

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE VILLARD



P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION PHASE APPROBATION

6 – REGLEMENT

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

Le 02 juillet 2019

Le maire,



Pierrick DUFOURD.

Urbanistes

PROCEDURES

PLU approuvé le 02 juillet 2019

Florence LACHAT & Sandra CACHAT

La clarification de la réglementation des interdictions et des autorisations sous conditions de construction basées sur les destinations, sous-destinations et types d'activités 12

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES UA 16

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 16

I.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées 16

I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations 17

I.3. Mixité fonctionnelle et sociale 18

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 19

II.1. Volumétrie et implantation des constructions 19

II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 21

II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions 24

II.4. Stationnement 25

III- Équipement et réseaux 27

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées 27

III.2. Desserte par les réseaux 28

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES UC / UCi	29
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	29
I.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées	29
I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	30
I.3. Mixité fonctionnelle et sociale	31
II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	32
II.1. Volumétrie et implantation des constructions	32
II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	34
II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	37
II.4. Stationnement	38
III- Équipement et réseaux	40
III.1. Desserte par les voies publiques ou privées	40
III.2. Desserte par les réseaux	41

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DEDIEES AUX
ÉQUIPEMENTS PUBLICS DITES UE..... 42**

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité..... 42

I.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées..... 42

I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités,
destinations et sous-destinations..... 43

I.3. Mixité fonctionnelle et sociale 44

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 45

II.1. Volumétrie et implantation des constructions 45

II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 46

II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions..... 47

II.4. Stationnement..... 48

III- Équipement et réseaux 49

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées 49

III.2. Desserte par les réseaux 50

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE DEDIEE À LA GESTION DE L'ETABLISSEMENT PARAMEDICAL "LES NARCISSSES" DITE UEn..... 51

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité..... 51

I.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées..... 51

I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations..... 52

I.3. Mixité fonctionnelle et sociale 53

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 54

II.1. Volumétrie et implantation des constructions 54

II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 56

II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions..... 59

II.4. Stationnement..... 60

III- Équipement et réseaux 62

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées 62

III.2. Desserte par les réseaux 63

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER DITES AUa	64
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	64
I.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées	64
I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	65
I.3. Mixité fonctionnelle et sociale	66
II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	67
II.1. Volumétrie et implantation des constructions	67
II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	68
II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	71
II.4. Stationnement	72
III- Équipement et réseaux	74
III.1. Desserte par les voies publiques ou privées	74
III.2. Desserte par les réseaux	75

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER DITES AUB	76
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	76
I.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées	76
I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	77
I.3. Mixité fonctionnelle et sociale	78
II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	79
II.1. Volumétrie et implantation des constructions	79
II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	81
II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	83
II.4. Stationnement	84
III- Équipement et réseaux	86
III.1. Desserte par les voies publiques ou privées	86
III.2. Desserte par les réseaux	87

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER DEDIEE À L'ACCUEIL D'ACTIVITES ARTISANALES LIEES À LA FILIERE BOIS DITE AUX 88

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité..... 88

I.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées..... 88

I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations..... 89

I.3. Mixité fonctionnelle et sociale 90

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 91

II.1. Volumétrie et implantation des constructions 91

II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 92

II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions..... 94

II.4. Stationnement..... 95

III- Équipement et réseaux 96

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées 96

III.2. Desserte par les réseaux 97

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES A	98
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	99
I.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées	99
I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	101
I.3. Mixité fonctionnelle et sociale	103
II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	104
II.1. Volumétrie et implantation des constructions	104
II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	106
II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	107
II.4. Stationnement	108
III- Équipement et réseaux	109
III.1. Desserte par les voies publiques ou privées	109
III.2. Desserte par les réseaux	110

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'ALPAGES DITES Aa	111
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	111
I.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées	111
I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	112
I.3. Mixité fonctionnelle et sociale	113
II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	114
II.1. Volumétrie et implantation des constructions	114
II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	115
II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	116
II.4. Stationnement	117
III- Équipement et réseaux	118
III.1. Desserte par les voies publiques ou privées	118
III.2. Desserte par les réseaux	119

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE DEDIEE À LA GESTION D'UN RESTAURANT D'ALTITUDE DITE Ar	120
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	120
I.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées	120
I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	121
I.3. Mixité fonctionnelle et sociale	122
II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	123
II.1. Volumétrie et implantation des constructions	123
II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	124
II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	126
II.4. Stationnement	127
III- Équipement et réseaux	128
III.1. Desserte par les voies publiques ou privées	128
III.2. Desserte par les réseaux	129

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DITES N	130
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	131
I.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées.....	131
I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....	133
I.3. Mixité fonctionnelle et sociale	135
II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	136
II.1. Volumétrie et implantation des constructions	136
II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	138
II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	139
II.4. Stationnement.....	140
III- Équipement et réseaux	141
III.1. Desserte par les voies publiques ou privées	141
III.2. Desserte par les réseaux	142
 ANNEXE 1 - LISTE DU BATI ISOLE POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION	 143

Structure du règlement conformément au code de l'urbanisme

La délibération du conseil municipal en date du 04 novembre 2016 énonce la volonté de la commune d'opter pour un règlement « nouvelle génération » en application du décret du 18 décembre 2015.

LEXIQUE

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

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

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

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

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

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

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES UA

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

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

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

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

Commerce et activités de service :

- * les activités de commerce et d'artisanat appartenant à la catégorie des installations classées sont autorisées dans la mesure où les conditions cumulatives ci-après sont respectées :
 - o Elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants.
 - o Elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
 - o En cas de stockage extérieur de matériel ou matériaux, ceux-ci devront être couverts ou par défaut dissimulés par des plantations en haie vive. Dans tous les cas, les abords et espaces libres autour des bâtiments devront être nettoyés, entretenus et plantés
- * Commerce de détail : seuls sont autorisés les commerces de détail dans la limite maximum de 200m² de surface de plancher.

Commerce de gros :

Concernant le commerce de gros existant en zone UA et ayant été régulièrement édifié, seules sont autorisées :

- * les extensions limitées à 20% de la surface de plancher existante, justifiées par des mises aux normes, sont admises sous réserve de ne pas porter atteinte à la destination de la zone, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et de veiller à une bonne intégration de la construction dans le site.
- * l'amélioration des aires de stockage.

Reconstruction d'un bâtiment sinistré

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

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

I.3. Mixité fonctionnelle et sociale**MIXITE SOCIALE**

Article non réglementé.

MIXITE FONCTIONNELLE

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

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Volumétrie et implantation des constructions

REGLES MAXIMALES D'EMPRISE AU SOL

L'Emprise au sol est considérée comme :

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

NB : Les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont eux, pas comptés dans l'emprise au sol.

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

À ce titre, nous trouvons donc :

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

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

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique bénéficient d'une majoration d'emprise au sol de 10% en référence à l'emprise au sol ci-dessus énoncée.

- * Une construction peut être considérée comme exemplaire sur le plan énergétique si sa consommation conventionnelle d'énergie pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, est inférieure ou égale de 20 % (40 % pour les immeubles de bureaux) à celle exigée par la RT 2012.

LES ANNEXES

Les annexes devront être implantées :

- à une distance inférieure ou égale à 10 m de la construction principale,
- et à au moins 1 mètre des limites séparatives de propriété.

Deux annexes par unité foncière sont admises, avec un maximum de 40m² d'emprise au sol cumulée.

