par rapport aux voies publiques et privées, aux emprises publiques et limites séparatives.

Limite séparative: Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Logement collectif : Construction qui comprend au moins deux logements, desservis par une entrée commune.

Place de stationnement: Correspond à 2,5*5m soit 12,5 m² d'emprise au sol hors accès.

Prospect: Représente la distance d'implantation du bâtiment (nus extérieurs des murs) par rapport à la voie ou aux limites séparatives.

Terrasse : Toute terrasse supérieure à 50 cm de haut est considéré comme une construction.

Stationnement cycle: Une place de stationnement pour les véhicules deux-roues non motorisés ou cycles est au moins égale à 1,8m² (espace de manœuvre compris).

Les locaux et emplacements destinés aux vélos doivent être sécurisés et facilement accessibles. La surface de chaque local ou emplacement clos et couvert ne peut être inférieure à 8m² à l'exception des logements individuels. Si l'emplacement est dissocié de la construction, il ne doit pas se trouver à plus de 20 mètres du bâtiment. Ce local doit être identifiable, signalé, accessible, éclairé et équipé de mobiliers fixes permettant l'attache des cadres.

Stationnement clos et couvert: Garage

Stationnement « Hors clôture »: Espace de stationnement « hors clôture » aux dimensions suffisantes, vide sur le terrain et librement accessible depuis la voirie, stationnement aérien qui doit disposer d'un accès praticable pour un véhicule motorisé et d'un espace de manœuvre suffisant pour entrer et sortir de la parcelle en toute sécurité. Il doit être matérialisé sur le plan masse.

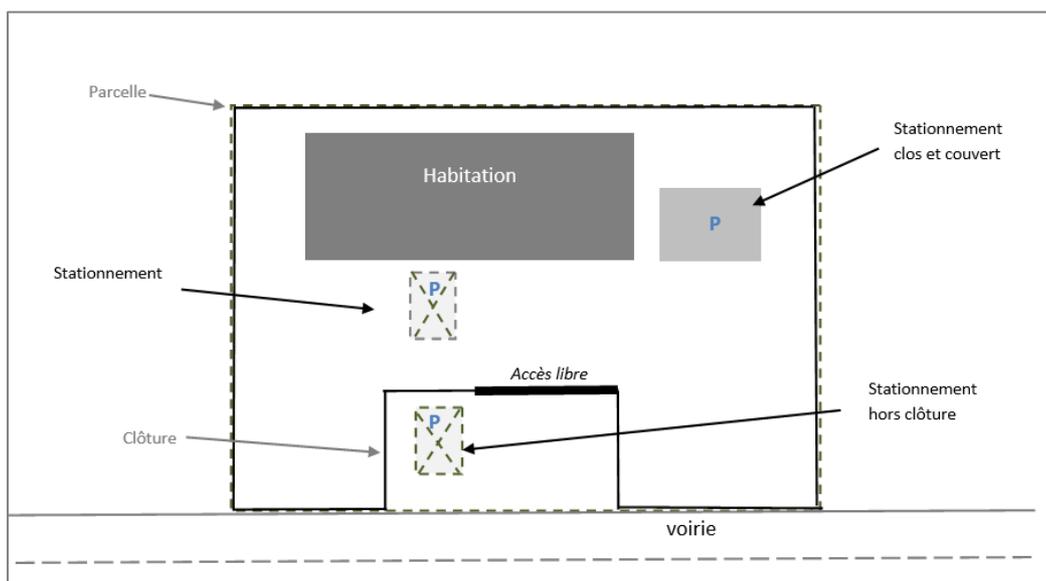


Schéma illustratif

Surface de plancher : somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,

- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation (telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents), dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain : Le terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Voie : La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ; elle peut être de statut privé ou public. Elle doit présenter une largeur minimale qui correspond à la largeur minimale circulaire.

Une voie privée est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de GRIGNON.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Zones Urbaines

- UA** Secteur d'habitat ancien du village.
- UBa** Secteur qui correspond au centre de village où la densification est recherchée
UBa1 et UBa2 sous-secteurs sur lesquels s'appliquent des orientations d'aménagement et de programmation.
- UBb** Secteur résidentiel où l'on préserve le caractère d'habitat individuel du tissu urbain.
- Ue** Secteur d'activités économiques existants, ou à créer.
- Utf** Secteur dans lequel les constructions, installations et aménagements nécessaires à la création et au fonctionnement d'un terrain familial des gens du voyage sont autorisés.

Zones à Urbaniser

- 1AUa** Secteur à urbaniser où une densification est recherchée.
1AUa1 sous-secteur sur lequel une servitude de projet est appliquée au titre de l'article L123-2-a du code de l'urbanisme.
1AUa4 et 1AUa5 sous-secteurs sur lesquels s'appliquent des orientations d'aménagement et de programmation
- 1AUb** Secteur à urbaniser avec une densité modérée.
1AUb1 sous-secteur sur lequel une servitude de projet est appliquée au titre de l'article L123-2-a du code de l'urbanisme.
1AUb2 sous-secteur sur lequel s'appliquent des orientations d'aménagement et de programmation.
- 1AUe** Secteur destiné à accueillir des activités tertiaires, commerciales, artisanales.
- 2AU** Secteur à urbaniser dont la réalisation est différée dans l'attente des équipements de viabilité.

Zones Agricoles

- A** Secteur agricole.
- An** Secteur agricole à protéger en raison des enjeux paysagers et/ou environnementaux.
- A-zh** Secteur agricole à protéger en raison de la présence d'une zone humide.

Zones Naturelles

- N** Secteur naturel.
- Nu** Secteur dans lequel l'extension modérée et le changement de destination à usage d'habitation des bâtiments existants sont autorisés.
- Nt** Secteur dans lequel les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement et au développement d'une base de loisirs ou pour l'intérêt collectif sont autorisés.
- N-zh** Secteur naturel à protéger en raison de la présence d'une zone humide.

Les zones à risques naturels

En raison de la présence des risques naturels, **ces secteurs** justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature (R. 123-11-b).

Le territoire communal est concerné par un **PIZ** (Plan d'indexation en Z) et est couvert par un **PPRi** (Plan de Prévision des Risques d'Inondation) qui définissent les secteurs concernés par des risques naturels et édictent des règles particulières d'occupations du sol en fonction du risque.

Les périmètres portés au plan, précisent les zones concernées par un risque naturel et les occupations ou utilisations du sol qui peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières. Ces prescriptions spéciales à appliquer sont celles contenues dans les différentes fiches du plan d'indexation en Z de la commune de GRIGNON, annexé au rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, et dans le règlement du plan de prévision des risques d'inondations, document annexé au titre des servitudes d'utilité publique du Plan Local d'Urbanisme.

Les obligations et prescriptions du **PIZ** et du **PPRi** s'imposent aux simples règles d'urbanisme édictées par le présent règlement.

- Le secteur indicé "z1" correspond aux zones de risque faible du PIZ
- Le secteur indicé "z2" correspond aux zones de risque moyen du PIZ
- Le secteur indicé "z3" correspond aux zones de risque fort du PIZ.

Risque sismique : le décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 classe la commune de Grignon en zone 4 dite « à sismicité moyenne ». Toute nouvelle construction devra respecter la réglementation afférente à ce zonage dont les prescriptions figurent sur le site : www.planseisme.fr

Les berges des cours d'eau

Une bande non aedificandi de 10 mètres de part et d'autre des berges de chaque cours d'eau doit être respectée pour la prise en compte des risques d'inondation et de crues torrentielles. Cette bande peut être ramenée à 4 mètres minimum si une étude a démontré l'absence d'érosion et de débordement.

Rappel de la notion de réciprocité concernant la distance d'implantation des bâtiments agricoles (étoile rouge sur les documents graphiques) vis à vis des habitations (Article L 111-3 du code rural)

;

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

ZONE UA

Caractère de la zone :

La zone UA correspond aux secteurs d'habitat ancien aggloméré en village, et à leur environnement immédiat.

Elle est réservée à l'habitation et aux activités compatibles avec la destination de la zone, l'objectif étant de compléter le tissu existant pour densifier le village en conservant son caractère.

ARTICLE UA 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture de carrières,
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics,
- les établissements ayant des activités nuisantes pour l'habitat.
- les terrains de camping et de caravaning.
- les dépôts de toute nature (ferrailles, de matériaux, de déchets, de véhicules, etc.)
- les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage agricole

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le périmètre susceptible d'être concerné par les risques d'inondation, afin de connaître les prescriptions et recommandations relatives à l'ensemble des risques concernant la zone, il convient de se reporter au PPRi (plan des risques naturels d'inondation) annexé au titre des servitudes d'utilité publique du PLU. Dans les autres secteurs de la commune, il convient de se reporter au PIZ joint en annexe.

Dans les secteurs concernés par le PIZ :

- en zone d'aléas fort (Z3) et moyen (Z2), toute construction nouvelle est interdite et le bâti maintenu à l'existant.

- en zone d'aléa faible (Z1), les constructions pourront être autorisées sous réserve de prescriptions à établir par un bureau d'étude sur la base de l'étude trajectographique réalisées en janvier 2005 par la société IMS-RM.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin avec servitude de passage.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Sur les voiries départementales, les accès pour les véhicules peuvent être munis d'un système de fermeture (portail). Celui-ci sera situé en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Les accès à partir de voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou au nombre de logements qu'elles doivent desservir. La largeur d'une voirie à sens unique sera de 3,5m minimum. Les opérations de 3 logements et moins, auront une chaussée de 4 m minimum de largeur. Les opérations de 4 logements et plus, auront une chaussée de 5m minimum de largeur.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules légers de faire demi-tour

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément au règlement en vigueur du service des eaux.

Assainissement :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux prescriptions du gestionnaire dudit réseau.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales et de ruissellements, sans aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une infiltration des eaux sur place ou évacuation vers un exutoire. Des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales pourront être installés.

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

Afin d'assurer la gestion des eaux pluviales par infiltration, le coefficient d'imperméabilisation (surface des toitures, des parkings, ...) devra être inférieur à 80%.

Rappel : la gestion des eaux pluviales et de la neige devra être réalisée sur la parcelle.

Electricité - Téléphone :

Les branchements individuels d'électricité et de téléphone seront enterrés.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux routes départementales :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 7 m par rapport à l'axe des routes départementales.

L'entrée du ou des garages doit être implantée avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite du domaine public en bordure des routes départementales.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peuvent être implantées sur la limite de l'emprise des routes départementales.

Par rapport aux voies communales:

Les constructions peuvent être implantées sur la limite de l'emprise publique des voies communales.

Les constructions et leurs annexes doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres des cours d'eau.

Application de la règle : la distance de recul est calculée par rapport au nu de la façade du bâtiment. Une tolérance de 25 cm peut être admise en cas d'isolation en façade des bâtiments existants si cela ne génère pas de gêne pour les déplacements.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Lorsqu'une piscine est implantée sur la limite séparative, elle doit être protégée par un mur maçonné haut (2m). Dans les autres cas les piscines devront être implantées à 3 mètres minimum de la limite séparative.

Les annexes devront être implantées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, les prospects à respecter pourront être ceux qui existaient précédemment.

Application de la règle : Les balcons, escaliers extérieurs, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul lorsque leur profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.

Une tolérance de 25 cm peut être admise en cas d'isolation en façade des bâtiments existants. Les pompes à chaleur pourront être tolérées dans la bande de recul lors de la mise aux normes énergétiques.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement du point le plus haut de la construction (excepté les ouvrages techniques : cheminées, antennes, VMC, panneaux solaires ...) à la cote du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11m.

Pour les annexes non intégrées au volume de la construction principale la hauteur maximale est limitée à 4 mètres hors tout.

La hauteur des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Principes généraux :

Toutes les constructions devront présenter un aspect fini.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux, site et paysages environnants.

Afin de faciliter l'instruction des demandes de constructions et de veiller à leur meilleure intégration, la commune conseille aux usagers de l'informer de leurs intentions. Le projet pourra être soumis par le demandeur à l'architecte consultant missionné par la commune qui transmettra son avis au service instructeur.

Les Toitures : les toitures papillons sont interdites.

Les façades : les façades devront présenter un aspect fini.

Les clôtures : dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, les clôtures seront traitées de façon homogène, selon la typologie de la limite à clore. Par exemple : un style de clôture sur les limites le long des voies, un autre style de clôture pour les limites séparatives ...

Pour les zones inondables, se reporter au règlement du plan de prévision des risques d'inondations annexé au titre des servitudes d'utilité publique du PLU, outre de se conformer à ses prescriptions :

La hauteur des clôtures bâties est limitée à 1,70 mètres. La base de la clôture en partie pleine, lorsqu'elle est autorisée par le PPRI, ne pourra pas excéder 1 mètre de haut. La partie supérieure sera obligatoirement à claire voie (grillage, palines, etc.), sauf 50 mètres de part et d'autre des carrefours où elle sera obligatoirement en grillage afin de dégager la visibilité du carrefour.

Exceptionnellement dans les zones blanches du PPRI ou hors zone du PPRI, lorsque la clôture sert de protection à une piscine (cf article 7), la clôture pourra être pleine et maçonnée sur une hauteur de 2 mètres et sur toute la longueur de la piscine plus 2 mètres de chaque côté maximum.

Les haies mono-spécifiques (de type thuyas ou autres) sont interdites. Les haies végétales devront être composées d'un assortiment de végétaux complémentaires (voir charte paysagère de l'Arlysère disponible en mairie).

Les coffrets de comptage ou de coupure seront obligatoirement intégrés dans les clôtures.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, dans des parkings ou des garages.

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé 1 place de stationnement non close par logement. Il est précisé que ces places de stationnement non closes ne devront pas être implantées devant les accès (portails pour les véhicules).

Pour les projets comportant plus de 2 logements (neuf ou réhabilitation), il sera exigé une place visiteur supplémentaire par tranche de 2 logements

Pour les autres constructions, il est exigé : Commerces : 1 place pour 50 m² de surface de vente Bureaux : 1 place pour 20 m² de surface de plancher

Restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant Hôtels : 1 place par chambre
Hôtels/restaurants, la règle la plus contraignante sera appliquée
Salles de spectacles et de réunions : 1 place pour 10 sièges ou usagers. Locaux à usage artisanal : 1 place pour 25 m² de surface de plancher.
Bâtiments d'intérêt général : Nombre de place adéquat avec la fonction du bâtiment (mini 3)

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lui-même les dites places.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne seront paysagées.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction, installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux,...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électroniques haut et très haut débit.

ZONE UBa

Caractère de la zone :

La zone **UBa** correspond au centre de village où la densification est recherchée. Elle comprend les sous-secteurs **UBa1 et UBa2** sur lesquels s'appliquent des orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE UBa 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture de carrières ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics ;
- les établissements ayant des activités nuisantes pour l'habitat ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les dépôts de toute nature (ferrailles, de matériaux, de déchets, de véhicules, etc.) ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage agricole.

ARTICLE UBa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le périmètre susceptible d'être concerné par les risques d'inondation, afin de connaître les prescriptions et recommandations relatives à l'ensemble des risques concernant la zone, il convient de se reporter au PPRi (plan des risques naturels d'inondation) annexé au titre des servitudes d'utilité publique du PLU. Dans les autres secteurs de la commune, il convient de se reporter au PIZ joint en annexe.

Dans les secteurs concernés par le PIZ :

- en zone d'aléas fort (Z3) et moyen (Z2), toute construction nouvelle est interdite et le bâti maintenu à l'existant.
- en zone d'aléa faible (Z1), les constructions pourront être autorisées sous réserve de prescriptions à établir par un bureau d'étude sur la base de l'étude trajectographique réalisées en janvier 2005 par la société IMS-RM.

Dans les sous-secteurs **UBa1 et UBa2**, les occupations et utilisations du sol devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (Cf. document 3).

ARTICLE UBa 3 ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin avec servitude de passage.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Sur les voiries départementales, les accès pour les véhicules peuvent être munis d'un système de fermeture (portail). Celui-ci sera situé en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Les accès à partir de voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou au nombre de logements qu'elles doivent desservir. La largeur d'une voirie à sens unique sera de 3,5m minimum. Les opérations de 3 logements et moins, auront une chaussée de 4m minimum de largeur. Les opérations de 4 logements et plus, auront une chaussée de 5m minimum de largeur.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules légers de faire demi-tour.

ARTICLE UBa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau Potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément au règlement en vigueur du service de distribution d'eau.

Assainissement :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément aux prescriptions du gestionnaire dudit réseau.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales et de ruissellements, sans aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une infiltration sur place. Des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales pourront être installés.

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

Afin d'assurer la gestion des eaux pluviales par infiltration, le coefficient d'imperméabilisation (surface des toitures, des parkings,...) devra être inférieur à 80%.

Electricité - Téléphone :

Les branchements individuels d'électricité et de téléphone seront enterrés.

ARTICLE UBa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UBa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 7 m par rapport à l'axe des routes départementales (RD 925 et RD 64).

L'entrée du ou des garages doit être implantée avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite du domaine public en bordure des routes départementales.

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 4 m par rapport à l'axe des voies communales.

Les constructions et leurs annexes doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres des cours d'eau.

Les balcons, escaliers extérieurs, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul lorsque leur profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantés sur la limite de l'emprise publique.

Application de la règle : la distance de recul est calculée par rapport au nu de la façade du bâtiment. Une tolérance de 25 cm peut être admise en cas d'isolation en façade des bâtiments existants si cela ne génère pas de gêne pour les déplacements.

ARTICLE UBa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions en limite de propriété sont autorisées dans la limite de 50 % de la longueur de la limite de propriété concernée et avec une hauteur maximale en limite de 4 mètres.

Dans les autres cas, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

L'implantation des annexes est libre.

Lorsqu'une piscine est implantée sur la limite séparative, elle doit être protégée par un mur maçonné haut (2m). Dans les autres cas les piscines devront être implantées à 3 mètres minimum de la limite séparative à compter de l'intérieur du bassin.

Application de la règle : Les balcons, escaliers extérieurs, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul lorsque leur profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.

Une tolérance de 25 cm peut être admise en cas d'isolation en façade des bâtiments existants. Les pompes à chaleur pourront être tolérées dans la bande de recul lors de la mise aux normes énergétiques.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UBa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UBa 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UBa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement du point le plus haut de la construction (excepté les ouvrages techniques : cheminées, antennes, VMC, panneaux solaires ...) à la cote du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11m en secteur UBa et UBa2 La hauteur des constructions ne doit pas excéder 4m en secteur UBa1

Pour les annexes non intégrées au volume de la construction principale la hauteur maximale est limitée à 4 mètres hors tout.

La hauteur des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE UBa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Principes généraux :

Toutes les constructions devront présenter un aspect fini.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux, site et paysages environnants.

Afin de faciliter l'instruction des demandes de constructions et de veiller à leur meilleure intégration, la commune conseille aux usagers de l'informer de leurs intentions. Le projet pourra être soumis par le demandeur à l'architecte consultant missionné par la commune qui transmettra son avis au service instructeur.

Les Toitures : les toitures papillons sont interdites.

Les façades : les façades devront présenter un aspect fini.

Les clôtures : dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, les clôtures seront traitées de façon homogène, selon la typologie de la limite à clore. Par exemple : un style de clôture sur les limites le long des voies, un autre style de clôture pour les limites séparatives ...

Pour les zones inondables, se reporter au règlement du plan de prévision des risques d'inondations annexé au titre des servitudes d'utilité publique du PLU, outre de se conformer à ses prescriptions :

La hauteur des clôtures bâties est limitée à 1,75 mètres. La base de la clôture en partie pleine, lorsqu'elle est autorisée par le PPRI, ne pourra pas excéder 1 mètre de haut. La partie supérieure sera obligatoirement à claire voie (grillage, palines, etc.), sauf 50 mètres de part et d'autre des carrefours où elle sera obligatoirement en grillage afin de dégager la visibilité du carrefour.

Exceptionnellement dans les zones blanches du PPRI ou hors zone du PPRI, lorsque la clôture sert de protection à une piscine (cf article 7), la clôture pourra être pleine et maçonnée sur une hauteur de 2 mètres et sur toute la longueur de la piscine plus 2 mètres de chaque côté maximum.

Les haies mono-spécifiques (de type thuyas ou autres) sont interdites. Les haies végétales devront être composées d'un assortiment de végétaux complémentaires (voir charte paysagère de l'Arlysère disponible en mairie).

Les coffrets de comptage ou de coupure seront obligatoirement intégrés dans les clôtures.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UBa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, dans des parkings ou des garages.

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé 2 places de stationnement non closes par logement. Il est précisé que ces places de stationnement non closes ne devront pas être implantées devant les accès (portails pour les véhicules).

Pour les projets comportant plus de 2 logements (neuf ou réhabilitation), il sera exigé une place visiteur

supplémentaire par tranche de 2 logements

Pour les autres constructions, il est exigé :

Commerces : 1 place pour 50 m² de surface de vente Bureaux : 1 place pour 20 m² de surface de plancher

Restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant

Hôtels : 1 place par chambre

Hôtels/restaurants, la règle la plus contraignante sera appliquée

Salles de spectacles et de réunions : 1 place pour 10 sièges ou usagers. Locaux à usage artisanal : 1 place pour 25 m² de surface de plancher.

Bâtiments d'intérêt général : Nombre de place adéquat avec la fonction du bâtiment (mini 3)

En cas de réaménagement ou d'extension d'un bâtiment ne comportant pas de places de stationnement (ou en nombre insuffisant): le nombre de places de stationnement à créer concerne uniquement la surface de plancher créée, ou le nombre de logements créés.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lui-même lesdites places.

Pour les projets de logements collectifs, un local réservé au stationnement des vélos devra être réalisé (minimum 1 vélo par logement).

ARTICLE UBa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de construction et non indispensables à la circulation automobiles ou piétonne seront paysagées.

ARTICLE UBa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UBa 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS. TRAVAUX. INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UBa 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS. TRAVAUX. INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction, installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux,...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électroniques haut et très haut débit.

ZONE UBb

Caractère de la zone :

La zone **UBb** correspond au secteur résidentiel de densité moyenne où l'on préserve le caractère d'habitat individuel du tissu urbain.

ARTICLE UBb 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture de carrières,
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics,
- les établissements ayant des activités nuisantes pour l'habitat.
- les terrains de camping et de caravaning.
- les dépôts de toute nature (ferrailles, de matériaux, de déchets, de véhicules, etc.)
- les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage agricole

ARTICLE UBb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le périmètre susceptible d'être concerné par les risques d'inondation, afin de connaître les prescriptions et recommandations relatives à l'ensemble des risques concernant la zone, il convient de se reporter au PPRi (plan des risques naturels d'inondation) annexé au titre des servitudes d'utilité publique du PLU. Dans les autres secteurs de la commune, il convient de se reporter au PIZ joint en annexe.

Dans les secteurs concernés par le PIZ :

- en zone d'aléas fort (Z3) et moyen (Z2), toute construction nouvelle est interdite et le bâti maintenu à l'existant.
- en zone d'aléa faible (Z1), les constructions pourront être autorisées sous réserve de prescriptions à établir par un bureau d'étude sur la base de l'étude trajectographique réalisées en janvier 2005 par la société IMS-RM.

ARTICLE UBb 3 ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin avec servitude de passage.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Sur les voiries départementales, les accès pour les véhicules peuvent être munis d'un système de fermeture (portail). Celui-ci sera situé en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Les accès à partir de voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou au nombre de logements qu'elles doivent desservir. La largeur d'une voirie à sens unique sera de 3,5m minimum. Les opérations de 3 logements et moins, auront une chaussée de 4m minimum de largeur. Les opérations de 4 logements et plus, auront une chaussée de 5m minimum de largeur.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules légers de faire demi-tour

ARTICLE UBb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau Potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément au règlement en vigueur du service de distribution d'eau.

Assainissement :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément aux prescriptions du gestionnaire dudit réseau.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales et de ruissellements, sans aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une infiltration sur place.

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

Afin d'assurer la gestion des eaux pluviales par infiltration, le coefficient d'imperméabilisation (surface des toitures, des parkings,...) devra être inférieur à 80%.

Electricité - Téléphone :

Les branchements individuels d'électricité et de téléphone seront enterrés.

ARTICLE UBb 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UBb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 7 m par rapport à l'axe des routes départementales (RD 925 et RD 64).

L'entrée du ou des garages doit être implantée avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite du domaine public en bordure des routes départementales.

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 4 m par rapport à l'axe des voies communales.

Les constructions et leurs annexes doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres des cours d'eau.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantés sur la limite de l'emprise publique.

Application de la règle : la distance de recul est calculée par rapport au nu de la façade du bâtiment. Une tolérance de 25 cm peut être admise en cas d'isolation en façade des bâtiments existants si cela ne génère pas de gêne pour les déplacements.

ARTICLE UBb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions en limite de propriété sont autorisées dans la limite de 50 % de la longueur de la limite de propriété concernée et avec une hauteur maximale en limite de 4 mètres.

Dans les autres cas, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative

L'implantation des annexes est libre.

Lorsqu'une piscine est implantée sur la limite séparative, elle doit être protégée par un mur maçonné haut (2m). Dans les autres cas les piscines devront être implantées à 3 mètres minimum de la limite séparative à compter de l'intérieur du bassin.

Application de la règle : Les balcons, escaliers extérieurs, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul lorsque leur profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre. Une tolérance de 25 cm peut être admise en cas d'isolation en façade des bâtiments existants. Les pompes à chaleur pourront être tolérées dans la bande de recul lors de la mise aux normes énergétiques.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UBb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UBb 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UBb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement du point le plus haut de la construction (excepté les ouvrages techniques : cheminées, antennes, VMC, panneaux solaires ...) à la cote du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8m.

Pour les annexes non intégrées au volume de la construction principale la hauteur maximale est limitée à 4 mètres hors tout.

La hauteur des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif n'est pas

réglementée.

ARTICLE UBb 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Principes généraux :

Toutes les constructions devront présenter un aspect fini.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux, site et paysages environnants.

Afin de faciliter l'instruction des demandes de constructions et de veiller à leur meilleure intégration, la commune conseille aux usagers de l'informer de leurs intentions. Le projet pourra être soumis par le demandeur à l'architecte consultant missionné par la commune qui transmettra son avis au service instructeur.

Les Toitures : les toitures papillons sont interdites.

Les façades : les façades devront présenter un aspect fini.

Les clôtures : dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, les clôtures seront traitées de façon homogène, selon la typologie de la limite à clore. Par exemple : un style de clôture sur les limites le long des voies, un autre style de clôture pour les limites séparatives ...

Pour les zones inondables, se reporter au règlement du plan de prévision des risques d'inondations annexé au titre des servitudes d'utilité publique du PLU, outre de se conformer à ses prescriptions :

La hauteur des clôtures bâties est limitée à ~~1,70~~ 1,75 mètres. La base de la clôture en partie pleine, lorsqu'elle est autorisée par le PPRI, ne pourra pas excéder 1 mètre de haut. La partie supérieure sera obligatoirement à claire voie (grillage, palines, etc.), sauf 50 mètres de part et d'autre des carrefours où elle sera obligatoirement en grillage afin de dégager la visibilité du carrefour.

Exceptionnellement dans les zones blanches du PPRI ou hors zone du PPRI, lorsque la clôture sert de protection à une piscine (cf article 7), la clôture pourra être pleine et maçonnée sur une hauteur de 2 mètres et sur toute la longueur de la piscine plus 2 mètres de chaque côté maximum.

Les haies mono-spécifiques (de type thuyas ou autres) sont interdites. Les haies végétales devront être composées d'un assortiment de végétaux complémentaires (voir charte paysagère de l'Arlysère disponible en mairie).

Les coffrets de comptage ou de coupure seront obligatoirement intégrés dans les clôtures.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UBb 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, dans des parkings ou des garages.

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé 2 places de stationnement par logement dont une place obligatoire hors clôture et domaine public.

Le long de la RD 925, il est exigé deux places de stationnement non closes par logement. Il est précisé que ces places de stationnements non closes ne devront pas être implantées devant les accès (portail pour les véhicules).

Pour les projets comportant plus de 2 logements (neuf ou réhabilitation), il sera exigé une place visiteur supplémentaire par tranche de 2 logements

Pour les autres constructions, il est exigé :

Commerces : 1 place pour 50 m² de surface de vente

Bureaux : 1 place pour 20 m² de surface de plancher Restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant
Hôtels : 1 place par chambre
Hôtels/restaurants, la règle la plus contraignante sera appliquée
Salles de spectacles et de réunions : 1 place pour 10 sièges ou usagers. Locaux à usage artisanal : 1 place pour 25 m² de surface de plancher.
Bâtiments d'intérêt général : Nombre de place adéquat avec la fonction du bâtiment (mini 3)

En cas de réaménagement ou d'extension d'un bâtiment ne comportant pas de places de stationnement (ou en nombre insuffisant): le nombre de places de stationnement à créer concerne uniquement la surface de plancher créée, ou le nombre de logements créés.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lui-même les dites places.

Pour les projets de logements collectifs, un local réservé au stationnement des vélos devra être réalisé (minimum 1 vélo par logement).

ARTICLE UBb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de construction et non indispensables à la circulation automobiles ou piétonne seront paysagées.

ARTICLE UBb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UBb 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS. TRAVAUX. INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UBb 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS. TRAVAUX. INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction, installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux,...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électroniques haut et très haut débit.

ZONE UE

Caractère de la zone :

La zone **UE** est une zone réservée aux activités économiques existantes ou à créer notamment celles dont la proximité n'est pas souhaitable pour l'habitat.

ARTICLE UE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics,
- les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements de fonction selon les conditions définies à l'article UE2
- les constructions à usage agricole.
- les équipements sportifs et leur installation technique.
- les terrains de camping et de caravaning.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le périmètre susceptible d'être concerné par les risques d'inondation, afin de connaître les prescriptions et recommandations relatives à l'ensemble des risques concernant la zone, il convient de se reporter au PPRi (plan des risques naturels d'inondation) annexé au titre des servitudes d'utilité publique du PLU. Dans les autres secteurs de la commune, il convient de se reporter au PIZ joint en annexe.

Dans les secteurs concernés par le PIZ :

- en zone d'aléas fort (Z3) et moyen (Z2), toute construction nouvelle est interdite et le bâti maintenu à l'existant.
- en zone d'aléa faible (Z1), les constructions pourront être autorisées sous réserve de prescriptions à établir par un bureau d'étude sur la base de l'étude trajectographique réalisées en janvier 2005 par la société IMS-RM.

Les logements de fonction sont autorisés dans les zones non couvertes par une OAP sous les conditions suivantes :

- Une unité par bâtiment professionnel, intégrée dans le volume du bâtiment professionnel
- La surface de plancher affectée au logement est limitée à 20% de la surface de plancher globale du bâtiment professionnel.

Les dépôts liés à une activité admise dans la zone sont autorisés sous les conditions suivantes :

- Ne pas nuire à l'environnement (infiltration dans la nappe par exemple ...)
- Être dissimulés et présenter un aspect organisé.

ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin avec servitude de passage.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de

façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Sur les voiries départementales, les accès pour les véhicules peuvent être munis d'un système de fermeture (portail). Celui-ci sera situé en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Les accès à partir de voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent avec une largeur minimale de 5m.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Fau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément au règlement en vigueur du service des eaux.

Assainissement :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux prescriptions du gestionnaire dudit réseau.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales et de ruissellements, sans aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une infiltration des eaux sur place ou évacuation vers un exutoire.

Des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales pourront être installés.

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

Afin d'assurer la gestion des eaux pluviales par infiltration, le coefficient d'imperméabilisation (surface des toitures, des parkings,...) devra être inférieur à 80%.

Rappel : la gestion des eaux pluviales et de la neige devra être réalisée sur la parcelle.

Electricité - Téléphone :

Les branchements individuels d'électricité et de téléphone seront enterrés.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 7 m par rapport à l'axe des routes départementales (RD 925 et RD 64).

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 4 m par rapport à l'axe des voies communales.

Les constructions et leurs annexes doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres des cours d'eau.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantés sur la limite de l'emprise publique.

Application de la règle : la distance de recul est calculée par rapport au nu de la façade du bâtiment. Une tolérance de 25 cm peut être admise en cas d'isolation en façade des bâtiments existants si cela ne génère pas de gêne pour les déplacements.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives sauf le long des limites de la zone UE.

Dans ce cas les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5m para rapport à la limite séparative.

Les annexes devront être implantées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

Application de la règle : Les balcons, escaliers extérieurs, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul lorsque leur profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.

Une tolérance de 25 cm peut être admise en cas d'isolation en façade des bâtiments existants. Les pompes à chaleur pourront être tolérées dans la bande de recul lors de la mise aux normes énergétiques.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 60 %.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement du point le plus haut de la construction (excepté les ouvrages techniques : cheminées, antennes, VMC, panneaux solaires ...) à la cote du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11m .

La hauteur des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Principes généraux :

Toutes les constructions devront présenter un aspect fini.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux, site et paysages environnants.

Afin de faciliter l'instruction des demandes de constructions et de veiller à leur meilleure intégration, la commune conseille aux usagers de l'informer de leurs intentions ; des informations, conseils et adaptations utiles aux projets pourront leur être donnés.

Les clôtures

Pour les zones inondables, se reporter au règlement du plan de prévision des risques d'inondations annexé au titre des servitudes d'utilité publique du PLU, outre de se conformer à ses prescriptions.

Les murs séparatifs et clôtures d'une hauteur maximum de 2 m devront s'harmoniser avec le bâtiment principal.

Afin de ne pas gêner la visibilité dans les carrefours, les clôtures seront obligatoirement en grillage, 50 mètres de part et d'autre des carrefours.

Une clôture pourra être doublée d'une haie, dans les conditions du PPRI pour les zones inondables (espacement imposé). Toutefois, à 50 mètres de part et d'autre des carrefours la hauteur de la haie ne devra pas excéder 1 mètre, afin de dégager la visibilité du carrefour.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, dans des parkings ou des garages.