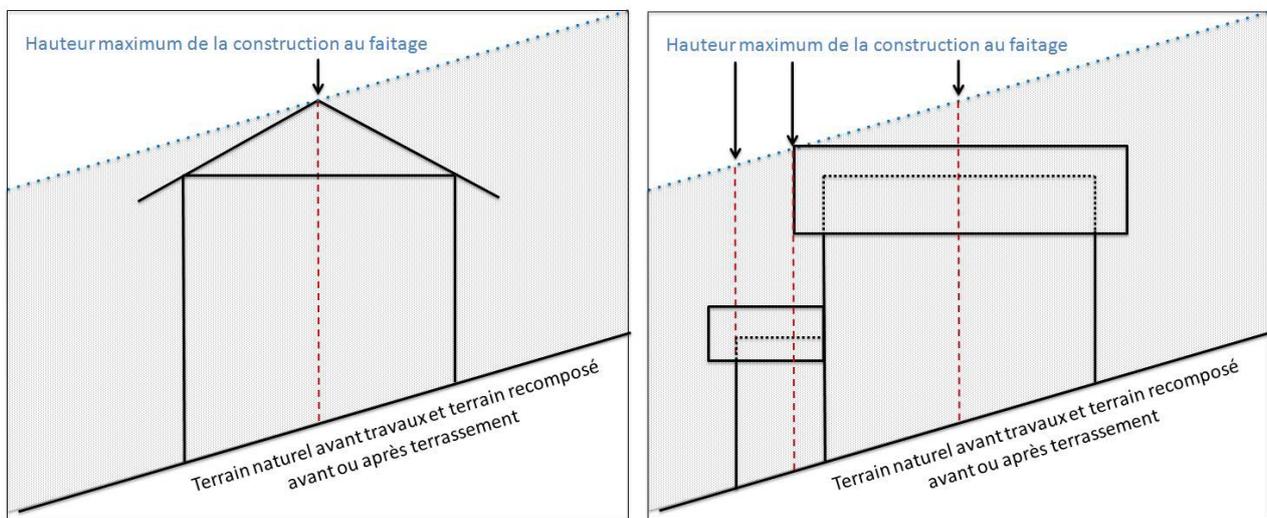
LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser :

- × 12 mètres au faitage,
- × 8 mètres aux acrotères¹.

Il convient de mesurer la hauteur des constructions projetées à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavations effectués en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire.

La hauteur minimale des constructions ne doit pas être inférieure à 7 mètres au faitage. Il convient de mesurer la hauteur des constructions projetées à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavations effectués en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire.



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

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

La hauteur maximale en tout point des constructions peut être majorée pour les constructions préexistantes ne respectant pas la règle ci-dessus énoncée à la date d'approbation du PLU. Cette majoration doit être justifiée par le complexe d'isolation choisi, dans la limite de 1 m supplémentaire.

¹ Acrotère : élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

GENERALITES

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

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

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

IMPLANTATION

Les constructions doivent s'implanter à 3 mètres minimum de la limite des voies et des emprises publiques.

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

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

Pour tout projet comportant plusieurs logements (lotissement habitat collectif ou permis groupé), ainsi que pour les activités et équipements collectifs : Un local à déchets est exigé. Il doit s'implanter à 3 mètres minimum de la limite des emprises publiques et à une distance inférieure ou égale à 10 m de la construction principale.

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

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

GENERALITES

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

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

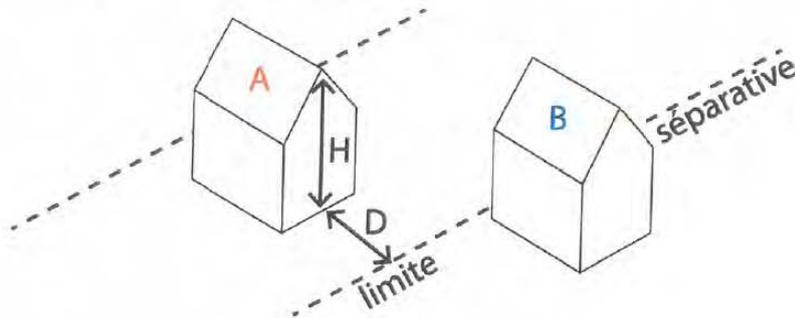
IMPLANTATIONS

Pour les constructions autorisées, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toute construction peut s'implanter en limite ou à une distance $D \geq H/2$ (ou $H \leq 2D$)
 D ne peut être inférieur à 3 m.

Exemple : **A** est implanté tel que $D=4\text{m}$, donc $H \leq 8\text{m}$.

B est implanté en limite séparative



Les constructions sont autorisées en mitoyenneté et sur la limite séparative dans la mesure où :

- l'édification sur les deux parcelles est concomitante,
- l'édification s'appuie sur un mur aveugle existant.

LES ANNEXES

Les annexes devront être implantées :

- à une distance inférieure ou égale à 10 m de la construction principale,
- et à au moins 1 mètre des limites séparatives de propriété.

Deux annexes par unité foncière sont admises, avec un maximum de 40m² d'emprise au sol cumulée.

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

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

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

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

TRAITEMENT DES ABORDS

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Sur les secteurs plats, les constructions sur terre sont interdites.

L'enrochement est autorisé uniquement sur les terrains d'une pente naturelle supérieure ou égale à 30 %.

L'enrochement doit être réalisé sans palier. Sa hauteur maximale est fixée à 1m50. Il doit être végétalisé.

ASPECT DES FAÇADES

Chaque façade doit être constituée au minimum de 1/3 de bois, et 1/3 de minéral hors surfaces vitrées.

Les parements bois doivent être de teinte moyenne ou sombre en bois de teinte naturelle.

ASPECT DES TOITURES

Les toitures doivent avoir deux pans minimum et une pente comprise entre 40 et 60 %.

Excepté pour les annexes accolées à l'habitation principale ou tout autre bâtiment.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ou la production d'énergies renouvelables est autorisée.

Les matériaux et la teinte des couvertures doivent être en harmonie avec les constructions existantes (de brun-rouge à brun-noir).

CLOTURES

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

Leur hauteur est limitée à maximum 1,6 m. Un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60m est autorisé ; il doit obligatoirement être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage. Le tout ne doit pas dépasser 1,60 m de haut. Les murs pleins de clôture sont interdits.

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

Suivant les caractéristiques techniques de l'accès et en cas d'édification de clôture le long de la voie : Afin de limiter la gêne et les risques liés à l'accès d'une opération admise dans la zone, l'implantation du portail en retrait de la limite de propriété est imposée pour créer une aire de dégagement ou de stationnement pour le véhicule et éviter l'arrêt des véhicules sur la chaussée lors de l'ouverture/fermeture du portail.

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

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

ÉLÉMENTS PAYSAGERS PROJÉTÉS

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

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

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

ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

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

II.4. Stationnement

MODALITES DE CALCUL

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

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

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

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

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

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

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT SELON LA DESTINATION DE LA CONSTRUCTION

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- 1 place par logement jusqu'à 45 m² de surface de plancher
- 1 place supplémentaire par tranche de 200m² de surface de plancher
- pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat, 1 seule place de stationnement est exigée.

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

- une aire de stationnement égale à la surface de vente.
- pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments commerciaux.
- 2 places pour 3 chambres d'hôtel.
- 1 place par 15 m² de surface de plancher de salles de restaurant.

POUR LES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE :

- 1 place par 25 m² de surface de plancher créés pour les constructions à usage de bureau.

CARACTERISTIQUES DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les dimensions minimales des places de stationnement doivent être de 5,00 m x 2,50 m.