Il est exigé :

Commerces : 1 place pour 50 m² de surface de vente

Bureaux : 1 place pour 20 m² de surface de plancher

Pour les établissements industriels ou artisanaux et leurs entrepôts : 1 place pour 25 m² de surface de plancher, non compris le stationnement des poids lourds

Pour les constructions à usage exclusif d'entrepôts non liés à une activité industrielle ou artisanale : 1 place par 150 m² de surface de plancher, non compris le stationnement des poids lourds

Locaux à usage artisanal : 1 place pour 25 m² de surface de plancher.

Bâtiments d'intérêt général : Nombre de place adéquat avec la fonction du bâtiment (mini 3)

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions, de stockage et non affectés à la circulation automobile seront traités en espaces verts. Les espaces libres en espaces verts représenteront au minimum 10 % de la surface des parcelles.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction, installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux,...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électroniques haut et très haut débit.

Caractère du secteur

Le secteur **Urf** correspond au terrain familial destiné à la sédentarisation des gens du voyage.

ARTICLE Urf 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux constructions autorisées dans la;
- Les installations classées.
- Les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage.
- Les bâtiments agricoles
- Les dépôts de matériaux et dépôts d'hydrocarbures ;
- les constructions à usage d'habitation non affectées à la sédentarisation des gens du voyage.

ARTICLE Urf 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Prise en compte des risques naturels :

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation, les constructions sont soumises aux règles énoncées dans le PPRi.

ARTICLE Urf 3 ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin avec servitude de passage.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès à partir de voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent avec une largeur minimale de 5m.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules légers de faire demi-tour.

ARTICLE Urf 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau Potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément au règlement en vigueur du service de distribution d'eau.

Assainissement :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément aux prescriptions du gestionnaire dudit réseau.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales et de ruissellements, sans aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une infiltration sur place.
Des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales pourront être installés.

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

Afin d'assurer la gestion des eaux pluviales par infiltration, le coefficient d'imperméabilisation (surface des toitures, des parkings,...) devra être inférieur à 80%.

Electricité - Téléphone :

Les branchements individuels d'électricité et de téléphone seront enterrés.

ARTICLE Urf 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE Urf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 7 m par rapport à l'axe des routes départementales (RD 925 et RD 64).

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 4 m par rapport à l'axe des voies communales.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantés sur la limite de l'emprise publique.

Application de la règle : la distance de recul est calculée par rapport au nu de la façade du bâtiment.
Une tolérance de 25 cm peut être admise en cas d'isolation en façade des bâtiments existants si cela ne génère pas de gêne pour les déplacements.

ARTICLE Urf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions en limite de propriété sont autorisées dans la limite de 50 % de la longueur de la limite de propriété concernée et avec une hauteur maximale en limite de 4 mètres.

Dans les autres cas, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres.

Les annexes devront être implantées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative

Lorsqu'une piscine est implantée sur la limite séparative, elle doit être protégée par un mur maçonné haut (2m).
Dans les autres cas les piscines devront être implantées à 3 mètres minimum de la limite séparative à compter de l'intérieur du bassin.

Application de la règle : Les balcons, escaliers extérieurs, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul lorsque leur profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.
Une tolérance de 25 cm peut être admise en cas d'isolation en façade des bâtiments existants. Les pompes à

chaleur pourront être tolérées dans la bande de recul lors de la mise aux normes énergétiques.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uff 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Uff 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Uff 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement du point le plus haut de la construction (excepté les ouvrages techniques : cheminées, antennes, VMC, panneaux solaires ...) à la cote du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 8 mètres. La hauteur des annexes ne peut excéder 4 mètres.

La hauteur des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE Uff 1.1 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Principes généraux :

Toutes les constructions devront présenter un aspect fini.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux, site et paysages environnants.

Afin de faciliter l'instruction des demandes de constructions et de veiller à leur meilleure intégration, la commune conseille aux usagers de l'informer de leurs intentions ; des informations, conseils et adaptations utiles aux projets pourront leur être donnés.

Les clôtures

Pour les zones inondables, se reporter au règlement du plan de prévision des risques d'inondations annexé au titre des servitudes d'utilité publique du PLU, outre de se conformer à ses prescriptions.

Les murs séparatifs et clôtures d'une hauteur maximum de 2 m devront s'harmoniser avec le bâtiment principal.

Une clôture pourra être doublée d'une haie, dans les conditions du PPRI pour les zones inondables (espacement imposé).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uff 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il sera exigé une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher.

Le stationnement des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est autorisé. Cependant, avant toute installation de ces caravanes, pour une durée supérieure à trois mois consécutifs, le propriétaire doit soumettre en mairie une déclaration préalable.

ARTICLE Uff 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de construction doivent être aménagés ou végétalisés.

ARTICLE Uff 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE Uff 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Uff 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction, installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux,...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électroniques haut et très haut débit.

ZONE 1AUa

Caractère de la zone :

La zone **1AUa** définit des secteurs à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone comprend des terrains destinés à recevoir une urbanisation organisée. Elle est urbanisable sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans les conditions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et dans le présent règlement.

On distingue :

- le sous-secteur **1AUa1** sur lequel une servitude est appliquée au titre de l'article L123-2-a du code de l'urbanisme.
- Les sous-secteurs **1AUa4** et **1AUa5** sur lesquels s'appliquent des orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture de carrières,
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics,
- les établissements ayant des activités nuisantes pour l'habitat.
- les terrains de camping et de caravaning.
- les dépôts de toute nature (ferrailles, de matériaux, de déchets, de véhicules, etc.)
- les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage agricole

Dans le sous-secteur **1AUa1** : toutes occupations et utilisations du sol sont interdites en application de l'article L123-2-a du code de l'urbanisme selon lequel :

« *Le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :*

a) *A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ... ».*

ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le périmètre susceptible d'être concerné par les risques d'inondation, afin de connaître les prescriptions et recommandations relatives à l'ensemble des risques concernant la zone, il convient de se reporter au PPRi (plan des risques naturels d'inondation) annexé au titre des servitudes d'utilité publique du PLU. Dans les autres secteurs de la commune, il convient de se reporter au PIZ joint en annexe.

Dans les secteurs concernés par le PIZ :

- en zone d'aléas fort (Z3) et moyen (Z2), toute construction nouvelle est interdite et le bâti maintenu à l'existant.
- en zone d'aléa faible (Z1), les constructions pourront être autorisées sous réserve de prescriptions à établir par un bureau d'étude sur la base de l'étude trajectographique réalisées en janvier 2005 par la société IMS-RM.

Dans les sous-secteurs **1AUa4**, l'ouverture à l'urbanisation se réalisera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de la zone. Les modalités d'urbanisation devront

être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Dans le sous-secteur **1AUa5** l'ouverture à l'urbanisation se réalisera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus dans les orientations d'aménagement et de programmation, compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE 1AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin avec servitude de passage.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Sur les voiries départementales, les accès pour les véhicules peuvent être munis d'un système de fermeture (portail). Celui-ci sera situé en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Les accès à partir de voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou au nombre de logements qu'elles doivent desservir. La largeur d'une voirie à sens unique sera de 3,5m minimum. Les opérations de 3 logements et moins, auront une chaussée de 4m minimum de largeur. Les opérations de 4 logements et plus, auront une chaussée de 5m minimum de largeur.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux légers de faire demi-tour

Les accès et dessertes devront être compatibles avec les tracés et caractéristiques définis dans les Orientations d'aménagement.

ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau Potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément au règlement en vigueur du service de distribution d'eau.

Assainissement :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément aux prescriptions du gestionnaire dudit réseau.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales et de ruissellements, sans aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une infiltration sur place.

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

Afin d'assurer la gestion des eaux pluviales par infiltration, le coefficient d'imperméabilisation (surface des toitures, des parkings,...) devra être inférieur à 80%.

Electricité - Téléphone :

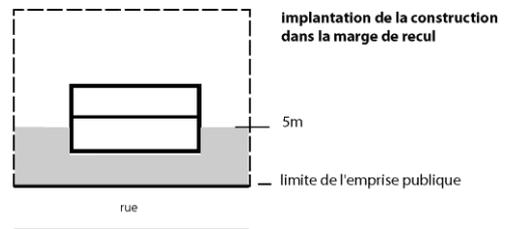
Les branchements individuels d'électricité et de téléphone seront enterrés.

ARTICLE 1AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les façades sur rue des constructions doivent être implantées dans une marge de recul comprise entre la limite de l'emprise publique et 5m.



Les constructions et leurs annexes doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres des cours d'eau.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Application de la règle : la distance de recul est calculée par rapport au nu de la façade du bâtiment.

ARTICLE 1AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions en limite de propriété est autorisée dans la limite de 50 % de la longueur de la limite de propriété.

Dans les autres cas, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Les annexes devront être implantées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative

Lorsqu'une piscine est implantée sur la limite séparative, elle doit être protégée par un mur maçonné haut (2m). Dans les autres cas les piscines devront être implantées à 3 mètres minimum de la limite séparative à compter de l'intérieur du bassin.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Application de la règle : Les balcons, escaliers extérieurs, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul lorsque leur profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.

ARTICLE 1AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement du point le plus haut de la construction (excepté les ouvrages techniques : cheminées, antennes, VMC, panneaux solaires ...) à la cote du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11m.

Pour les annexes non intégrées au volume de la construction principale la hauteur maximale est limitée à 4 mètres hors tout.

La hauteur des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Principes généraux :

Toutes les constructions devront présenter un aspect fini.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux, site et paysages environnants.

Afin de faciliter l'instruction des demandes de constructions et de veiller à leur meilleure intégration, la commune conseille aux usagers de l'informer de leurs intentions. Le projet pourra être soumis par le demandeur à l'architecte consultant missionné par la commune qui transmettra son avis au service instructeur.

Les Toitures : les toitures papillons sont interdites.

Les façades : les façades devront présenter un aspect fini.

Les clôtures : dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, les clôtures seront traitées de façon homogène, selon la typologie de la limite à clore. Par exemple : un style de clôture sur les limites le long des voies, un autre style de clôture pour les limites séparatives ...

Pour les zones inondables, se reporter au règlement du plan de prévision des risques d'inondations annexé au titre des servitudes d'utilité publique du PLU, outre de se conformer à ses prescriptions :

La hauteur des clôtures bâties est limitée à ~~4,70~~ 1,75 mètres. La base de la clôture en partie pleine, lorsqu'elle est autorisée par le PPRI, ne pourra pas excéder 1 mètre de haut. La partie supérieure sera obligatoirement à claire voie (grillage, palines, etc.), sauf 50 mètres de part et d'autre des carrefours où elle sera obligatoirement en grillage afin de dégager la visibilité du carrefour.

Exceptionnellement dans les zones blanches du PPRI ou hors zone du PPRI, lorsque la clôture sert de protection à une piscine (cf article 7), la clôture pourra être pleine et maçonnée sur une hauteur de 2 mètres et sur toute la longueur de la piscine plus 2 mètres de chaque côté maximum.

Les haies mono-spécifiques (de type thuyas ou autres) sont interdites. Les haies végétales devront être composées d'un assortiment de végétaux complémentaires (voir charte paysagère de l'Arlysère disponible en mairie).

Les coffrets de comptage ou de coupure seront obligatoirement intégrés dans les clôtures.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings ou des garages.

Dans certains secteurs identifiés dans les OAP, la gestion mutualisée du stationnement sera imposée. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement. Il est précisé que ces places de stationnement ne devront pas être implantées devant les accès (portails pour les véhicules).

Pour les autres constructions, il est exigé :

Commerces : 1 place pour 50 m² de surface de vente Bureaux : 1 place pour 20 m² de surface de plancher

Restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant

Hôtels : 1 place par chambre

Hôtels/restaurants, la règle la plus contraignante sera appliquée

Salles de spectacles et de réunions : 1 place pour 10 sièges ou usagers. Locaux à usage artisanal : 1 place pour 25 m² de surface de plancher.

Bâtiments d'intérêt général : Nombre de place adéquat avec la fonction du bâtiment (mini 3)

ARTICLE 1AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne seront paysagées.

ARTICLE 1AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AUa 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS. TRAVAUX. INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AUa 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS. TRAVAUX. INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction, installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux,...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électroniques haut et très haut débit.

ZONE 1AUb

Caractère de la zone :

La zone **1AUb** définit des secteurs à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone comprend des terrains destinés à recevoir une urbanisation organisée. Elle est urbanisable sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans les conditions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et dans le présent règlement.

On distingue :

- le sous-secteur **1AUb1** sur lequel une servitude est appliquée au titre de l'article L123-2-a du code de l'urbanisme.
- le sous-secteur **1AUb2** sur lequel s'appliquent des orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture de carrières,
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics,
- les établissements ayant des activités nuisantes pour l'habitat.
- les terrains de camping et de caravaning.
- les dépôts de toute nature (ferrailles, de matériaux, de déchets, de véhicules, etc.)
- les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage agricole

Dans le sous-secteur **1AUb1** : toutes occupations et utilisations du sol sont interdites en application de l'article L123-2-a du code de l'urbanisme selon lequel :

« *Le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :*

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement
... ».

ARTICLE 1AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le périmètre susceptible d'être concerné par les risques d'inondation, afin de connaître les prescriptions et recommandations relatives à l'ensemble des risques concernant la zone, il convient de se reporter au PPRi (plan des risques naturels d'inondation) annexé au titre des servitudes d'utilité publique du PLU. Dans les autres secteurs de la commune, il convient de se reporter au PIZ joint en annexe.

Dans les secteurs concernés par le PIZ :

- en zone d'aléas fort (Z3) et moyen (Z2), toute construction nouvelle est interdite et le bâti maintenu à l'existant.
- en zone d'aléa faible (Z1), les constructions pourront être autorisées sous réserve de prescriptions à établir par un bureau d'étude sur la base de l'étude trajectographique réalisées en janvier 2005 par la société IMS-RM.

Dans le sous-secteur **1AUb2**, l'ouverture à l'urbanisation se réalisera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de la zone. Les modalités d'urbanisation devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE 1AUb 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin avec servitude de passage.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Sur les voiries départementales, les accès pour les véhicules peuvent être munis d'un système de fermeture (portail). Celui-ci sera situé en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Les accès à partir de voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou au nombre de logements qu'elles doivent desservir. La largeur d'une voirie à sens unique sera de 3,5m minimum. Les opérations de 3 logements et moins, auront une chaussée de 4m minimum de largeur. Les opérations de 4 logements et plus, auront une chaussée de 5m minimum de largeur.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules légers de faire demi-tour

Les accès et dessertes devront être compatibles avec les tracés et caractéristiques définis dans les Orientations d'aménagement.

ARTICLE 1AUb 4 - Desserte par les réseaux

Eau Potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément au règlement en vigueur du service de distribution d'eau.

Assainissement :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément aux prescriptions du gestionnaire dudit réseau.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales et de ruissellements, sans aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une infiltration sur place.

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

Afin d'assurer la gestion des eaux pluviales par infiltration, le coefficient d'imperméabilisation (surface des toitures, des parkings,...) devra être inférieur à 80%.

Electricité - Téléphone :

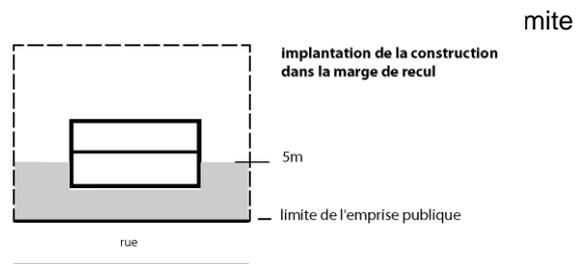
Les branchements individuels d'électricité et de téléphone seront enterrés.

ARTICLE 1AUb 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

. Les façades sur rue des constructions doivent être implantées à 5m de l'emprise publique et 5m.



Les constructions et leurs annexes doivent être implantées avec un

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Application de la règle : la distance de recul est calculée par rapport au nu de la façade du bâtiment.

ARTICLE 1AUb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions en limite de propriété est autorisée dans la limite de 50 % de la longueur de la limite de propriété.

Dans les autres cas, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Les annexes devront être implantées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative

Lorsqu'une piscine est implantée sur la limite séparative, elle doit être protégée par un mur maçonné haut (2m). Dans les autres cas les piscines devront être implantées à 3 mètres minimum de la limite séparative à compter de l'intérieur du bassin.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Application de la règle : Les balcons, escaliers extérieurs, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul lorsque leur profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.

ARTICLE 1AUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUb 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement du point le plus haut de la construction (excepté les ouvrages techniques : cheminées, antennes, VMC, panneaux solaires ...) à la cote du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8m.

Pour les annexes non intégrées au volume de la construction principale la hauteur maximale est limitée à 4 mètres hors tout.

La hauteur des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR

Afin de faciliter l'instruction des demandes de constructions et de veiller à leur meilleure intégration, la commune conseille aux usagers de l'informer de leurs intentions. Le projet pourra être soumis par le demandeur à l'architecte consultant missionné par la commune qui transmettra son avis au service instructeur.

Les Toitures : les toitures papillons sont interdites.

Les façades : les façades devront présenter un aspect fini.

Les clôtures : dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, les clôtures seront traitées de façon homogène, selon la typologie de la limite à clore. Par exemple : un style de clôture sur les limites le long des voies, un autre style de clôture pour les limites séparatives ...

Pour les zones inondables, se reporter au règlement du plan de prévision des risques d'inondations annexé au titre des servitudes d'utilité publique du PLU, outre de se conformer à ses prescriptions :

La hauteur des clôtures bâties est limitée à ~~4,70~~ 1,75 mètres. La base de la clôture en partie pleine, lorsqu'elle est autorisée par le PPRI, ne pourra pas excéder 1 mètre de haut. La partie supérieure sera obligatoirement à claire voie (grillage, palines, etc.), sauf 50 mètres de part et d'autre des carrefours où elle sera obligatoirement en grillage afin de dégager la visibilité du carrefour.

Exceptionnellement dans les zones blanches du PPRI ou hors zone du PPRI, lorsque la clôture sert de protection à une piscine (cf article 7), la clôture pourra être pleine et maçonnée sur une hauteur de 2 mètres et sur toute la longueur de la piscine plus 2 mètres de chaque côté maximum.

Les haies mono-spécifiques (de type thuyas ou autres) sont interdites. Les haies végétales devront être composées d'un assortiment de végétaux complémentaires (voir charte paysagère de l'Arlysère disponible en mairie).

Les coffrets de comptage ou de coupure seront obligatoirement intégrés dans les clôtures.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUb 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings ou des garages.

Dans certains secteurs identifiés dans les OAP, la gestion mutualisée du stationnement sera imposée. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Il est précisé que ces places de stationnement ne devront pas être implantées devant les accès (portails pour les véhicules).

Pour les autres constructions, il est exigé :

Commerces : 1 place pour 50 m2 de surface de vente Bureaux : 1 place pour 20 m2 de surface de plancher

Restaurants : 1 place pour 10 m2 de salle de restaurant

Hôtels : 1 place par chambre

Hôtels/restaurants, la règle la plus contraignante sera appliquée

Salles de spectacles et de réunions : 1 place pour 10 sièges ou usagers. Locaux à usage artisanal : 1 place pour 25 m2 de surface de plancher.

Bâtiments d'intérêt général : Nombre de place adéquat avec la fonction du bâtiment (mini 3)

ARTICLE 1AUb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de construction et non indispensables à la circulation automobiles ou piétonne seront paysagées.

ARTICLE 1AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AUb 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS. TRAVAUX. INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AUb 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS. TRAVAUX. INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction, installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux,...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électroniques haut et très haut débit.

ZONE 1AUe

Caractère de la zone :

La zone **1AUe** est destinée à recevoir des petites entreprises tertiaires et artisanales.

La zone **1AUe** définit des secteurs à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone comprend des terrains destinés à recevoir une urbanisation organisée. Elle est urbanisable pendant la durée du PLU, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans les conditions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics,
- les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements de fonction selon les conditions définies à l'article 1AUe 2
- les constructions à usage agricole.
- les équipements sportifs et leur installation technique.
- les terrains de camping et de caravaning.
- les dépôts extérieurs.

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le périmètre susceptible d'être concerné par les risques d'inondation, afin de connaître les prescriptions et recommandations relatives à l'ensemble des risques concernant la zone, il convient de se reporter au PPRi (plan des risques naturels d'inondation) annexé au titre des servitudes d'utilité publique du PLU. Dans les autres secteurs de la commune, il convient de se reporter au PIZ joint en annexe.

Dans les secteurs concernés par le PIZ :

- en zone d'aléas fort (Z3) et moyen (Z2), toute construction nouvelle est interdite et le bâti maintenu à l'existant.
- en zone d'aléa faible (Z1), les constructions pourront être autorisées sous réserve de prescriptions à établir par un bureau d'étude sur la base de l'étude trajectographique réalisées en janvier 2005 par la société IMS-RM.

ARTICLE 1AUe 3 ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin avec servitude de passage.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Sur les voiries départementales, les accès pour les véhicules peuvent être munis d'un système de fermeture (portail). Celui-ci sera situé en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Les accès à partir de voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou au nombre d'établissements qu'elles doivent desservir avec une largeur minimale de 4m.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément au règlement en vigueur du service des eaux.

Assainissement :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux prescriptions du gestionnaire dudit réseau.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales et de ruissellements, sans aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une infiltration des eaux sur place ou évacuation vers un exutoire.

Des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales pourront être installés.

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

Afin d'assurer la gestion des eaux pluviales par infiltration, le coefficient d'imperméabilisation (surface des toitures, des parkings,...) devra être inférieur à 80%.

Rappel : la gestion des eaux pluviales et de la neige devra être réalisée sur la parcelle.

Electricité - Téléphone :

Les branchements individuels d'électricité et de téléphone seront enterrés.

ARTICLE 1AUe 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions particulières prévues dans le plan d'alignement, les constructions peuvent être implantées sur la limite de l'emprise publique.

Les constructions et leurs annexes doivent être implantées à 10 mètres des cours d'eau.

Application de la règle : la distance de recul est calculée par rapport au nu de la façade du bâtiment.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives sauf le long des limites de la zone 1AUe. Dans ce cas les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5m.

Les annexes devront être implantées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative

Application de la règle : Les balcons, escaliers extérieurs, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul lorsque leur profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 60 %.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement du point le plus haut de la construction (excepté les ouvrages techniques : cheminées, antennes, VMC, panneaux solaires ...) à la cote du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11m.

La hauteur des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Principes généraux :

Toutes les constructions devront présenter un aspect fini.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux, site et paysages environnants.

Afin de faciliter l'instruction des demandes de constructions et de veiller à leur meilleure intégration, la commune conseille aux usagers de l'informer de leurs intentions ; des informations, conseils et adaptations utiles aux projets pourront leur être donnés.

Les clôtures

Pour les zones inondables, se reporter au règlement du plan de prévision des risques d'inondations annexé au titre des servitudes d'utilité publique du PLU, outre de se conformer à ses prescriptions.

Les murs séparatifs et clôtures d'une hauteur maximum de 2 m devront s'harmoniser avec le bâtiment principal.

Afin de ne pas gêner la visibilité dans les carrefours, les clôtures seront obligatoirement en grillage, 50 mètres de part et d'autre des carrefours.

Une clôture pourra être doublée d'une haie, dans les conditions du PPRI pour les zones inondables (espacement imposé). Toutefois, à 50 mètres de part et d'autre des carrefours la hauteur de la haie ne devra pas excéder 1 mètre, afin de dégager la visibilité du carrefour.

Les coffrets de comptage ou de coupure seront obligatoirement intégrés dans les clôtures.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUe 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, dans des parkings ou des garages.

Stationnement automobile :

Il est exigé :

Commerces : 1 place pour 50 m² de surface de vente

Bureaux : 1 place pour 20 m² de surface de plancher

Pour les établissements industriels ou artisanaux et leurs entrepôts : le stationnement des véhicules doit être assuré par des installations propres en dehors de la voirie, y compris les opérations de chargement et de déchargement ainsi que les manœuvres. Les aires de stationnement doivent être suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et les véhicules du personnel et de service, d'autre part. Il sera exigé a minima une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher, non compris le stationnement des poids lourds.

Des places de stationnement réservées aux véhicules électriques avec équipement d'alimentation électrique devront être intégrées au projet.

Pour les constructions à usage exclusif d'entrepôts non liés à une activité industrielle ou artisanale : 1 place par 150 m² de surface de plancher, non compris le stationnement des poids lourds

Locaux à usage artisanal : 1 place pour 25 m² de surface de plancher.

Bâtiments d'intérêt général : Nombre de place adéquat avec la fonction du bâtiment (mini 3)

Stationnement vélo:

Des arceaux et des garages à vélo devront être prévus ainsi que les équipements d'alimentation électrique dans le projet en fonction du besoin. Il devra y avoir un espace couvert de stationnement des vélos d'une surface de 10 m² au moins pour toute construction de 500 m² de surface de plancher et plus. Des équipements d'alimentation électrique devront être intégrés au projet.

ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions, de stockage et non affectés à la circulation automobile seront traités en espaces verts. Les espaces libres en espaces verts représenteront au minimum 10 % de la surface des parcelles.

ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE 1AUe 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS. TRAVAUX. INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS. TRAVAUX. INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction, installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux,...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électroniques haut et très haut débit.

ZONE 2AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'un secteur de la commune à vocation d'habitat pour lequel les équipements publics situés en périphérie sont actuellement insuffisants. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou à une révision du PLU, après réalisation des équipements publics manquants.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite.

ARTICLE 2AU 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 3 à 2AU 16

Ces articles seront réglementés dans le cadre de la modification ou de la révision du PLU à engager ultérieurement pour ouvrir ces zones à l'urbanisation.

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

ZONE A

Caractère de la zone

La zone **A** correspond aux secteurs agricoles protégés où seront admis tous les aménagements concourant à la préservation et au développement de l'activité agricole. Dans cette zone, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics.

On distingue :

- un secteur **An**, inconstructible (en dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général). Cette inconstructibilité est motivée par la nécessaire préservation de l'ouverture des paysages agricoles ou de prise en compte des risques naturels.

- un secteur **A-zh**, où seuls les travaux nécessaires au maintien de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis.

ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Secteur **A** :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général
 - des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exclusion des constructions à usage d'habitation de l'exploitant agricole.
- des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions et définies à l'article A 2.

Secteur **An** :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics, ou à l'intérêt général.

Secteur **A-zh** :

- Toute construction ou installation (permanente ou temporaire), autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu ;
- Le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide ;
- La mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide ;
- L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le périmètre susceptible d'être concerné par les risques d'inondation, afin de connaître les prescriptions et recommandations relatives à l'ensemble des risques concernant la zone, il convient de se reporter au PPRi (plan des risques naturels d'inondation) annexé au titre des servitudes d'utilité publique du PLU. Dans les autres secteurs de la commune, il convient de se reporter au PIZ joint en annexe.

Dans les secteurs concernés par le PIZ :

- en zone d'aléas fort (Z3) et moyen (Z2), toute construction nouvelle est interdite et le bâti maintenu à l'existant.
- en zone d'aléa faible (Z1), les constructions pourront être autorisées sous réserve de prescriptions à établir par un bureau d'étude sur la base de l'étude trajectographique réalisées en janvier 2005 par la société IMS-RM.

Pour l'ensemble des secteurs A et An :

- pour des raisons de sécurité, en cas de sinistre directement lié à un aléa d'origine naturelle dans les secteurs étudiés par le PPRI en application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique ne pourra être autorisée que dans le respect de ses prescriptions.
- Tout "projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations" (article R111-2 du code de l'urbanisme).

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

Secteur A :

- les installations classées directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que les caractéristiques des effluents produits ainsi que la capacité d'épuration et d'évacuation du sol permettent la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement.
- les ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Secteurs An :

- les ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Secteur A-zh :

- Seuls les travaux nécessaires au maintien de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin avec servitude de passage.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée, non destinée à desservir une installation existante ou autorisée. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès à partir de voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Voirie :

Les voies publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction doit être alimentée par une conduite publique ou privée de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément au règlement en vigueur du service de distribution d'eau.

Assainissement :

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions énoncées aux annexes sanitaires.

Aucun effluent agricole n'est admis dans les réseaux d'eaux usées publics.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales et de ruissellements, sans aggraver la situation antérieure. Des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales pourront être installés.

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

Electricité - Téléphone :

Les branchements individuels d'électricité et de téléphone seront enterrés.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies communales. Toutefois, l'aménagement des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisé.

Les constructions et leurs annexes doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres des cours d'eau.

Les règles de recul ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Application de la règle : la distance de recul est calculée par rapport au nu de la façade du bâtiment.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au minimum de 10 mètres.

Les annexes devront être implantées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative

Application de la règle : Les balcons, escaliers extérieurs, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul lorsque leur profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.

Une tolérance de 25 cm peut être admise en cas d'isolation en façade des bâtiments existants. Les pompes à chaleur pourront être tolérées dans la bande de recul lors de la mise aux normes énergétiques.

Les règles de recul ne s'appliquent pas constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur un même tènement.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement du point le plus haut de la construction (excepté les ouvrages techniques : cheminées, antennes, VMC, panneaux solaires ...) à la cote du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11m.

Pour les annexes non intégrées au volume de la construction principale la hauteur maximale est limitée à 4 mètres hors tout.

La hauteur des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE A 11- ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Principes généraux :

Toutes les constructions devront présenter un aspect fini.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux, site et paysages environnants.

Les clôtures

Pour les zones inondables, se reporter au règlement du plan de prévision des risques d'inondations annexé au titre des servitudes d'utilité publique du PLU, outre de se conformer à ses prescriptions :

Seules sont autorisées les clôtures de type agricole : fils de fer ou « grillage à moutons » posés sur poteaux en bois. Sont interdits notamment les murs, poteaux en béton.

Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments d'élevage et les dépôts seront obligatoirement assujettis à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS. TRAVAUX. INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction, installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux,...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électroniques haut et très haut débit.

ZONE N

Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle et forestière, non équipée et protégée en raison de son caractère d'espace naturel.

On distingue :

- un secteur **Nu** où l'extension modérée et le changement de destination à usage d'habitation des bâtiments existants sont autorisés.
- un secteur **Nt** dans lequel les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement et au développement d'une base de loisirs sont autorisés.
- un secteur **N-zh**, où seuls les travaux nécessaires au maintien de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis.

ARTICLE N 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur **N** :

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol en dehors :

- des ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général
- des constructions liées à l'activité forestière.
- des travaux de terrassement à des fins écologiques ou de sécurité.

En secteur **Nt** :

- Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol en dehors des constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement et au développement d'une base de loisirs ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général

Secteur **N-zh** :

- Toute construction ou installation (permanente ou temporaire), autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu ;
- Le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide ;
- La mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide ;
- L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le périmètre susceptible d'être concerné par les risques d'inondation, afin de connaître les prescriptions et recommandations relatives à l'ensemble des risques concernant la zone, il convient de se reporter au PPRi (plan des risques naturels d'inondation) annexé au titre des servitudes d'utilité publique du PLU. Dans les autres secteurs de la commune, il convient de se reporter au PIZ joint en annexe.

Dans les secteurs concernés par le PIZ :

- en zone d'aléas fort (Z3) et moyen (Z2), toute construction nouvelle est interdite et le bâti maintenu à l'existant.
- en zone d'aléa faible (Z1), les constructions pourront être autorisées sous réserve de prescriptions à établir par un bureau d'étude sur la base de l'étude trajectographique réalisées en janvier 2005 par la société IMS-RM.

Pour l'ensemble des secteurs N, Nu et Nt :

- pour des raisons de sécurité, en cas de sinistre directement lié à un aléa d'origine naturelle dans les secteurs étudiés par le PPRI en application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique ne pourra être autorisée que dans le respect de ses prescriptions.
- Tout "projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations" (article R111-2 du code de l'urbanisme).

En secteur **N** sont autorisés:

- Les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.
- Les constructions liées à l'activité forestière.
- Les travaux de terrassement à des fins écologiques ou de sécurité.

En secteurs **Nu** sont autorisés :

- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions avec ou sans changement de destination sous réserve que l'extension soit limitée à 60 m² de surface de plancher.
- Les annexes aux habitations existantes sous réserve qu'elles soient situées à moins de 15 m de l'habitation et que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 35 m².
- les piscines et leurs annexes sous réserve qu'elles s'implantent sur le tènement foncier support d'une construction à usage d'habitation et qu'elles soient implantées à moins de 15 mètres de l'habitation.

En secteur **Nt** sont autorisés :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement et au développement d'une base de loisirs ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général

En secteur **N-zh** :

- Seuls les travaux nécessaires au maintien de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin avec servitude de passage.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée, non destinée à desservir une installation existante ou autorisée. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Sur les voiries départementales, les accès pour les véhicules peuvent être munis d'un système de fermeture (portail). Celui-ci sera situé en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Les accès à partir de voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du

déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction doit être alimentée par une conduite publique ou privée de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément au règlement en vigueur du service de distribution d'eau.

Assainissement :

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions énoncées aux annexes sanitaires.

Aucun effluent agricole n'est admis dans les réseaux d'eaux usées publics.

Faux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales et de ruissellements, sans aggraver la situation antérieure. Des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales pourront être installés.

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

Electricité - Téléphone :

Les branchements individuels d'électricité et de téléphone seront enterrés.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur **Nu**

- Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4m par rapport à l'axe des routes communales et 7m par rapport à l'axe des routes départementales. Toutefois, l'extension des constructions existantes implantées avec un recul inférieur à celui défini précédemment est autorisée dans le prolongement des reculs existants.
- Une tolérance de 1 mètre est admise pour les corniches, débords de toiture et balcons.
- Une tolérance de 25 cm peut être admise en cas d'isolation en façade des bâtiments existants. Les pompes à chaleur pourront être tolérées dans la bande de recul lors de la mise aux normes énergétiques.
- Les constructions et leurs annexes doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres des cours d'eau.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur la limite de l'emprise publique.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

En secteur **Nu** : Lorsqu'une piscine est implantée sur la limite séparative, elle doit être protégée par un mur maçonné haut (2m). Dans les autres cas les piscines devront être implantées à 3 mètres minimum de la limite séparative à compter de l'intérieur du bassin.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement du point le plus haut de la construction (excepté les ouvrages techniques : cheminées, antennes, VMC, panneaux solaires ...) à la cote du terrain naturel avant travaux. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11m.