Dans la mesure où l'implantation du chemin d'accès est dans la pente et que cette pente est supérieure ou égale à 8%, un espace de stationnement de minimum 2,5 m X 5 m doit être réalisé aux abords de la voie publique sur le foncier privé du pétitionnaire.

STATIONNEMENT DES VEHICULES ELECTRIQUES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STATIONNEMENT DES VEHICULES A DEUX ROUES NON MOTORISES

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

III- Équipement et réseaux

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

ACCES

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

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

VOIRIE

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

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

L'emprise minimale des nouvelles voies est de 3.5 mètres de large.

EMPLACEMENTS RESERVES

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

III.2. Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

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

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

EAUX PLUVIALES

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

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

RESEAUX CABLES ET RESEAUX SECS

Les réseaux câblés et réseaux secs doivent être enterrés.

LOCAL A DECHETS

Un local à déchets est exigé pour tout projet comportant plusieurs logements (lotissement habitat collectif ou permis groupé), ainsi que pour les activités et équipements collectifs.

Rappel : Le local doit s'implanter à 3 mètres minimum de la limite des emprises publiques et à une distance inférieure ou égale à 10 m de la construction principale.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES UC / UCi

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

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

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

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

Commerce et activités de service :

- * les activités de commerce et d'artisanat appartenant à la catégorie des installations classées sont autorisées dans la mesure où les conditions cumulatives ci-après sont respectées :
 - o Elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants.
 - o Elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
 - o En cas de stockage extérieur de matériel ou matériaux, ceux-ci devront être couverts ou par défaut dissimulés par des plantations en haie vive. Dans tous les cas, les abords et espaces libres autour des bâtiments devront être nettoyés, entretenus et plantés
- * Commerce de détail : seuls sont autorisés les commerces dans la limite maximum de 200m² de surface de plancher.

Reconstruction d'un bâtiment sinistré

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

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

I.3. Mixité fonctionnelle et sociale**MIXITE SOCIALE**

Article non réglementé.

MIXITE FONCTIONNELLE

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

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Volumétrie et implantation des constructions

REGLES MAXIMALES D'EMPRISE AU SOL

L'Emprise au sol est considérée comme :

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

NB : Les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont eux, pas comptés dans l'emprise au sol.

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

À ce titre, nous trouvons donc :

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

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la surface du tènement foncier.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique bénéficient d'une majoration d'emprise au sol de 10% en référence à l'emprise au sol ci-dessus énoncée.

- * Une construction peut être considérée comme exemplaire sur le plan énergétique si sa consommation conventionnelle d'énergie pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, est inférieure ou égale de 20 % (40 % pour les immeubles de bureaux) à celle exigée par la RT 2012.

LES ANNEXES

Les annexes devront être implantées :

- à une distance inférieure ou égale à 10 m de la construction principale,
- et à au moins 1 mètre des limites séparatives de propriété.

Deux annexes par unité foncière sont admises, avec un maximum de 40m² d'emprise au sol cumulée.

REGLES MAXIMALES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

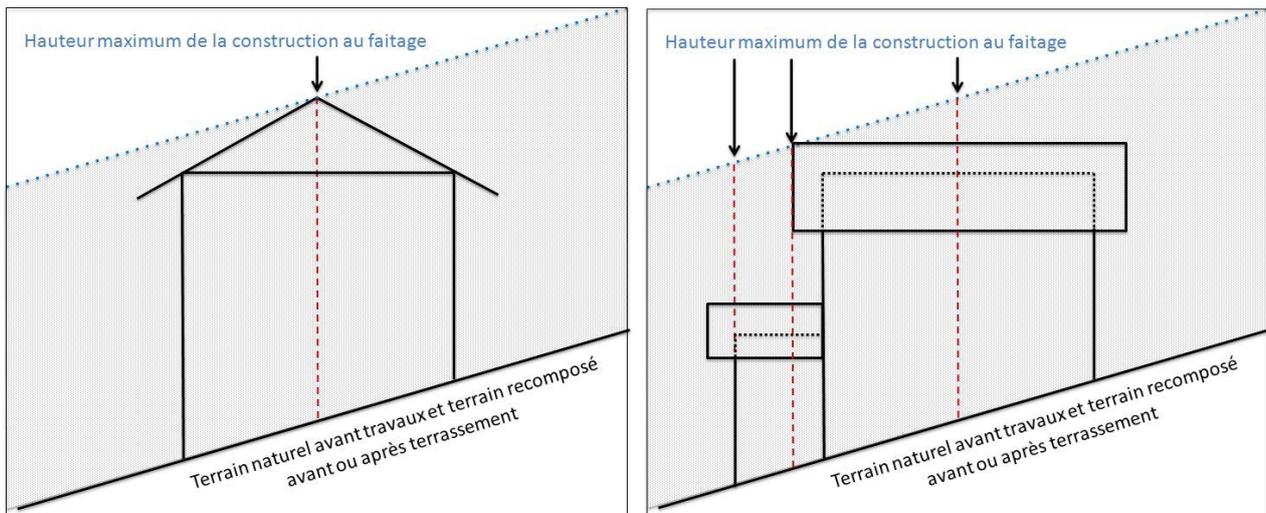
LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser :

- 12 mètres au faitage.
- 8 mètres aux acrotères².

Il convient de mesurer la hauteur des constructions projetées à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavations effectués en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire.

La hauteur minimale des constructions ne doit pas être inférieure à 7 mètres au faitage. Il convient de mesurer la hauteur des constructions projetées à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavations effectués en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire.



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

La hauteur maximale en tout point des constructions peut être majorée pour les constructions préexistantes ne respectant pas la règle ci-dessus énoncée à la date d'approbation du PLU. Cette majoration doit être justifiée par le complexe d'isolation choisi, dans la limite de 1m supplémentaire.

² Acrotère : élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

GENERALITES

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

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

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

IMPLANTATION

Les constructions doivent s'implanter à 3 mètres minimum de la limite des voies et des emprises publiques.

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

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

Pour tout projet comportant plusieurs logements (lotissement, habitat collectif ou permis groupé), ainsi que pour les activités et équipements collectifs : Un local à déchets est exigé. Il doit s'implanter à 3 mètres minimum de la limite des emprises publiques et à une distance inférieure ou égale à 10 m de la construction principale.

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

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

GENERALITES

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

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

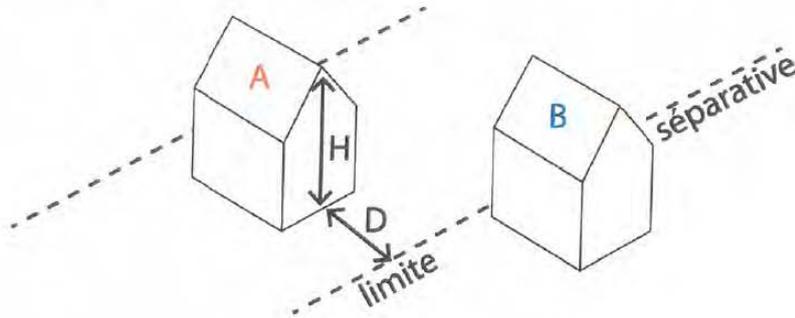
IMPLANTATIONS

Pour les constructions autorisées, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toute construction peut s'implanter en limite ou à une distance $D \geq H/2$ (ou $H \leq 2D$)
 D ne peut être inférieur à 3 m.

Exemple : **A** est implanté tel que $D=4\text{m}$, donc $H \leq 8\text{m}$.

B est implanté en limite séparative



Les constructions sont autorisées en mitoyenneté et sur la limite séparative dans la mesure où :

- l'édification sur les deux parcelles est concomitante,
- l'édification s'appuie sur un mur aveugle existant.