Pour les annexes non intégrées au volume de la construction principale la hauteur maximale est limitée à 4 mètres hors tout.

La hauteur des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE N 11- ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Principes généraux :

Toutes les constructions devront présenter un aspect fini.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux, site et paysages environnants.

Afin de faciliter l'instruction des demandes de constructions et de veiller à leur meilleure intégration, la commune conseille aux usagers de l'informer de leurs intentions. Le projet pourra être soumis par le demandeur à l'architecte consultant missionné par la commune qui transmettra son avis au service instructeur.

Les Toitures : les toitures papillons sont interdites.

Les façades : les façades devront présenter un aspect fini.

Les clôtures : Pour les zones inondables, se reporter au règlement du plan de prévision des risques d'inondations annexé au titre des servitudes d'utilité publique du PLU, outre de se conformer à ses prescriptions :

La hauteur des clôtures bâties est limitée à 1,75 mètres. La base de la clôture en partie pleine, lorsqu'elle est autorisée par le PPRI, ne pourra pas excéder 1 mètre de haut. La partie supérieure sera obligatoirement à claire voie (grillage, palines, etc.), sauf 50 mètres de part et d'autre des carrefours où elle sera obligatoirement en grillage afin de dégager la visibilité du carrefour.

Exceptionnellement dans les zones blanches du PPRI ou hors zone du PPRI, lorsque la clôture sert de protection à une piscine (cf article 7), la clôture pourra être pleine et maçonnée sur une hauteur de 2 mètres et sur toute la longueur de la piscine plus 2 mètres de chaque côté maximum.

Les haies mono-spécifiques (de type thuyas) sont interdites. Les haies végétales devront être composées d'un assortiment de végétaux complémentaires (voir charte paysagère de l'Arlysère disponible en mairie).

Les coffrets de comptage ou de coupure seront obligatoirement intégrés dans les clôtures.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux

services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé 2 places de stationnement non closes par logement. Il est précisé que ces places de stationnement non closes ne devront pas être implantées devant les accès (portails pour les véhicules).

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En secteurs **Nt – Nu** - :

- Les surfaces libres de construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne seront paysagées.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Sans objet

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction, installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux,...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électroniques haut et très haut débit.

Commune de Grignon



Plan Local d'Urbanisme Modification simplifiée n°3

1. Notice de présentation



PLU approuvé le 4 mai 2015 par DCM.
Modification simplifiée n°1 approuvée le 7 mars 2016 par DCM.
Modification simplifiée n°2 approuvée le 29 janvier 2018 par DCM.

Modification simplifiée n°3 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 13 avril 2023.

COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage de la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme est

Mairie de Grignon
1580 CD 925
73 200 GRIGNON

Téléphone: 04-79-32-47-29

Courriel: urbanisme@mairiegrignon.fr

Introduction	4
1. Description des évolutions apportées	6
1.1 MODIFICATION DE L'OAP – 1AUe	6
1-2 ADAPTATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE – SUPPRESSION D'UN ER.....	9
1.3- MODIFICATION DE L'OAP – 1AUB2	12
1.4- MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT	13
1.4.1- AJOUT D'UN LEXIQUE	13
1.4.2- ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES	16
2. Exposé	23
2.1. LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PLU	23
2.1.1. Document d'urbanisme en vigueur	23
2.1.2. Choix de la procédure	23
4. LA PROCEDURE	24
2.2. CONFORTEMENT DES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DEFINIS PAR LE PADD	25
2.3. LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, LA VALEUR ET LA VULNERABILITE DU TERRITOIRE CONCERNE PAR LA PROCEDURE	26
2.4. UN PROJET QUI N'EST PAS SUSCEPTIBLE D'AVOIR DES INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	29
2.4.1- Modification de l'OAP 1AUe et du règlement graphique lié	29
2.4.2- Modification de l'OAP 1AUB2.....	31
2.4.3- Modifications du règlement écrit	31
3.Prise en compte des documents supra-communaux	33
3.1. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) ARLYSERE.....	33
3.2. COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE RHONE MEDITERRANEE	33
3.3. PRISE EN COMPTE DU SRCE DE RHONE-ALPES	33
3.4 PRISE EN COMPTE DU PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAL	33
4.Liste des documents modifiés	34
4.1. LISTE DES DOCUMENTS MODIFIES	34

Introduction

Grignon est une commune soumise à la Loi Montagne, de 2107 habitants en 2019. Elle fait partie de l'agglomération d'Albertville et du SCOT de Arlysère. La commune s'étend sur 9,29 km².

La commune de Grignon dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal depuis le 4 mai 2015. Deux modifications simplifiées ont permis de faire évoluer le PLU depuis. La municipalité a souhaité faire évoluer son document d'urbanisme pour le rendre plus adapté au contexte actuel de la commune:

- **Adapter les OAP 1AUe et 1AUb2,**
- **Supprimer l'emplacement réservé n°8,**
- **Modifier certaines formulations du règlement écrit pour y apporter une meilleure compréhension,**
- **Introduire un lexique.**

Conformément aux articles R.104-11 à R.104-14, la personne responsable du document présentement le Conseil Municipal de Grignon en Savoie réalise un examen au cas par cas.

Le contenu de la modification simplifiée n°3 du PLU de Grignon respecte les critères fixés par les articles L 153-36 et L 153-45 du code de l'urbanisme.

Les pièces du dossier du PLU concernées par la présente modification sont les suivantes :

- Le rapport de présentation : le rapport de présentation du PLU approuvé est complété avec le présent rapport de présentation comprenant :
 - 1° Une description de l'évolution apportée au plan local d'urbanisme
 - 2° Un exposé proportionné aux enjeux environnementaux décrivant notamment :
 - a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme,
 - b) L'objet de la procédure de modification simplifiée,
 - c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure,
 - d) Les raisons pour lesquelles le projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement,
- Le règlement écrit, le règlement graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le détail des modifications est exposé dans le chapitre suivant. Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

1. Description des évolutions apportées

Les éléments figurant ci-dessous constituent l'exposé des motifs des modifications du PLU qui compléteront le rapport de présentation du PLU.

1.1 MODIFICATION DE L'OAP – 1AUe

L'objectif de cette OAP, présente depuis le PLU de 2007, est de développer une nouvelle zone d'activités économiques tout en s'inscrivant dans un contexte d'entrée de ville très visible. Le secteur est classé en 1AUe. La vocation de celui-ci est destinée à recevoir des petites entreprises tertiaires et artisanales. Il s'agit d'un secteur en périphérie immédiate duquel les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants ont une capacité suffisante.

Localisation de l'OAP.



Extrait de l'orthophoto 2019 – échelle 1/70000 .

La réflexion a évolué sur ce projet et la municipalité souhaite apporter des modifications afin d'adapter l'OAP au contexte actuel avec une nouvelle approche durable pour les enjeux de mobilités douces, de desserte, d'intégration dans le paysage, de limitation de l'artificialisation et de gestion des nuisances.

Schéma de principe dans le PLU de 2015

L'implantation du bâti respectera les polygones d'implantation et les alignements portés sur le schéma.

L'orientation des façades sera constante et respectera le sens porté sur le schéma.

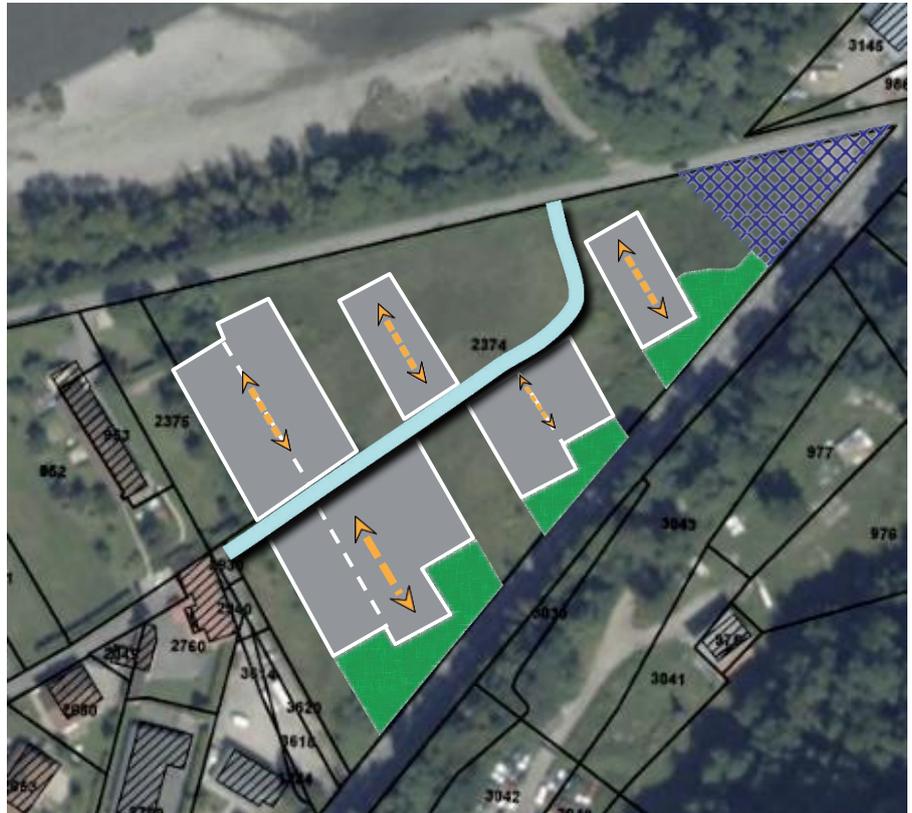
Les constructions auront des hauteurs variées tout en respectant une hauteur maximale de 11 m au point le plus haut de la construction.

L'accès à la zone se fera depuis le chemin de digue comme indiqué sur le schéma.

Un ou des espaces devront être dédiés au stationnement public et au stockage de la neige.

Schéma de principe d'implantation des constructions, des voies et des liaisons piétonnes

-  polygones d'implantation
-  emplacement réservé pour l'aménagement du carrefour et d'un parking
-  espaces végétalisés à créer
-  tracé de principe des voies internes
-  Sens des façades



Extrait des OAP du PLU 2015

Le schéma de principe initial va être modifié :

- Les polygones d'implantation sont des éléments bloquants pour rendre possible un projet, le principe va être supprimé. **Le parti d'aménagement sera étoffé** pour :
 - o afficher l'objectif de requalifier le secteur,
 - o permettre un aménagement qualitatif prenant en compte l'environnement bâti et en minimisant l'artificialisation des sols.
 - o créer un masque végétal pour préserver les habitations avoisinantes.
- La digue est devenue une piste cyclable et ne dessert que quelques habitations. Un permis de construire a été accordé il y a de nombreuses années à l'extrémité de la future route, le bouclage est abandonné. L'objectif est de **basculer l'accès à la zone du côté de la RD 925** pour
 - o **créer et sécuriser l'accès au secteur** par un aménagement spécifique et en imposant le retournement des véhicules dans la zone
 - o **favoriser la circulation en mode doux et supprimer les conflits cycles/véhicules sur la vélo/route.**
- L'emprise initiale de l'emplacement réservé n°8 pour la création d'un parking sera remobilisé pour **créer un aménagement paysager** favorisant une entrée de ville qualitative et végétalisée. Le parking relais existant sera optimisé.

Seront modifiés dans « Pièce n°5 : Orientations d'aménagement et de programmation » l'OAP pour le secteur « 1AUe ».

L'OAP est modifiée comme suit :

▪ OBJECTIFS

Développer une nouvelle zone d'activités économiques.

Condition d'ouverture à l'urbanisation : par un projet d'aménagement d'ensemble.

L'urbanisation du site créera une entrée de commune dans un secteur urbanisé et s'inscrira dans un contexte d'entrée de ville très visible.

L'aménagement de ce secteur économique devra :

- prendre en compte les limites par un traitement qualitatif,
- inscrire l'aménagement le long de la route départementale et de la piste cyclable,
- conserver des espaces perméables et végétalisés,
- effectuer un traitement des eaux pluviales à l'échelle de l'opération pour maîtriser le ruissellement.

■ LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Insertion urbaine

Caractéristiques architecturales

Une réflexion doit être menée sur l'insertion architecturale et urbaine en réalisant un programme de qualité en ce qui concerne les matériaux utilisés, les gabarits choisis et l'implantation du bâti, particulièrement le long de la RD.

Afin de limiter les nuisances sonores pour les habitations à l'ouest du secteur, les entrées de garage et/ou atelier en façade ouest des bâtiments limitrophes des habitations ne sont pas autorisées.

Les constructions seront orientées et conçues de manière à privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible.

Caractéristiques paysagères

L'interface avec les habitations à l'ouest ainsi que la piste cyclable et la RD devra être qualitative.

Il s'agira de prévoir la création d'une haie épaisse avec des espèces locales et diversifiées en limite pour préserver les habitations existantes et limiter l'impact visuel depuis la piste cyclable et la RD.

Une clôture pourra être implantée à 2 m de la limite séparative. La végétation devra être implantée entre la limite et la clôture pour favoriser un aspect naturel.

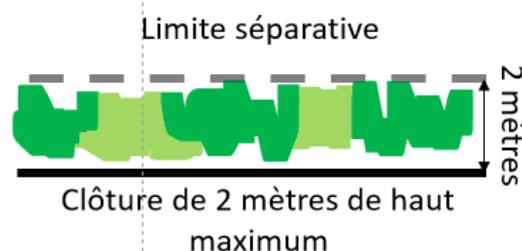


Schéma explicatif de l'implantation de la clôture et la végétalisation

Les espaces non dédiés au stationnement doivent être perméables. Les abords des constructions seront de préférence ouverts et végétalisés. La surface devant faire l'objet d'un traitement paysager représentera une surface d'au moins égale à 10% de la surface du tènement foncier accueillant la construction.

Le stockage de plein air sera interdit.

Déplacement

Un accès unique devra être créé par la RD925. Une réflexion sur la sécurisation de l'accès devra être menée au vu du flux sur cet axe. La giration des poids lourds devra être facilitée et la voirie optimisée. Le site est à proximité directe d'une aire de covoiturage et le long de la piste cyclable qui relie Albertville à Montmélián. La zone devra être connectée à la piste cyclable pour la mobilité douce. Des cheminements doux piétons et cycles devront être aménagés dans le site.

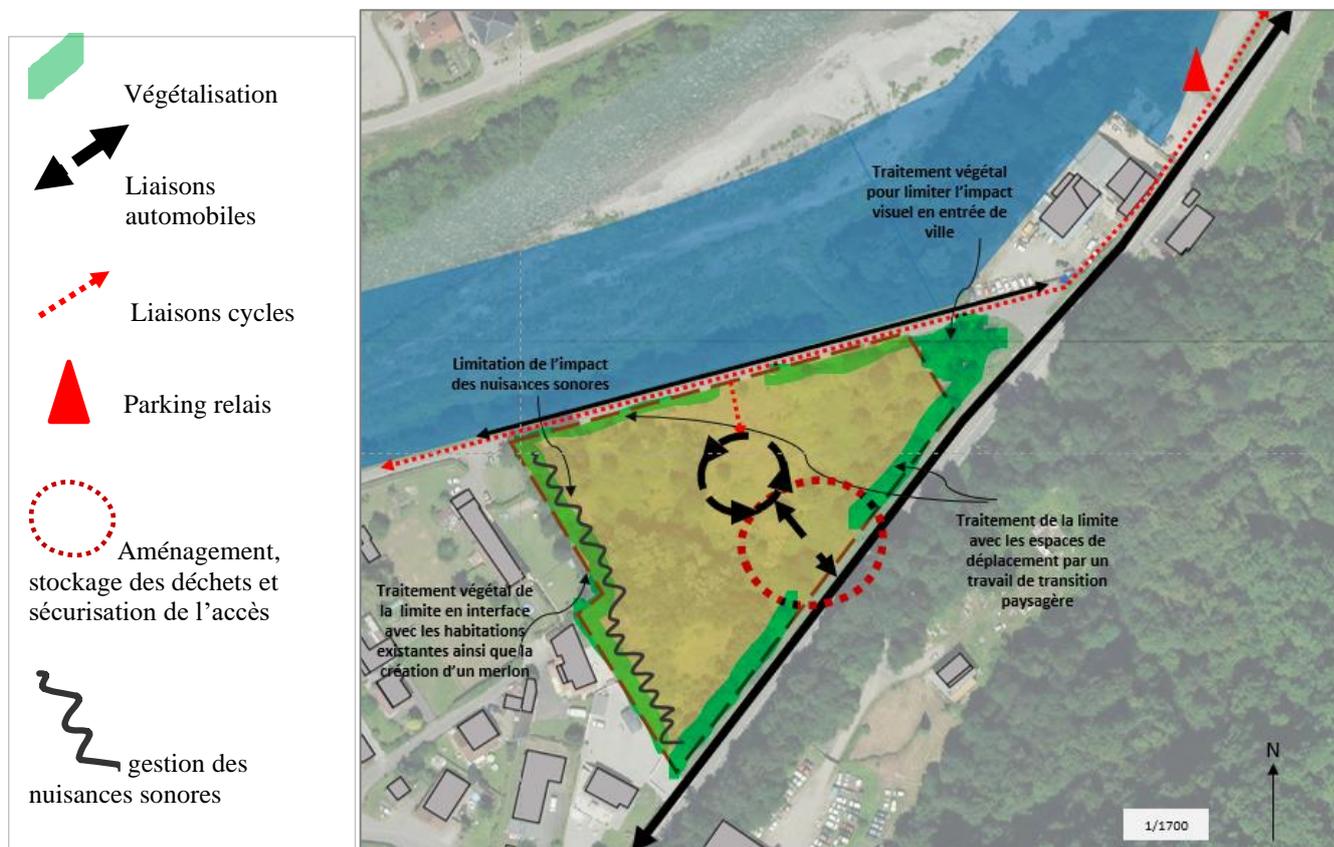


Schéma mis à disposition en 2022. Document de travail

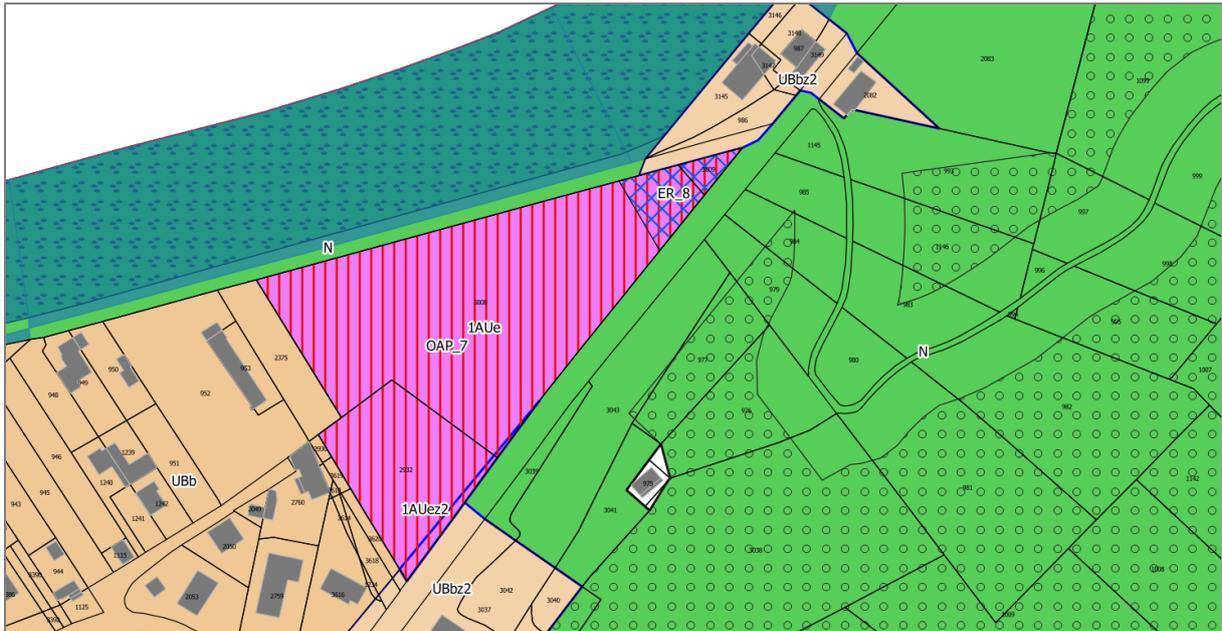
Le schéma de principe est modifié, les objectifs et le parti d'aménagement sont étayés et l'emplacement réservé n°8 pour la création d'un parking est abandonné.

L'objectif initial qui visait développer le potentiel économique de la commune en créant une zone à proximité directe de l'urbanisation existante pour recevoir des petites entreprises tertiaires et artisanales n'est pas remis en question.

→ **L'économie générale du projet est maintenue et les objectifs initiaux également.**

1-2 ADAPTATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE – SUPPRESSION D'UN ER

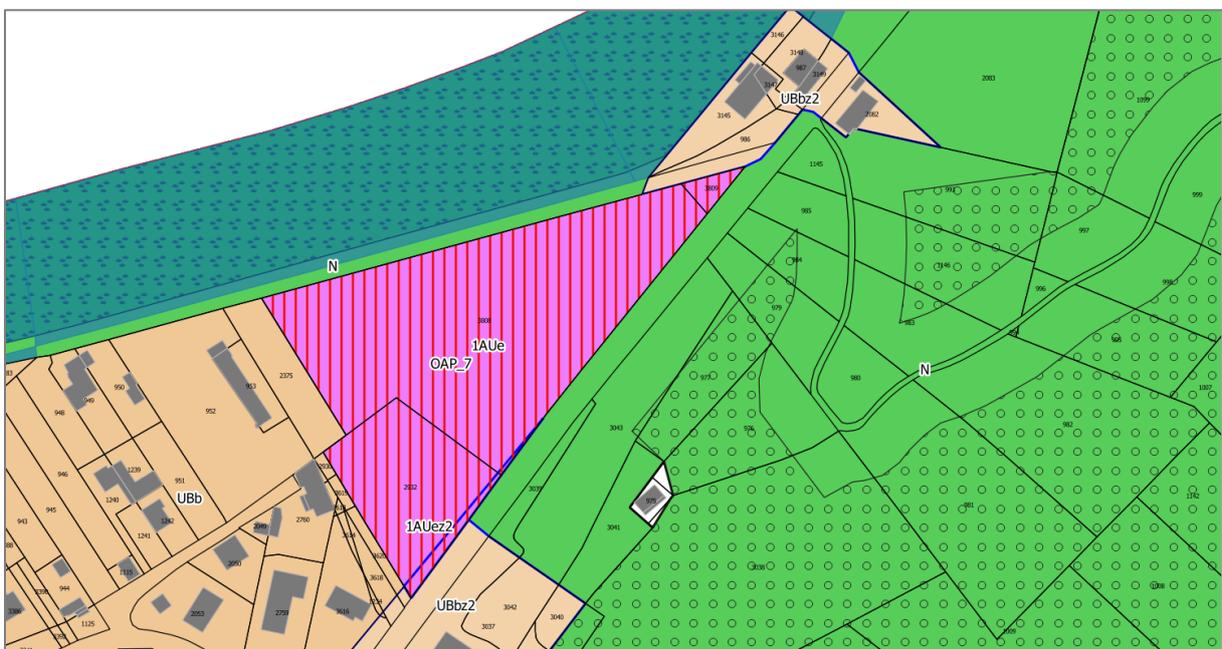
L'emplacement réservé n°8 de 750 m² est dédié à l'aménagement du carrefour et d'un parking dans la zone à urbaniser à vocation économique en entrée de ville.



Extrait du règlement graphique (2015)

Le projet pour l'aménagement de cette zone a évolué notamment concernant la mobilité et le paysage.

- L'accès à la zone est déplacé le long de la RD 925 pour **favoriser la circulation en mode doux et supprimer les conflits cycles/véhicules.**
- Un parking relais est aménagé à une centaine de mètres en direction d'Albertville et le stationnement des véhicules que ce soit pour les employés, les visiteurs ou les camions est prévu à l'intérieur de la zone.
- Ce secteur est remobilisé pour des aménagements paysagers pour **limiter l'impact visuel des futures constructions et limiter l'artificialisation des sols.**



Extrait du règlement graphique (2022)

- **L'emplacement réservé n°8 n'est plus nécessaire. Il a été décidé de le supprimer. Cette modification n'impacte en rien l'économie générale du projet ou**

l'environnement. Une partie de l'emplacement réservé a déjà été acquis par le Conseil Départemental pour gérer la sortie de la véloroute.

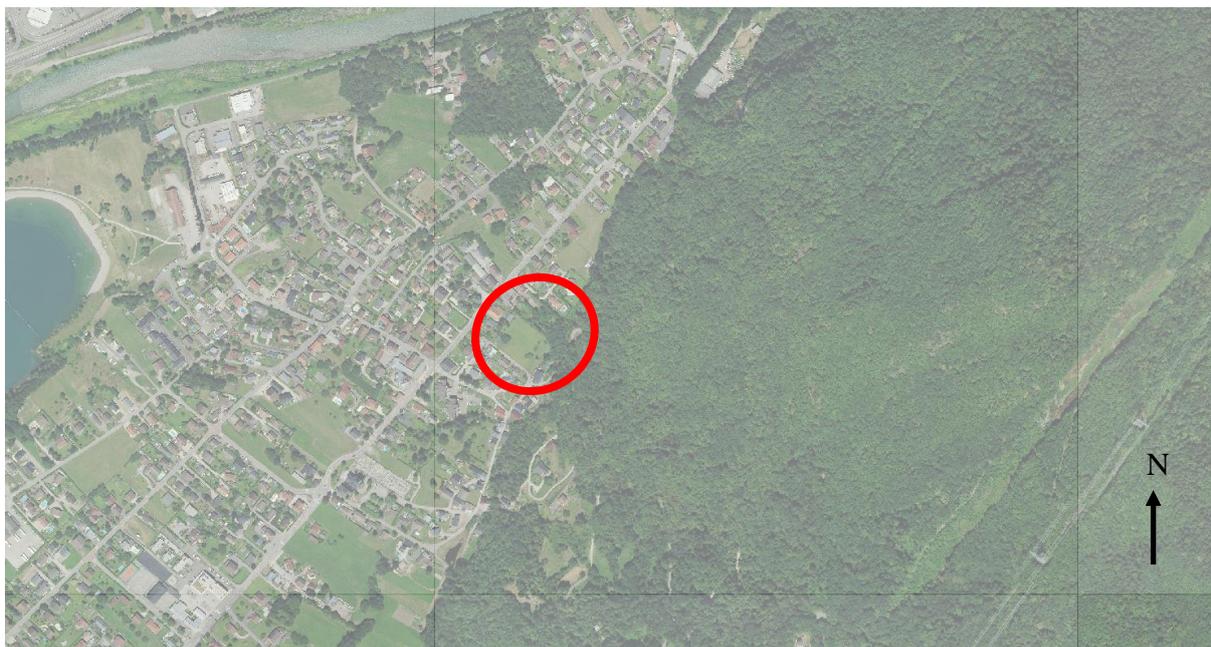
1.3- MODIFICATION DE L'OAP – 1AUB2

Pour lutter contre l'étalement urbain, maîtriser la consommation de foncier à bâtir et afin de renforcer le cœur de village, une zone prioritaire de densification a été délimitée au centre du village de part et d'autre de la RD 925.

Ce secteur est ciblé comme **secteur de densification préférentielle situé le long de la RD925 à proximité des transports en commun.**

L'objectif de cette OAP est de participer à la densification à proximité du « vieux village » par la production de **12 logements minimum de type individuel groupé pour de l'accèsion à la propriété et / ou en location.** Cette OAP propose une forme urbaine plus compacte.

Localisation de l'OAP



Extrait de l'orthophoto 2019 – Echelle 1/6000

La réflexion a évolué sur ce secteur et la municipalité souhaite apporter une modification concernant le stationnement suite à des retours d'expérience. La création d'un parking couvert est un frein pour les promoteurs et il n'est pas fait bon usage de ces stationnements.

Il a donc été décidé de :

- **supprimer le parking couvert,**
- **maintenir un espace pour mutualiser le stationnement des visiteurs.**

Chaque projet d'habitation devra intégrer le besoin en stationnement conformément au règlement écrit. **Le parti d'aménagement est modifié en ce sens ainsi que le schéma de principe.**

■ LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Pour assurer une densité suffisante, le programme de construction sera réalisé sous forme d'habitats individuels groupés.

La desserte de l'opération sera assurée par l'utilisation et l'aménagement de la voie existante située au nord de la zone. Cette voie devra présenter une emprise minimum de 4.5m. La réalisation de cette voirie sera assurée par la collectivité. A cet effet, un emplacement réservé est créé.

Pour préserver l'équilibre financier de cette opération, la taxe d'aménagement pourra être ajustée.

~~Des parkings couverts groupés seront implantés le long de la voie à l'entrée de la zone, contre le talus boisé.~~ Le stationnement visiteur sera mutualisé via un parking aérien à l'entrée de la zone.

Un ou des espaces devront être dédiés au stationnement public et au stockage de la neige.

Un cheminement devra assurer les continuités piétonnes entre les voiries internes de l'opération et le chemin Napoléon.

Schéma de principe d'implantation des constructions, des voies et des liaisons piétonnes



Le parking couvert est supprimé pour être remplacé par un parking aérien.

→ **L'économie générale du projet est maintenue. Les objectifs de production de logements restent inchangés.**

1.4- MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

1.4.1- AJOUT D'UN LEXIQUE

Afin de faciliter la compréhension du règlement écrit et limiter les interprétations, un lexique est ajouté en introduction du règlement écrit.

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

Alignement: L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Annexe: Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint (30 mètres maximum) entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

*Exemples: Sont considérées comme annexe un garage destiné au stationnement, un abri de jardin, un abri de voiture, un poste de transformation électrique.
Inversement, ne sont pas considérés comme annexe: les locaux professionnels, toute construction réservée en tout ou en partie à l'habitation.*

Bâtiment: Construction couverte et close.

Clôture à claire-voie : Clôture ajourée, qui présente des vides (grillage, treillage, palines...).

Construction: Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Domaine public: Le domaine public comprend les biens qui appartiennent à une personne morale de droit public et qui lui sont rattachés, soit par détermination de la loi, soit par affectation à l'usage direct du public, soit par affectation à un service public.

Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol : les débords et surplombs, les balcons, les locaux annexes et les rampes d'accès extérieures. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol : les terrasses de plain-pied, les aires de stationnements extérieures non couvertes, les éléments de modénature, tels que les bandeaux, les corniches ou de simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

Extension: Consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures ou égales à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade: La façade d'un bâtiment ou d'une construction correspond à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elle intègre tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Garage: Est considéré comme garage tout local servant d'abri aux voitures, moto, ...

Hauteur: La hauteur des constructions est mesurée verticalement du point le plus haut de la construction(excepté les ouvrages techniques; cheminées, antennes, VMC, panneaux solaires ...) à la cote la plus basse du terrain naturel avant travaux.

Implantation des constructions: Les implantations des constructions se calculent par rapport aux voies publiques et privées, aux emprises publiques et limites séparatives.

Limite séparative: Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Logement collectif : Construction qui comprend au moins deux logements, desservis par une entrée commune.

Place de stationnement: correspond à 2,5*5m soit 12,5 m² d'emprise au sol hors accès.

Prospect: représente la distance d'implantation du bâtiment (nus extérieurs des murs) par rapport à la voie ou aux limites séparatives.

Terrasse : Toute terrasse supérieure à 50 cm de haut est considéré comme une construction.

Stationnement cycle: Une place de stationnement pour les véhicules deux-roues non motorisés ou cycles est au moins égale à 1,8 m² (espace de manœuvre compris).

Les locaux et emplacements destinés aux vélos doivent être sécurisés et facilement accessibles. La surface de chaque local ou emplacement clos et couvert ne peut être inférieure à 8 m² à l'exception des logements individuels. Si l'emplacement est dissocié de la construction, il ne doit pas se trouver à plus de 20 mètres du bâtiment. Ce local doit être identifiable, signalé, accessible, éclairé et équipé de mobiliers fixes permettant l'attache des cadres.

Stationnement clos et couvert: Garage

Stationnement « Hors clôture »: Espace de stationnement « hors clôture » aux dimensions suffisantes, vide sur le terrain et librement accessible depuis la voirie, stationnement aérien qui doit disposer d'un accès praticable pour un véhicule motorisé et d'un espace de manœuvre suffisant pour entrer et sortir de la parcelle en toute sécurité. Il doit être matérialisé sur le plan masse.

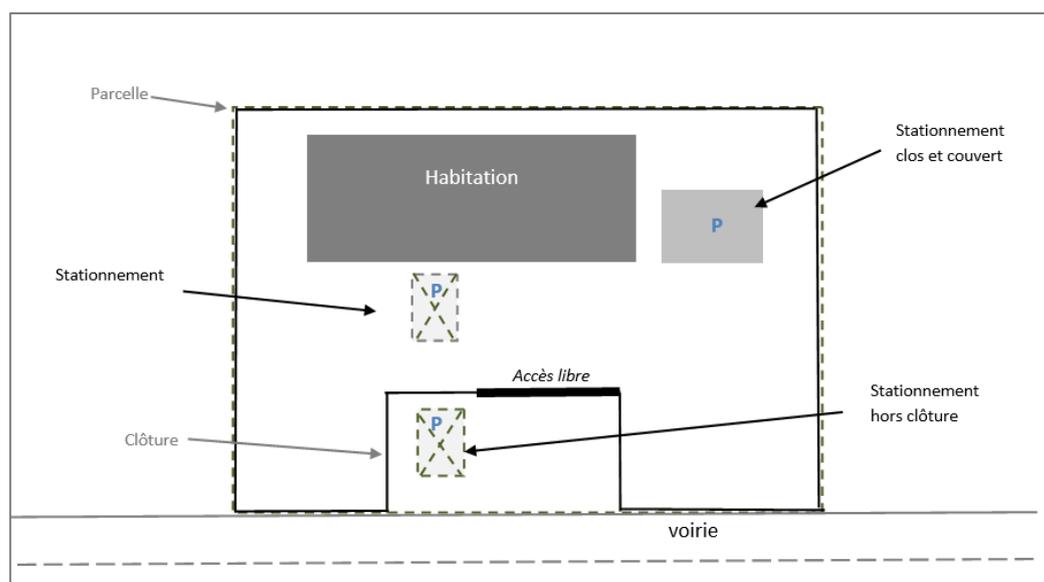


Schéma illustratif

Surface de plancher : Somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation (telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents), dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain : Le terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Voie : La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ; elle peut être de statut privé ou public. Elle doit présenter une largeur minimale qui correspond à la largeur minimale circulaire.