LES ANNEXES

Les annexes devront être implantées :

- à une distance inférieure ou égale à 10 m de la construction principale,
- et à au moins 1 mètre des limites séparatives de propriété.

Deux annexes par unité foncière sont admises, avec un maximum de 40m² d'emprise au sol cumulée.

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

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

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

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

TRAITEMENT DES ABORDS

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Sur les secteurs plats, les constructions sur terre sont interdites.

L'enrochement est autorisé uniquement sur les terrains d'une pente naturelle supérieure ou égale à 30 %.

L'enrochement doit être réalisé sans palier. Sa hauteur maximale est fixée à 1m50. Il doit être végétalisé.

ASPECT DES FAÇADES

Chaque façade doit être constituée au minimum de 1/3 de bois, et 1/3 de minéral hors surfaces vitrées.

Les parements bois doivent être de teinte moyenne ou sombre en bois de teinte naturelle.

ASPECT DES TOITURES

Les toitures doivent avoir deux pans minimum et une pente comprise entre 40 et 60 %.

Excepté pour les annexes accolées à l'habitation principale ou tout autre bâtiment.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ou la production d'énergies renouvelables est autorisée.

Les matériaux et la teinte des couvertures doivent être en harmonie avec les constructions existantes (de brun-rouge à brun-noir).

CLOTURES

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

Leur hauteur est limitée à maximum 1,6 m. Un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60m est autorisé ; il doit obligatoirement être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage. Le tout ne doit pas dépasser 1,60 m de haut. Les murs pleins de clôture sont interdits.

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

Suivant les caractéristiques techniques de l'accès et en cas d'édification de clôture le long de la voie : Afin de limiter la gêne et les risques liés à l'accès d'une opération admise dans la zone, l'implantation du portail en retrait de la limite de propriété est imposée pour créer une aire de dégagement ou de stationnement pour le véhicule et éviter l'arrêt des véhicules sur la chaussée lors de l'ouverture/fermeture du portail.

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

II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**ÉLÉMENTS PAYSAGERS PROJETES**

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

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

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

ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

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

II.4. Stationnement

MODALITES DE CALCUL

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

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

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

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

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

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

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT SELON LA DESTINATION DE LA CONSTRUCTION

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- 1 place par logement jusqu'à 45 m² de surface de plancher
- 1 place supplémentaire par tranche de 200m² de surface de plancher
- pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'État, 1 seule place de stationnement est exigée.

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

- une aire de stationnement égale à la surface de vente.
- pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments commerciaux.
- 2 places pour 3 chambres d'hôtel.
- 1 place par 15 m² de surface de plancher de salles de restaurant.

POUR LES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE :

- 1 place par 25 m² de surface de plancher créés pour les constructions à usage de bureau.

CARACTERISTIQUES DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les dimensions minimales des places de stationnement doivent être de 5,00 m x 2,50 m.

Dans la mesure où l'implantation du chemin d'accès est dans la pente et que cette pente est supérieure ou égale à 8%, un espace de stationnement de minimum 2,5 m X 5 m doit être réalisé aux abords de la voie publique sur le foncier privé du pétitionnaire.

STATIONNEMENT DES VEHICULES ELECTRIQUES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STATIONNEMENT DES VEHICULES A DEUX ROUES NON MOTORISES

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

III- Équipement et réseaux

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

ACCES

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

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

VOIRIE

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

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

L'emprise minimale des nouvelles voies est de 3.5 mètres de large.

EMPLACEMENTS RESERVES

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

III.2. Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

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

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux Usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

Pour le secteur UCi

Toute construction génératrice d'eaux usées doit réaliser un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.

Eaux Pluviales

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

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

RESEAUX CABLES ET RESEAUX SECS

Les réseaux câblés et réseaux secs doivent être enterrés.

LOCAL A DECHETS

Un local à déchets est exigé pour tout projet comportant plusieurs logements (lotissement habitat collectif ou permis groupé), ainsi que pour les activités et équipements collectifs.

Rappel : Le local doit s'implanter à 3 mètres minimum de la limite des emprises publiques et à une distance inférieure ou égale à 10 m de la construction principale.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DEDIEES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS DITES UE

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

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

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

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

Non réglementé.

I.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Volumétrie et implantation des constructions

REGLES MAXIMALES D'EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

REGLES MAXIMALES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics autorisés dans la zone n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage et compatible avec l'environnement urbain de proximité.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

GENERALITES

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

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

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

IMPLANTATION

Les constructions doivent s'implanter à 3 mètres minimum de la limite des voies et des emprises publiques.

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

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

Un local à déchets est exigé pour les activités et équipements collectifs. Le local doit s'implanter à 3 mètres minimum de la limite des emprises publiques et à une distance inférieure ou égale à 10 m de la construction principale.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

Non réglementé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

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

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

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur implantation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

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

CLOTURES

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

Leur hauteur est limitée à maximum 1,6 m. Un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60m est autorisé ; il doit obligatoirement être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage. Le tout ne doit pas dépasser 1,60 m de haut. Les murs pleins de clôture sont interdits.

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

Suivant les caractéristiques techniques de l'accès et en cas d'édification de clôture le long de la voie : Afin de limiter la gêne et les risques liés à l'accès d'une opération admise dans la zone, l'implantation du portail en retrait de la limite de propriété est imposée pour créer une aire de dégagement ou de stationnement pour le véhicule et éviter l'arrêt des véhicules sur la chaussée lors de l'ouverture/fermeture du portail.

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

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

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel.

LES ESPACES BOISES CLASSES

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

II.4. Stationnement

Une étude portant sur les besoins en stationnement engendrés par la ou les activités concernées devra être produite ; cette étude tiendra compte des aires de stationnement publiques existantes à proximité.

III- Équipement et réseaux

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance de l'opération, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

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

EMPLACEMENTS RESERVES

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

III.2. Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

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

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

EAUX PLUVIALES

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

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

RESEAUX CABLES ET RESEAUX SECS

Les réseaux câblés et réseaux secs doivent être enterrés.

LOCAL A DECHETS

Un local à déchets est exigé pour les activités et équipements collectifs.

Rappel : Le local doit s'implanter à 3 mètres minimum de la limite des emprises publiques et à une distance inférieure ou égale à 10 m de la construction principale.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE DEDIEE À LA GESTION DE L'ETABLISSEMENT PARAMEDICAL "LES NARCISSES" DITE UEn

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

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

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

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

L'établissement paramédical "les Narcisses" entre dans la catégorie des maisons de convalescence, maisons de sante privées ou publics (art. L6323-3 du code de la sante publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés.

À ce titre, seules sont autorisées dans la zone UEn, les constructions liées à la gestion de l'établissement paramédical "les Narcisses".

Logement

Les logements et les annexes sont autorisés à conditions qu'ils soient nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des constructions liées à la gestion de l'établissement paramédical "les Narcisses".

Reconstruction d'un bâtiment sinistré

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

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

I.3. Mixité fonctionnelle et sociale**MIXITE SOCIALE**

Article non réglementé.

MIXITE FONCTIONNELLE

Article non réglementé.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Volumétrie et implantation des constructions

REGLES MAXIMALES D'EMPRISE AU SOL

L'Emprise au sol est considérée comme :

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

NB : Les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont eux, pas comptés dans l'emprise au sol.

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

À ce titre, nous trouvons donc :

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

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

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique bénéficient d'une majoration d'emprise au sol de 10% en référence à l'emprise au sol ci-dessus énoncée.

- * Une construction peut être considérée comme exemplaire sur le plan énergétique si sa consommation conventionnelle d'énergie pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, est inférieure ou égale de 20 % (40 % pour les immeubles de bureaux) à celle exigée par la RT 2012.

LES ANNEXES

Les annexes devront être implantées :

- à une distance inférieure ou égale à 10 m de la construction principale,
- et à au moins 1 mètre des limites séparatives de propriété.

Deux annexes par unité foncière sont admises, avec un maximum de 40m² d'emprise au sol cumulée.

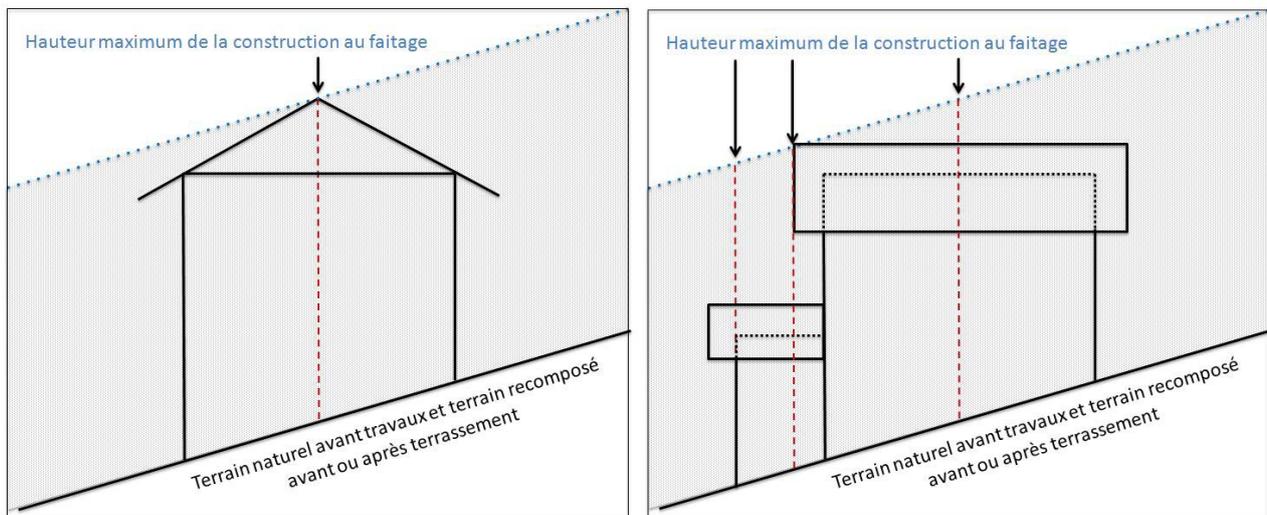
LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser :

- 12 mètres au faitage,
- 8 mètres aux acrotères³.

Il convient de mesurer la hauteur des constructions projetées à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavations effectués en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire.

La hauteur minimale des constructions ne doit pas être inférieure à 7 mètres au faitage. Il convient de mesurer la hauteur des constructions projetées à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavations effectués en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire.



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

La hauteur maximale en tout point des constructions peut être majorée pour les constructions préexistantes ne respectant pas la règle ci-dessus énoncée à la date d'approbation du PLU. Cette majoration doit être justifiée par le complexe d'isolation choisi, dans la limite de 1m supplémentaire.

³ Acrotère : élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

GENERALITES

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

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

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

IMPLANTATION

Les constructions doivent s'implanter à 3 mètres minimum de la limite des voies et des emprises publiques.

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

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

Pour tout projet comportant plusieurs logements (lotissement, habitat collectif ou permis groupé), ainsi que pour les activités et équipements collectifs : Un local à déchets est exigé. Il doit s'implanter à 3 mètres minimum de la limite des emprises publiques et à une distance inférieure ou égale à 10 m de la construction principale.

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

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

GENERALITES

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

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

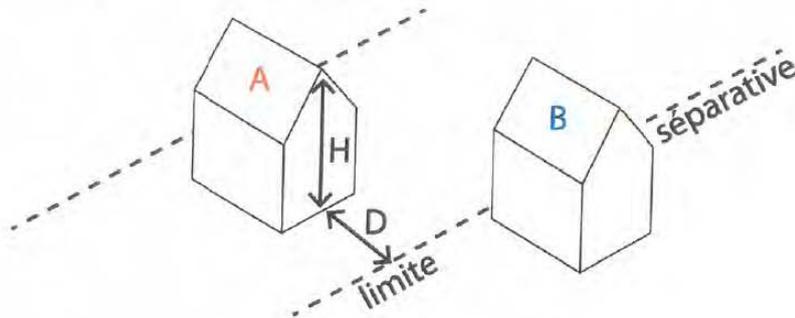
IMPLANTATIONS

Pour les constructions autorisées, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toute construction peut s'implanter en limite ou à une distance $D \geq H/2$ (ou $H \leq 2D$)
 D ne peut être inférieur à 3 m.

Exemple : **A** est implanté tel que $D=4\text{m}$, donc $H \leq 8\text{m}$.

B est implanté en limite séparative



Les constructions sont autorisées en mitoyenneté et sur la limite séparative dans la mesure où :

- l'édification sur les deux parcelles est concomitante,
- l'édification s'appuie sur un mur aveugle existant.

LES ANNEXES

Les annexes devront être implantées :

- à une distance inférieure ou égale à 10 m de la construction principale,
- et à au moins 1 mètre des limites séparatives de propriété.

Deux annexes par unité foncière sont admises, avec un maximum de 40m² d'emprise au sol cumulée.

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

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

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

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

TRAITEMENT DES ABORDS

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Sur les secteurs plats, les constructions sur terre sont interdites.

L'enrochement est autorisé uniquement sur les terrains d'une pente naturelle supérieure ou égale à 30 %.

L'enrochement doit être réalisé sans palier. Sa hauteur maximale est fixée à 1m50. Il doit être végétalisé.

ASPECT DES FAÇADES

Chaque façade doit être constituée au minimum de 1/3 de bois, et 1/3 de minéral hors surfaces vitrées.

Les parements bois doivent être de teinte moyenne ou sombre en bois de teinte naturelle.

ASPECT DES TOITURES

Les toitures doivent avoir deux pans minimum et une pente comprise entre 40 et 60 %.

Excepté pour les annexes accolées à l'habitation principale ou tout autre bâtiment.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ou la production d'énergies renouvelables est autorisée.

Les matériaux et la teinte des couvertures doivent être en harmonie avec les constructions existantes (de brun-rouge à brun-noir).

CLOTURES

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

Leur hauteur est limitée à maximum 1,6 m. Un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60m est autorisé ; il doit obligatoirement être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage. Le tout ne doit pas dépasser 1,60 m de haut. Les murs pleins de clôture sont interdits.

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

Suivant les caractéristiques techniques de l'accès et en cas d'édification de clôture le long de la voie : Afin de limiter la gêne et les risques liés à l'accès d'une opération admise dans la zone, l'implantation du portail en retrait de la limite de propriété est imposée pour créer une aire de dégagement ou de stationnement pour le véhicule et éviter l'arrêt des véhicules sur la chaussée lors de l'ouverture/fermeture du portail.

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

II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**ÉLÉMENTS PAYSAGERS PROJETES**

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

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

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

ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

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

II.4. Stationnement

MODALITES DE CALCUL

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

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

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

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

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

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

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT SELON LA DESTINATION DE LA CONSTRUCTION

Une étude portant sur les besoins en stationnement engendrés par la ou les activités concernées devra être produite.

CARACTERISTIQUES DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les dimensions minimales des places de stationnement doivent être de 5,00 m x 2,50 m.