Une voie privée est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés.

1.4.2- ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES

Après plusieurs années d'usage, il s'avère nécessaire d'adapter certaines dispositions pour en clarifier l'interprétation et pour rendre plus opérationnelles les règles établies.

Le règlement complet mis à jour accompagne cette notice.

L'objectif de la modification simplifiée est de clarifier ou modifier les points suivants :

- dans toutes les zones :

- prise en compte de l'isolation dans la bande de recul par rapport aux limites,

- en zone urbaine et à urbaniser (1AUa et AUb):

- largeur d'une voirie à sens unique,
- largeur minimale d'une voirie en U_{tf},
- gestion des entrées de garage le long de la route départementale,
- hauteur des clôtures (également en N),
- implantation des annexes en UB_a et UB_b,
- permettre aux constructions nouvelles de prévoir des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales,

- la zone 1AUe est modifiée et complétée en fonction des évolutions du secteurs en entrée de ville.

~~Ce qui est en rouge et barré correspond à ce que la modification simplifiée propose de supprimer.~~

Ce qui est en vert correspond à ce que la modification simplifiée n° 1 propose de modifier ou d'ajouter.

Les modifications suivantes sont apportées pour préciser le dimensionnement des voiries dans les zones urbaines et à urbaniser à destination de l'habitat:

AVANT	APRES
Article 3 : Accès et voirie dans les zones UA, UBa, UBb, 1AUa et 1AUB	
<p>[...] Voirie : Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou au nombre de logements qu'elles doivent desservir. Les opérations de 3 logements et moins, auront une chaussée de 4m minimum de largeur. Les opérations de 4 logements et plus, auront une chaussée de 5m minimum de largeur.</p> <p>Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux légers de faire demi-tour</p> <p>Les accès et dessertes devront être compatibles avec les tracés et caractéristiques définis dans les Orientations d'aménagement.</p>	<p>[...] Voirie : Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou au nombre de logements qu'elles doivent desservir. La largeur d'une voirie à sens unique sera de 3,5m minimum. Les opérations de 3 logements et moins, auront une chaussée de 4m minimum de largeur. Les opérations de 4 logements et plus, auront une chaussée de 5m minimum de largeur.</p> <p>Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux légers de faire demi-tour</p> <p>Les accès et dessertes devront être compatibles avec les tracés et caractéristiques définis dans les Orientations d'aménagement.</p>
Article 3 : Accès et voirie dans la zone Utf	
<p>[...] Voirie : Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou au nombre de logements qu'elles doivent desservir. Les opérations de 3 logements et moins, auront une chaussée de 4m minimum de largeur. Les opérations de 4 logements et plus, auront une chaussée de 5m minimum de largeur.</p> <p>Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules légers de faire demi-tour.</p>	<p>[...] Voirie : Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou au nombre de logements qu'elles doivent desservir. Les opérations de 3 logements et moins, auront une chaussée de 4m minimum de largeur. Les opérations de 4 logements et plus, auront une chaussée de 5m minimum de largeur. avec une largeur minimale de 5m.</p> <p>Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules légers de faire demi-tour.</p>
La municipalité a souhaité éclaircir la règle pour la largeur des plateformes de voiries afin de limiter les interprétations.	

Les modifications suivantes sont apportées dans toutes les zones pour inciter les pétitionnaires à limiter la consommation d'eau potable :

AVANT	APRES
Article 4 : Desserte par les réseaux	
<p>[...] Eaux pluviales: [...]</p>	<p>[...] Eaux pluviales : [...] Des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales pourront être installés. [...]</p>
<p>Dans un contexte de limitation de la consommation d'eau potable, les élus souhaitent encourager la mise en place de dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales avec des récupérateurs d'eau pluviale.</p>	

Les modifications suivantes sont apportées pour clarifier et compléter les règles d'implantation :

AVANT	APRES
Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques dans toutes les zones	
<p>[...] Application de la règle : la distance de recul est calculée par rapport au nu de la façade du bâtiment.</p>	<p>[...] Application de la règle : la distance de recul est calculée par rapport au nu de la façade du bâtiment. Une tolérance de 25 cm peut être admise en cas d'isolation en façade <u>des bâtiments existants</u> si cela ne génère pas de gêne pour les déplacements.</p>
Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives dans toutes les zones	
<p>[...] Application de la règle : Les balcons, escaliers extérieurs, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul lorsque leur profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.</p>	<p>[...] Application de la règle : Les balcons, escaliers extérieurs, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul lorsque leur profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre. Une tolérance de 25 cm peut être admise en cas d'isolation en façade <u>des bâtiments existants</u>. Les pompes à chaleur pourront être tolérées dans la bande de recul lors de la mise aux normes énergétiques.</p>

Dans un contexte d'économie d'énergie, les élus souhaitent faciliter la mise aux normes énergétiques des constructions existantes.	
Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives dans les zones UBa et UBb	
[...] Les annexes devront être implantées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative. [...]	[...] Les annexes devront être implantées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative. L'implantation des annexes est libre. [...]
Article 7 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques dans les zones U, 1AUa et 1AUB	
<u>Par rapport aux routes départementales :</u> Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 7 m par rapport à l'axe des routes départementales.	Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 7 m par rapport à l'axe des routes départementales. L'entrée du ou des garages doit être implantée avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite du domaine public en bordure des routes départementales.
<p>Les élus ont souhaité modifier et préciser les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et en limite séparative suite à des difficultés rencontrées lors de l'instruction de demande d'autorisations d'urbanisme et d'interprétation pour les pétitionnaires et les élus.</p> <p>L'implantation des annexes est libre en limite séparatives en UBa et UBb.</p> <p>Le recul des 5 mètres de l'entrée des garages par rapport à la voirie permet d'avoir un stationnement d'attente sécurisé hors voirie.</p>	

Les modifications suivantes sont apportées pour adapter la règle de hauteur des clôtures aux produits proposés dans les espaces de vente:

AVANT	APRES
Article 11 : Aspect extérieur	
[...] Les clôtures : Pour les zones inondables, se reporter au règlement du plan de prévision des risques d'inondations annexé au titre des servitudes d'utilité publique du PLU, outre de se conformer à ses prescriptions : La hauteur des clôtures bâties est limitée à 1,70 mètres. La base de la clôture en partie pleine, lorsqu'elle est autorisée par le PPRI, ne pourra pas excéder 1 mètre de haut. La partie supérieure sera obligatoirement à claire	[...] Les clôtures : Pour les zones inondables, se reporter au règlement du plan de prévision des risques d'inondations annexé au titre des servitudes d'utilité publique du PLU, outre de se conformer à ses prescriptions : La hauteur des clôtures bâties est limitée à 1,70 1,75 mètres. La base de la clôture en partie pleine, lorsqu'elle est autorisée par le PPRI, ne pourra pas excéder 1 mètre de haut. La partie supérieure sera obligatoirement à claire voie

voie (grillage, palines, etc.), sauf 50 mètres de part et d'autre des carrefours où elle sera obligatoirement en grillage afin de dégager la visibilité du carrefour. [...]	(grillage, palines, etc.), sauf 50 mètres de part et d'autre des carrefours où elle sera obligatoirement en grillage afin de dégager la visibilité du carrefour. [...]
Les élus ont souhaité modifier la règle de hauteur des clôtures afin de l'adapter aux clôtures en vente dans le commerce.	

Les modifications suivantes sont apportées en Ue et 1AUe, zones d'activités économiques pour le logement :

AVANT	APRES
Article 11 : Occupations et utilisations du sol soumises à des condition particulières dans la zone Ue	
Les logements de fonction sont autorisés sous les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> – Une unité par bâtiment professionnel, intégrée dans le volume du bâtiment professionnel – La surface de plancher affectée au logement est limitée à 20% de la surface de plancher globale du bâtiment professionnel. 	Les logements de fonction sont autorisés dans les zones non couvertes par une OAP sous les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> – Une unité par bâtiment professionnel, intégrée dans le volume du bâtiment professionnel – La surface de plancher affectée au logement est limitée à 20% de la surface de plancher globale du bâtiment professionnel.
Article 11 : Occupations et utilisations du sol soumises à des condition particulières dans la zone AUe	
Les logements de fonction sont autorisés sous les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> – Une unité par bâtiment professionnel, intégrée dans le volume du bâtiment professionnel – La surface de plancher affectée au logement est limitée à 20% de la surface de plancher globale du bâtiment professionnel. 	Les logements de fonction sont autorisés sous les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> — Une unité par bâtiment professionnel, intégrée dans le volume du bâtiment professionnel — La surface de plancher affectée au logement est limitée à 20% de la surface de plancher globale du bâtiment professionnel.
Des logements de fonction sont présents dans les zones Ue, cependant les élus ne souhaitent pas les autoriser dans la zone AUe.	

Les modifications suivantes sont apportées en 1AUe, zones d'activités économiques pour le stationnement :

Article 12 : Stationnements des véhicules	
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, dans des parkings ou des garages.</p> <p>Il est exigé :Commerces : 1 place pour 50 m2 de surface de vente Bureaux : 1 place pour 20 m2 de surface de plancher Pour les établissements industriels ou artisanaux et leurs entrepôts : 1 place pour 25 m2 de surface de plancher, non compris le stationnement des poids lourds. Pour les constructions à usage exclusif d'entrepôts non liés à une activité industrielle ou artisanale : 1 place par 150 m2 de surface de plancher, non compris le stationnement des poids lourds Locaux à usage artisanal : 1 place pour 25 m2 de surface de plancher. Bâtiments d'intérêt général : Nombre de place adéquat avec la fonction du bâtiment (mini 3)</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, dans des parkings ou des garages.</p> <p><u>Stationnement automobile :</u> Il est exigé :Commerces : 1 place pour 50 m2 de surface de vente Bureaux : 1 place pour 20 m2 de surface de plancher Pour les établissements industriels ou artisanaux et leurs entrepôts : 1 place pour 25 m2 de surface de plancher, non compris le stationnement des poids lourds. le stationnement des véhicules doit être assuré par des installations propres en dehors de la voirie, y compris les opérations de chargement et de déchargement ainsi que les manœuvres. Les aires de stationnement doivent être suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et les véhicules du personnel et de service, d'autre part. Il sera exigé a minima une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher, non compris le stationnement des poids lourds. Des places de stationnement réservées aux véhicules électriques avec équipement d'alimentation électrique devront être intégrées au projet. Pour les constructions à usage exclusif d'entrepôts non liés à une activité industrielle ou artisanale : 1 place par 150 m2 de surface de plancher, non compris le stationnement des poids lourds Locaux à usage artisanal : 1 place pour 25 m2 de surface de plancher. Bâtiments d'intérêt général : Nombre de place adéquat avec la fonction du bâtiment (mini 3)</p> <p><u>Stationnement vélo:</u> Des arceaux et des garages à vélo devront être prévus ainsi que les équipements d'alimentation électrique dans le projet en fonction du besoin. Il devra y avoir un espace couvert de stationnement des vélos d'une surface de 10 m² au moins pour toute construction de 500 m² de surface de plancher et plus. Des équipements d'alimentation électrique devront être intégrées au projet.</p>

**Dans un contexte de lutte contre le réchauffement climatique et de favoriser les déplacements alternatifs, les élus ont souhaité modifier et préciser le besoin de stationnement automobile en zone AUe ainsi que le stationnement vélo.
Les objectifs sont de limiter le nombre de places de stationnement automobile, de prendre en compte l'évolution des besoins en alimentation électrique et en stationnement vélos.**

2. Exposé

2.1. LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PLU

2.1.1. Document d'urbanisme en vigueur

La commune de Grignon est dotée d'un **PLU depuis le 4 mai 2015**. Deux procédures de modification simplifiée du PLU ont été réalisées :

- Modification simplifiée n°1 en date du 7 mars 2016 pour la rectification d'une erreur matérielle
- Modification simplifiée n°2 en date 29 janvier 2018 pour la suppression des articles 12.

2.1.2. Choix de la procédure

La présente modification simplifiée n°3 du PLU s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, les dispositions proposées respectent strictement les conditions fixées pour la réalisation d'une modification simplifiée du document d'urbanisme, à savoir qu'elles :

- Ne portent pas atteinte à l'économie du plan ;
- N'ont pas pour effet de changer les orientations définies dans le PADD,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou ne présentent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Rappel des orientations générales du PADD:

- Lutter contre l'étalement urbain et maîtriser le développement urbain.

[...]

Dans un souci de lutte contre l'étalement urbain et afin de renforcer le cœur du village, l'urbanisation sera organisée dans des zones d'aménagement d'ensemble.

[...]

- Concevoir la densification urbaine sur un mode d'organisation compacte.

[...]

Le PLU révisé propose de nouvelles formes d'habitat plus compactes de type «petit collectif» et «habitat individuel groupé».

[...]

- Offrir une diversité d'habitat.

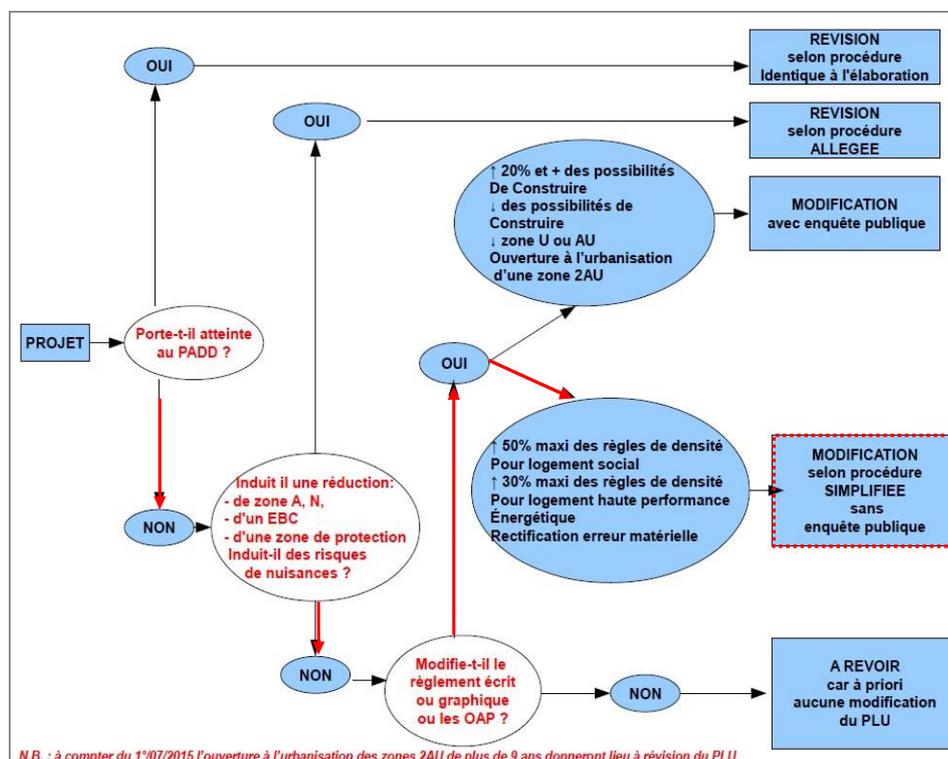
[...]

- *Créer des modes de déplacement collectif et développer l'offre en déplacement doux.*
[...]
- *Garantir un accès performant aux technologies numériques pour rester connecté aux autres territoires.*
[...]
- *Développer le potentiel économique.*
[...]
- *à l'entrée Nord de la commune : l'aménagement d'un pôle économique où pourront s'installer de l'artisanat et des activités tertiaires permettrait de créer une véritable entrée de ville.*
- *Préserver l'agriculture.*
[...]
- *Préserver les espaces naturels remarquables.*
[...]

Ces différents points font entrer la procédure dans le cadre d'une modification (L 153-36), mais celle-ci est également « Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41[...] » puisqu'elle :

- **Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;**
- **Ne diminue pas ces possibilités de construire ;**
- **Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;**
- **N'applique pas l'article L. 131-9 du présent code.**

→ **Les dispositions proposées modifient le règlement et une orientation d'aménagement et de programmation et relèvent du champ de la modification simplifiée codifiée aux articles L153-45 du CU.**



La procédure a été engagée à l'initiative de Monsieur le Maire qui a établi le projet de modification simplifiée par délibération en date du 16 juin 2022.

L'article L.153-47 du CU précise que :

« *Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, [...] par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. [...]

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. [...]».

Les modalités de concertation avec la population ont été définies comme suit:

- Information sur le site internet de la commune et sur les panneaux d'affichage de la commune,
- Mise à disposition d'un registre servant à recueillir par écrit les remarques.