Dans la mesure où l'implantation du chemin d'accès est dans la pente et que cette pente est supérieure ou égale à 8%, un espace de stationnement de minimum 2,5 m X 5 m doit être réalisé aux abords de la voie publique sur le foncier privé du pétitionnaire.

STATIONNEMENT DES VEHICULES ELECTRIQUES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STATIONNEMENT DES VEHICULES A DEUX ROUES NON MOTORISES

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

III- Équipement et réseaux

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

ACCES

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

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

VOIRIE

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

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

L'emprise minimale des nouvelles voies est de 3.5 mètres de large.

EMPLACEMENTS RESERVES

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

III.2. Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

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

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

EAUX PLUVIALES

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

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

RESEAUX CABLES ET RESEAUX SECS

Les réseaux câblés et réseaux secs doivent être enterrés.

LOCAL A DECHETS

Un local à déchets est exigé pour tout projet comportant plusieurs logements (lotissement habitat collectif ou permis groupé), ainsi que pour les activités et équipements collectifs.

Rappel : Le local doit s'implanter à 3 mètres minimum de la limite des emprises publiques et à une distance inférieure ou égale à 10 m de la construction principale.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER DITES AUa

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

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

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

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

L'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'organisation de cette zone vise à mettre en place un projet d'urbanisation défini en termes d'opération d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme. Le projet doit porter sur l'ensemble du secteur ou sur une partie du secteur constituant un ensemble cohérent ; justifier qu'il ne crée pas d'enclaves inconstructibles, ni à l'intérieur de la zone où la réalisation est projetée, ni à l'intérieur d'une zone urbaine ou à urbaniser limitrophe.

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

AU REGARD DE L'INSUFFISANCE DES EQUIPEMENTS

Les réseaux eaux usées et eaux pluviales

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

Les accès et la voirie

La définition d'une ou plusieurs accroches à la voirie principale pour desservir la zone est indispensable. Outre la desserte routière, les cheminements doux (notamment piétons) doivent être définis et doivent préciser leur inscription dans le maillage communal.

Les occupations et utilisations du sol définies dans cet article sont admises dans le respect des prescriptions ci-après.

Commerce et activités de service :

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

I.3. Mixité fonctionnelle et sociale

MIXITE SOCIALE SUR LES SECTEURS D'OAP

Non réglementé.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Volumétrie et implantation des constructions

REGLES MAXIMALES D'EMPRISE AU SOL

L'Emprise au sol est considérée comme :

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

NB : Les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont eux, pas comptés dans l'emprise au sol.

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

A ce titre, nous trouvons donc :

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

L'emprise au sol maximale des constructions est définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique bénéficient d'une majoration d'emprise au sol de 10% en référence à l'emprise au sol ci-dessus énoncée.

- * Une construction peut être considérée comme exemplaire sur le plan énergétique si sa consommation conventionnelle d'énergie pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, est inférieure ou égale de 20 % (40 % pour les immeubles de bureaux) à celle exigée par la RT 2012.

LES ANNEXES

Les annexes devront être implantées :

- à une distance inférieure ou égale à 10 m de la construction principale,
- et à au moins 1 mètre des limites séparatives de propriété.

Deux annexes par unité foncière sont admises, avec un maximum de 40m² d'emprise au sol cumulée.

REGLES DE DENSITES

La densité des projets est définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

REGLES MAXIMALES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

GENERALITES

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

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

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

IMPLANTATION

Les constructions doivent s'implanter à 3 mètres minimum de la limite des voies et des emprises publiques.

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

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

Pour tout projet comportant plusieurs logements (lotissement habitat collectif ou permis groupé), ainsi que pour les activités et équipements collectifs : Un local à déchets est exigé. Il doit s'implanter à 3 mètres minimum de la limite des emprises publiques et à une distance inférieure ou égale à 10 m de la construction principale.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

GENERALITES

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

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

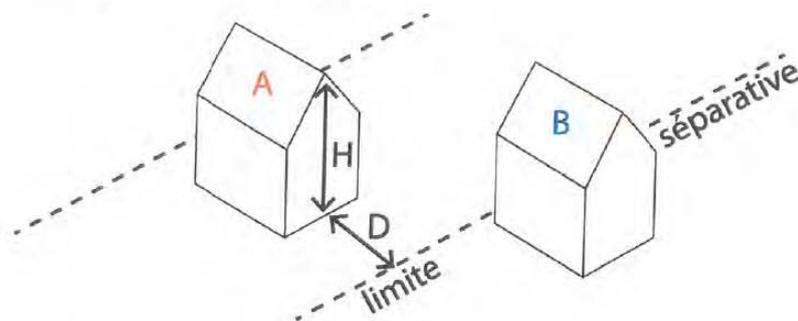
IMPLANTATIONS

Pour les constructions autorisées, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toute construction peut s'implanter en limite ou à une distance $D \geq H/2$ (ou $H \leq 2D$)
 D ne peut être inférieure à 3 m.

Exemple : **A** est implanté tel que $D=4\text{m}$, donc $H \leq 8\text{m}$.

B est implanté en limite séparative



Les constructions sont autorisées en mitoyenneté et sur la limite séparative dans la mesure où :

– l'édification sur les deux parcelles est concomitante,

- l'édification s'appuie sur un mur aveugle existant.

LES ANNEXES

Les annexes devront être implantées :

- à une distance inférieure ou égale à 10 m de la construction principale,
- et à au moins 1 mètre des limites séparatives de propriété.

Deux annexes par unité foncière sont admises, avec un maximum de 40m² d'emprise au sol cumulée.

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

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

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

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

TRAITEMENT DES ABORDS

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Sur les secteurs plats, les constructions sur terre sont interdites.

L'enrochement est autorisé uniquement sur les terrains d'une pente naturelle supérieure ou égale à 30 %.

L'enrochement doit être réalisé sans palier. Sa hauteur maximale est fixée à 1m50. Il doit être végétalisé.

ASPECT DES FAÇADES

Chaque façade doit être constituée au minimum de 1/3 de bois, et 1/3 de minéral hors surfaces vitrées.

Les parements bois doivent être de teinte moyenne ou sombre en bois de teinte naturelle.

ASPECT DES TOITURES

Les toitures doivent avoir deux pans minimum et une pente comprise entre 40 et 60 %.

Excepté pour les annexes accolées à l'habitation principale ou tout autre bâtiment.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ou la production d'énergies renouvelables est autorisée.

Les matériaux et la teinte des couvertures doivent être en harmonie avec les constructions existantes (de brun-rouge à brun-noir).

CLOTURES

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

Leur hauteur est limitée à maximum 1,6 m. Un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60m est autorisé ; il doit obligatoirement être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage. Le tout ne doit pas dépasser 1,60 m de haut. Les murs pleins de clôture sont interdits.

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

Suivant les caractéristiques techniques de l'accès et en cas d'édification de clôture le long de la voie : Afin de limiter la gêne et les risques liés à l'accès d'une opération admise dans la zone, l'implantation du portail en retrait de la limite de propriété est imposée pour créer une aire de dégagement ou de stationnement pour le véhicule et éviter l'arrêt des véhicules sur la chaussée lors de l'ouverture/fermeture du portail.

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

II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**ÉLÉMENTS PAYSAGERS PROJETES**

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

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

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

ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

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

II.4. Stationnement

MODALITES DE CALCUL

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

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

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

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

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

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

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT SELON LA DESTINATION DE LA CONSTRUCTION

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- 1 place par logement jusqu'à 45 m² de surface de plancher
- 1 place supplémentaire par tranche de 200m² de surface de plancher
- pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'État, 1 seule place de stationnement est exigée.

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

- une aire de stationnement égale à la surface de vente.
- pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments commerciaux.
- 2 places pour 3 chambres d'hôtel.
- 1 place par 15 m² de surface de plancher de salles de restaurant.

POUR LES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE :

- 1 place par 25 m² de surface de plancher créés pour les constructions à usage de bureau.

CARACTERISTIQUES DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les dimensions minimales des places de stationnement doivent être de 5,00 m x 2,50 m.

Dans la mesure où l'implantation du chemin d'accès est dans la pente et que cette pente est supérieure ou égale à 8%, un espace de stationnement de minimum 2,5 m X 5 m doit être réalisé aux abords de la voie publique sur le foncier privé du pétitionnaire.

STATIONNEMENT DES VEHICULES ELECTRIQUES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STATIONNEMENT DES VEHICULES A DEUX ROUES NON MOTORISES

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

III- Équipement et réseaux

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

ACCES

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

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

VOIRIE

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

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

L'emprise minimale des nouvelles voies est de 5 mètres de large dont 1,50 m de trottoir minimum.

EMPLACEMENTS RESERVES

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

III.2. Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

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

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

EAUX PLUVIALES

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

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

RESEAUX CABLES ET RESEAUX SECS

Les réseaux câblés et réseaux secs doivent être enterrés.

LOCAL A DECHETS

Un local à déchets est exigé pour tout projet comportant plusieurs logements (lotissement habitat collectif ou permis groupé), ainsi que pour les activités et équipements collectifs.

Rappel : Le local doit s'implanter à 3 mètres minimum de la limite des emprises publiques et à une distance inférieure ou égale à 10 m de la construction principale.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER DITES AUb

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

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

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

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

L'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'organisation de cette zone vise à mettre en place un projet d'urbanisation défini en termes d'opération d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme. Le projet doit porter sur l'ensemble du secteur ou sur une partie du secteur constituant un ensemble cohérent ; justifier qu'il ne crée pas d'enclaves inconstructibles, ni à l'intérieur de la zone où la réalisation est projetée, ni à l'intérieur d'une zone urbaine ou à urbaniser limitrophe.

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

AU REGARD DE L'INSUFFISANCE DES EQUIPEMENTS

Les réseaux eaux usées et eaux pluviales

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

Les accès et la voirie

La définition d'une ou plusieurs accroches à la voirie principale pour desservir la zone est indispensable. Outre la desserte routière, les cheminements doux (notamment piétons) doivent être définis et doivent préciser leur inscription dans le maillage communal.

Les occupations et utilisations du sol définies dans cet article sont admises dans le respect des prescriptions ci-après.

Commerce et activités de service :

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

I.3. Mixité fonctionnelle et sociale

MIXITE SOCIALE SUR LES SECTEURS D'OAP

Non réglementé.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Volumétrie et implantation des constructions

REGLES MAXIMALES D'EMPRISE AU SOL

L'Emprise au sol est considérée comme :

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

NB : les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont eux, pas comptés dans l'emprise au sol.

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

À ce titre, nous trouvons donc :

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

L'emprise au sol maximale des constructions est définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique bénéficient d'une majoration d'emprise au sol de 10% en référence à l'emprise au sol ci-dessus énoncée.

- * Une construction peut être considérée comme exemplaire sur le plan énergétique si sa consommation conventionnelle d'énergie pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, est inférieure ou égale de 20 % (40 % pour les immeubles de bureaux) à celle exigée par la RT 2012.

LES ANNEXES

Les annexes devront être implantées :

- à une distance inférieure ou égale à 10 m de la construction principale,
- et à au moins 1 mètre des limites séparatives de propriété.

Deux annexes par unité foncière sont admises, avec un maximum de 40m² d'emprise au sol cumulée.

REGLES DE DENSITES

La densité des projets est définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

REGLES MAXIMALES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

GENERALITES

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

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

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

IMPLANTATION

Les constructions doivent s'implanter à 3 mètres minimum de la limite des voies et des emprises publiques.

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

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

Pour tout projet comportant plusieurs logements (lotissement habitat collectif ou permis groupé), ainsi que pour les activités et équipements collectifs : Un local à déchets est exigé. Il doit s'implanter à 3 mètres minimum de la limite des emprises publiques et à une distance inférieure ou égale à 10 m de la construction principale.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

GENERALITES

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

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

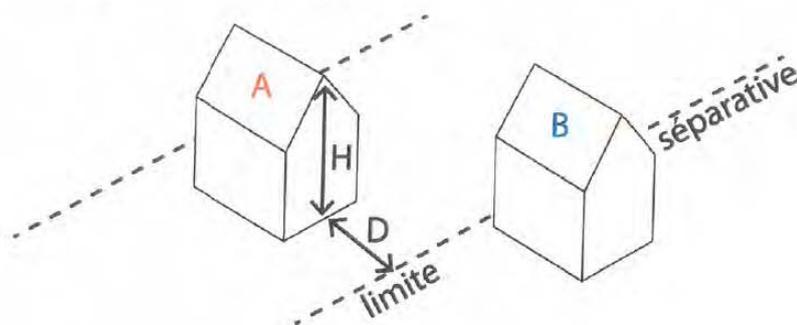
IMPLANTATIONS

Pour les constructions autorisées, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toute construction peut s'implanter en limite ou à une distance $D \geq H/2$ (ou $H \leq 2D$)
 D ne peut être inférieur à 3 m.

Exemple : **A** est implanté tel que $D=4\text{m}$, donc $H \leq 8\text{m}$.

B est implanté en limite séparative



Les constructions sont autorisées en mitoyenneté et sur la limite séparative dans la mesure où :

– l'édification sur les deux parcelles est concomitante,

- l'édification s'appuie sur un mur aveugle existant.

LES ANNEXES

Les annexes devront être implantées :

- à une distance inférieure ou égale à 10 m de la construction principale,
- et à au moins 1 mètre des limites séparatives de propriété.

Deux annexes par unité foncière sont admises, avec un maximum de 40m² d'emprise au sol cumulée.

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

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

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

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

TRAITEMENT DES ABORDS

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Sur les secteurs plats, les constructions sur tertre sont interdites.

L'enrochement est autorisé uniquement sur les terrains d'une pente naturelle supérieure ou égale à 30 %.

L'enrochement doit être réalisé sans palier. Sa hauteur maximale est fixée à 1m50. Il doit être végétalisé.

ASPECT DES FAÇADES

Chaque façade doit être constituée au minimum de 1/3 de bois, et 1/3 de minéral hors surfaces vitrées.

Les parements bois doivent être de teinte moyenne ou sombre en bois de teinte naturelle.

ASPECT DES TOITURES

Les toitures doivent avoir deux pans minimum et une pente comprise entre 40 et 60 %.

Excepté pour les annexes accolées à l'habitation principale ou tout autre bâtiment.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ou la production d'énergies renouvelables est autorisée.

Les matériaux et la teinte des couvertures doivent être en harmonie avec les constructions existantes (de brun-rouge à brun-noir).

CLOTURES

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

Leur hauteur est limitée à maximum 1,6 m. Un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60m est autorisé ; il doit obligatoirement être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage. Le tout ne doit pas dépasser 1,60 m de haut. Les murs pleins de clôture sont interdits.

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

Suivant les caractéristiques techniques de l'accès et en cas d'édification de clôture le long de la voie : Afin de limiter la gêne et les risques liés à l'accès d'une opération admise dans la zone, l'implantation du portail en retrait de la limite de propriété est imposée pour créer une aire de dégagement ou de stationnement pour le véhicule et éviter l'arrêt des véhicules sur la chaussée lors de l'ouverture/fermeture du portail.