Il est précisé que la procédure fait l'objet d'un examen au cas par cas préalable à l'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme a été envoyé le 29/08/2022 n° d'enregistrement : 2022 2022-ARA-KKUPP-02835. La décision motivée a été prise le 26/10/2022. Le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Grignon (73) n'est pas soumis à évaluation environnementale.

2.2. CONFORTEMENT DES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DEFINIS PAR LE PADD

L'objectif de la municipalité est de faciliter les projets, tout en prenant en compte la préservation des espaces naturels et agricoles et en répondant aux objectifs poursuivis dans le PADD.

Le PADD du PLU de 2015 s'organise autour de 8 orientations :

- **Lutter contre l'étalement urbain et maîtriser le développement urbain.**
- **Concevoir la densification urbaine sur un mode d'organisation compacte.**
- **Offrir une diversité d'habitat.**
- **Créer des modes de déplacement collectif et développer l'offre en déplacement doux.**
- **Garantir un accès performant aux technologies numériques pour rester connecté aux autres territoires.**
- **Développer le potentiel économique.**
- **Préserver l'agriculture.**
- **Préserver les espaces naturels remarquables.**

Les objectifs de l'OAP – 1AUe sont :

- développer le potentiel économique de la commune
- créer une zone à proximité directe de l'urbanisation existante pour recevoir des petites entreprises tertiaires et artisanales
- favoriser les modes de déplacement alternatif
- fluidifier les déplacements en entrée de ville

Les modifications respectent les orientations suivantes :

- **Développer le potentiel économique.**
- **Créer des modes de déplacement collectif et développer l'offre en déplacement doux.**

→ **Les modifications apportées à l'OAP et au règlement graphique en lien avec le projet ne remettent pas en question les orientations du PADD.**

Les objectifs de l'OAP – 1AUb2 sont :

- Participer à la densification à proximité du « vieux village »

- Organiser le stationnement au sein de la zone.

Les modifications respectent les orientations suivantes :

- **Lutter contre l'étalement urbain et maîtriser le développement urbain.**
- **Concevoir la densification urbaine sur un mode d'organisation compacte.**

→ **Les modifications apportées à l'OAP ne remettent pas en question les orientations du PADD.**

Les objectifs des modifications générales du règlement écrit sont d'adapter certaines dispositions pour en clarifier l'interprétation et pour rendre plus opérationnelles les règles établies.

Les modifications respectent les orientations suivantes :

- **Lutter contre l'étalement urbain et maîtriser le développement urbain.**
- **Concevoir la densification urbaine sur un mode d'organisation compacte.**
- **Offrir une diversité d'habitat.**
- **Développer le potentiel économique.**

→ **Les modifications générales du règlement écrit ne remettent pas en question ces orientations et ne réduisent pas le potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine.**

2.3. LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, LA VALEUR ET LA VULNERABILITE DU TERRITOIRE CONCERNE PAR LA PROCEDURE

L'activité agricole est peu présente sur la commune. Cependant cette activité à un rôle structurant en termes d'organisation de l'espace, les derniers espaces agricoles sont donc à préserver.

La commune ne compte **aucun site NATURA 2000.**

La commune possède **un patrimoine naturel relativement riche** (ZNIEFF, zones humides...) qu'il faut préserver. Le territoire communal est concerné par 4 ZNIEFF de type 1 et 2 :

- Ecosystème alluvial de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan (11,11 ha)
- Massif du Grand Arc (46,31 ha)
- Massifs de la Lauzière et du Grand Arc (367,64 ha)
- Zone fonctionnelle de la Rivière Isère entre Cevins et Grenoble (11,11 ha).

Le territoire communal est longé par l'Isère, répertoriée comme **corridor aquatique**. La commune est concernée par 4 zones humides inventoriées par le Conservatoire du Patrimoine Naturel de Savoie (CPNS) :

- Cours de l'Isère de la confluence avec l'Arly à la confluence avec l'Arc (9,81 ha)
- L'Isère de la confluence avec l'Arly à Saint Paul en Isère (1,05 ha)
- Le Château (0,21 ha)
- Les Grangettes (0,31 ha)

L'Isère constitue la trame bleue de la commune.

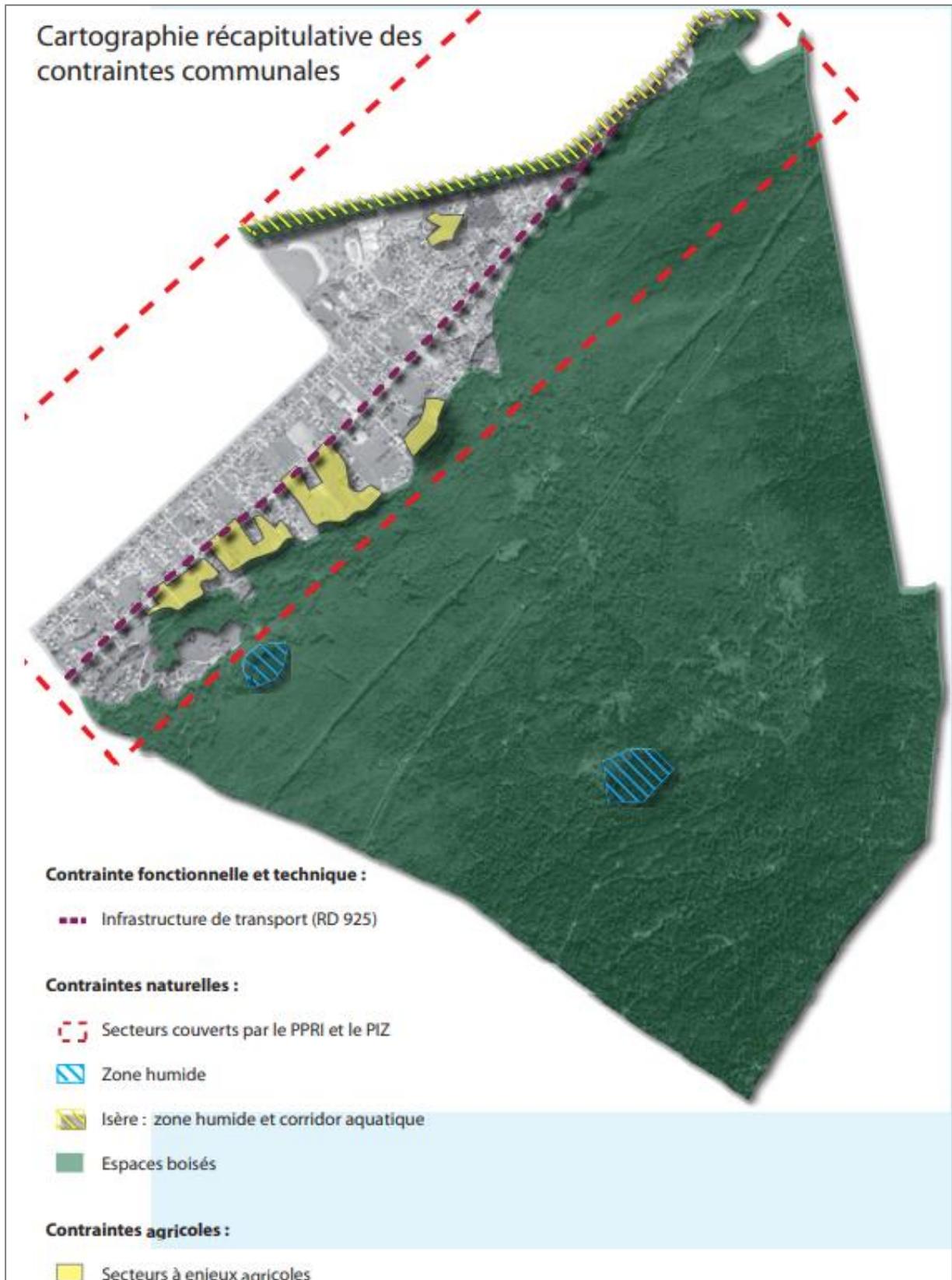
La forêt a un rôle :

- économique pour la production de bois d'œuvre et accessoirement de bois énergie.
- biodiversité mais il est relativement faible. Aucun habitat exceptionnel ou nécessitant une gestion spécifique n'a été recensé.
- paysager et social
- protecteur contre les risques naturels. Les taillis présents limitent les risques de chute de blocs provenant d'affleurements rocheux et protègent les habitations et voies de communication situées à l'aval de la forêt.

La commune est exposée à de **nombreux risques naturels**. Elle est couverte par un PPRI et un PIZ. En plus des risques pris en compte dans ces deux documents, la commune est exposée à un risque de chute de blocs et de rochers, à un risque sismique et aux ondes de submersions de barrages.

La commune est concernée par le secteur des nuisances sonores de la RN 90, classée catégorie 2, générant une bande de protection de 250 m de largeur. Cette infrastructure bruyante n'est pas située sur le territoire communal. Toutefois elle impacte légèrement la commune.

Cartographie récapitulative des contraintes communales



Carte de synthèse du diagnostic territorial – PLU - 2015

2.4. UN PROJET QUI N'EST PAS SUSCEPTIBLE D'AVOIR DES INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet de modification du PLU ne réduit pas d'espace boisé classé (EBC), ni de zones naturelles ou forestières (N) ou agricoles (A). Ce projet ne réduit pas non plus de protection édicté en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à réduire de graves risques de nuisance.

La procédure repose sur plusieurs points :

- Modification de l'OAP – 1AUe au contexte et suppression d'un emplacement réservé en fonction.
- Adaptation de l'OAP – 1AUB pour le volet stationnement.
- Modification du règlement écrit pour
 - o préciser le dimensionnement des voiries dans les zones urbaines et à urbaniser à destination de l'habitat,
 - o dans toutes les zones pour inciter les pétitionnaires à limiter la consommation d'eau potable,
 - o clarifier et compléter les règles d'implantation,
 - o pour adapter la règle de hauteur des clôtures aux produits proposés dans les espaces de vente,
 - o en Ue et 1AUe, zones d'activités économiques pour le logement,
 - o en 1AUe, zones d'activités économiques pour le stationnement.

2.4.1- Modification de l'OAP 1AUe et du règlement graphique lié.

La modification de l'OAP 1AUe et du règlement graphique associé ne présentent **aucune incidence négative sur l'environnement**. Cette zone en friche est en continuité de l'existant. La flore existante n'a que peu d'intérêt comme par exemple la Renouée du Japon.



Photographie aérienne – source googleearth



Photographie de la RD 925 en direction de Grignon – intersection avec la piste cyclable



Photographie de la RD 925 en direction d'Albertville – intersection avec la piste cyclable

Le secteur n'est pas en zone de risques naturels.

Le secteur n'est pas concerné par des zones humides ou des corridors écologiques.

Le projet d'OAP présenté vient consolider la volonté de **limiter l'imperméabilisation des sols** d'autant plus avec la suppression de l'aménagement du carrefour et la création d'un parking. En effet, les espaces libres devront représentées au minimum 10% de la zone mais surtout de nombreux aménagements paysagers sont attendues en **conservant des espaces perméables et végétalisés**. L'espace dédié à l'emprise de l'emplacement réservé initial sera paysagé.

De plus, pour **limiter la consommation d'énergie**, il est demandé d'orienter et concevoir les bâtis de manière à privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible.

L'objectif du projet en lui-même n'étant pas modifié, son impact a été pris en compte initialement dans le dimensionnement du PLU pour la gestion des ressources (eau potable, assainissement, eau pluviale et gestion des déchets).

Les objectifs et parti d'aménagement affichés permettent de renforcer la politique de lutte contre le changement climatique en **favorisant les modes doux de déplacement**.

- **La modification du schéma de principe et la suppression de l'emplacement réservé n'entraîne pas de consommation du terrain agricole exploité ou naturel en sus de PLU approuvé.**

2.4.2- Modification de l'OAP 1Aub2

Le dimensionnement de l'OAP et les objectifs restent inchangés. Cette zone participe à la **réduction des besoins de déplacements et favorise les déplacements doux** dans la commune en urbanisant à proximité directe des équipements publics.

Les objectifs affichés de densification permettent de modérer la consommation d'espace à proximité des équipements publics.



Le secteur n'est pas en zone de risques naturels. La création d'un parking aérien pour les visiteurs et le stockage de neige **limitera l'imperméabilisation des sols** par rapport à la proposition initiale de parking couvert.

Le secteur n'est pas concerné par des zones humides ou des corridors écologiques.

L'objectif du projet en lui-même n'étant pas modifié, son impact a été pris en compte initialement dans le dimensionnement du PLU pour la gestion des ressources (eau potable, assainissement, eau pluviale et gestion des déchets).

- **La modification de l'organisation du stationnement n'entraîne pas de changement de destination consommant du terrain agricole exploité ou naturel en sus de PLU approuvé.**

2.4.3- Modifications du règlement écrit

- **Préciser le dimensionnement des voiries dans les zones urbaines et à urbaniser à destination de l'habitat**

La municipalité a souhaité éclaircir la règle pour la largeur des plateformes de voiries afin de limiter les interprétations et de fluidifier les déplacements.

- **Les modifications du règlement écrit n'engendreront pas d'incidence notable sur l'environnement et l'agriculture.**
- **Inciter les pétitionnaires à limiter la consommation d'eau potable**

Dans un contexte de limitation de la consommation d'eau potable, les élus souhaitent encourager la mise en place de dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales avec des récupérateurs d'eau pluviale. Cette précision dans le règlement permettra d'optimiser la gestion de la ressource en eau.

→ **Cette modification du règlement écrit engendrera une incidence positive sur l'environnement.**

- **Clarifier et compléter les règles d'implantation**

Les élus ont souhaité modifier et préciser les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et en limite séparative suite à des difficultés rencontrées lors de l'instruction de demande d'autorisations d'urbanisme et d'interprétation pour les pétitionnaires et les élus.

L'implantation des annexes est libre en limite séparatives en UBa et UBb. Cet assouplissement de la règle n'aura pas de conséquence notable sur le paysage.

Le recul des 5 mètres de l'entrée des garages par rapport à la voirie permet d'avoir un stationnement d'attente sécurisé hors voirie.

→ **Ces modifications du règlement écrit n'engendreront pas d'incidence notable sur l'environnement et l'agriculture.**

- **Adapter la règle de hauteur des clôtures**

Les élus ont souhaité modifier la règle de hauteur des clôtures afin de l'adapter aux clôtures en vente dans le commerce de 1,70 m à 1,75 m. Cette différence de 5 cm n'aura pas d'incidence sur le paysage.

→ **Cette modification n'engendrera pas d'incidence notable sur l'environnement et l'agriculture.**

- **Adapter les règles pour le logement et le stationnement pour les secteurs d'activité économique**

L'objectif est de gérer la destination des constructions dans les zones d'activités comme le logement de fonction. En effet, désormais les logements de fonction ne sont plus autorisés dans la future zone d'activité artisanale afin de limiter les conflits.

Dans un contexte de lutte contre le réchauffement climatique et de favoriser les déplacements alternatifs, les élus ont souhaité modifier et préciser le besoin de stationnement automobile en zone AUe ainsi que le stationnement vélo. Les objectifs sont de limiter le nombre de place de stationnement automobile, de prendre en compte l'évolution des besoins en alimentation électrique et en stationnement vélo.

→ **Les modifications du règlement écrit engendreront une incidence positive sur l'environnement et l'agriculture.**

3. Prise en compte des documents supra-communaux

3.1. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT) ARLYSERE

Le projet de modification simplifiée ne remet pas en question:

- le dimensionnement du SCOT, les objectifs de production de logement, de densité et de localisation sont inchangés. Les modifications règlement ne remettent pas en question la cohérence du projet.
- la protection des espaces naturels, agricoles et paysagers,
- la prise en compte des risques.

→ **Le projet de modification simplifiée est compatible avec le SCOT.**

3.2. COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE RHONE MEDITERRANEE

Le projet de modification simplifiée du PLU :

- 1- ne remet pas en cause les objectifs de bon état des masses d'eau
- 2- n'a pas pour conséquence de dégrader les masses d'eau superficielles ou souterraines que ce soit d'un point de vue chimique, quantitatif ou écologique
- 3- n'altère pas la continuité biologique.

→ **Le projet de modification simplifiée est compatible avec le SDAGE.**

3.3. PRISE EN COMPTE DU SRCE DE RHONE-ALPES

Le projet de modification simplifiée ne concerne pas les espaces classés en ZNIEFF de type 1, de type 2, les zones humides, le corridor aquatique, les espaces agricoles et les espaces boisés mis en lumière sur le territoire de Grignon ainsi que les éléments de TVB.

→ **Le projet de modification simplifiée prend en compte le SRCE.**

3.4 PRISE EN COMPTE DU PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAL

Le projet de modification simplifiée conforte les objectifs de lutte contre le changement climatique, principalement en affirmant le développement à proximité des équipements pour réduire les déplacements, en faisant le choix de favoriser les modes doux de déplacements, en favorisant la mise aux normes énergétiques et en incitant à limiter la consommation d'eau.

→ **Le projet de modification simplifiée prend en compte le PCET.**

→ **Une évaluation environnementale ne semble pas requise. L'autorité environnementale est saisie pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R-104-34 à R.104-37 du code de l'urbanisme.**

4. Liste des documents modifiés

4.1. LISTE DES DOCUMENTS MODIFIES

Documents écrits:

- Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)
- Règlement écrit
- Règlement graphique