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

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

ÉLÉMENTS PAYSAGERS PROJÉTÉS

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

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

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

ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

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

II.4. Stationnement

MODALITES DE CALCUL

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

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

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

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

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

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

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT SELON LA DESTINATION DE LA CONSTRUCTION

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- 1 place par logement jusqu'à 45 m² de surface de plancher
- 1 place supplémentaire par tranche de 200m² de surface de plancher
- pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'État, 1 seule place de stationnement est exigée.

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

- une aire de stationnement égale à la surface de vente.
- pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments commerciaux.
- 2 places pour 3 chambres d'hôtel.
- 1 place par 15 m² de surface de plancher de salles de restaurant.

POUR LES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE :

- 1 place par 25 m² de surface de plancher créés pour les constructions à usage de bureau.

CARACTERISTIQUES DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les dimensions minimales des places de stationnement doivent être de 5,00 m x 2,50 m.

Dans la mesure où l'implantation du chemin d'accès est dans la pente et que cette pente est supérieure ou égale à 8%, un espace de stationnement de minimum 2,5 m X 5 m doit être réalisé aux abords de la voie publique sur le foncier privé du pétitionnaire.

STATIONNEMENT DES VEHICULES ELECTRIQUES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STATIONNEMENT DES VEHICULES A DEUX ROUES NON MOTORISES

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

III- Équipement et réseaux

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

ACCES

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

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

VOIRIE

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

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

L'emprise minimale des nouvelles voies est de 3.5 mètres de large.

EMPLACEMENTS RESERVES

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

III.2. Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

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

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

EAUX PLUVIALES

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

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

RESEAUX CABLES ET RESEAUX SECS

Les réseaux câblés et réseaux secs doivent être enterrés.

LOCAL A DECHETS

Un local à déchets est exigé pour tout projet comportant plusieurs logements (lotissement habitat collectif ou permis groupé), ainsi que pour les activités et équipements collectifs.

Rappel : Le local doit s'implanter à 3 mètres minimum de la limite des emprises publiques et à une distance inférieure ou égale à 10 m de la construction principale.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER DEDIEE A L'ACCUEIL D'ACTIVITES ARTISANALES LIEES A LA FILIERE BOIS DITE AUx

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

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

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

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

L'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'organisation de cette zone vise à mettre en place un projet d'urbanisation défini en termes d'opération d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme. Le projet doit porter sur l'ensemble du secteur ou sur une partie du secteur constituant un ensemble cohérent ; justifier qu'il ne crée pas d'enclaves inconstructibles, ni à l'intérieur de la zone où la réalisation est projetée, ni à l'intérieur d'une zone urbaine ou à urbaniser limitrophe.

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

AU REGARD DE L'INSUFFISANCE DES EQUIPEMENTS

Les réseaux eaux usées et eaux pluviales

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

Les accès et la voirie

La définition d'une ou plusieurs accroches à la voirie principale pour desservir la zone est indispensable. Outre la desserte routière, les cheminements doux (notamment piétons) doivent être définis et doivent préciser leur inscription dans le maillage communal.

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

Commerce et activités de service :

- ✘ Artisanat et commerce de détail : seules sont autorisées les activités d'artisanat liées à la filière bois ayant un lien direct avec une activité de production implantée sur la zone.
- ✘ Commerce de gros : les constructions destinées à la vente entre professionnels dans le cadre de la filière bois sont autorisées.

Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :

- ✘ industrie : seules sont autorisées les constructions industrielles liées à la filière bois.
- ✘ entrepôt : seules sont autorisées les constructions destinées au stockage ou à la logistique de la filière bois.

Bureaux : seuls sont autorisés les bureaux liés aux entreprises autorisées sur la ZAE filière bois.

I.3. Mixité fonctionnelle et sociale

MIXITE SOCIALE SUR LE SECTEUR D'OAP

Sans objet.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Volumétrie et implantation des constructions

REGLES MAXIMALES D'EMPRISE AU SOL

L'Emprise au sol est considérée comme :

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

NB : les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont eux, pas comptés dans l'emprise au sol.

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

A ce titre, nous trouvons donc :

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

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale du tènement.

REGLES MAXIMALES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

La hauteur des éléments stockés et des structures de stockages ensembles ne doit pas excéder 9 mètres de haut.

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

GENERALITES

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

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

IMPLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum (distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade) :

- × De 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies communales.
- × De 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales.
- × De 6 mètres par rapport à l'axe des autres chemins ou voies ouvertes à la circulation publique.

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

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

GENERALITES

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

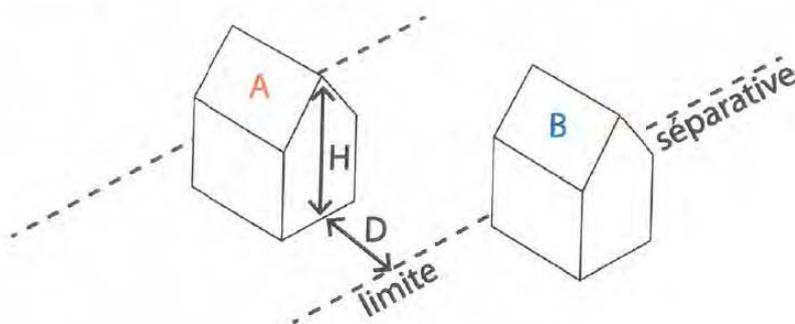
IMPLANTATIONS

Pour les constructions autorisées, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toute construction peut s'implanter en limite ou à une distance $D \geq H/2$ (ou $H \leq 2D$)
 D ne peut être inférieure à 3 m.

Exemple : **A** est implanté tel que $D=4\text{m}$, donc $H \leq 8\text{m}$.

B est implanté en limite séparative



Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives des parcelles situées en zones UC

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

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

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

TRAITEMENT DES ABORDS

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Sur les secteurs plats, les constructions sur terre sont interdites.

L'enrochement est autorisé uniquement sur les terrains d'une pente naturelle supérieure ou égale à 30 %.

L'enrochement doit être réalisé sans palier. Sa hauteur maximale est fixée à 1m50. Il doit être végétalisé.

ASPECT DES FAÇADES

Les tons utilisés pour les revêtements, peintures, matériaux de finition des façades doivent être neutres et discrets : en harmonie avec la couleur de la toiture.

Les façades doivent être simples et sans fioritures, le vitrage ne doit pas être l'élément dominant.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit tels que parpaings de ciment, briques de montage etc... est interdit.

Les éléments techniques (extracteurs, machineries...) doivent être intégrés dans le volume total de la construction afin d'obtenir une silhouette de construction homogène.

ASPECT DES TOITURES

La pente de la toiture doit être au minimum de 35%.

Les toitures doivent avoir au minimum deux pans.

Une combinaison de plusieurs matériaux de couverture pour un même bâtiment est autorisée dans la mesure où la couleur de la toiture correspond à des teintes de gris mat.

CLOTURES

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

Elles participent à l'espace collectif, et de fait, un soin particulier doit leur être apporté.

Si nécessaire, elles doivent être constituées de dispositifs à claire voie de couleur discrète (gris clair) d'une hauteur maximale de 2,50 m.

Suivant les caractéristiques techniques de l'accès et en cas d'édification de clôture le long de la voie : Afin de limiter la gêne et les risques liés à l'accès d'une opération admise dans la zone, l'implantation du portail en retrait de la limite de propriété est imposée pour créer une aire de dégagement ou de stationnement pour le véhicule et éviter l'arrêt des véhicules sur la chaussée lors de l'ouverture/fermeture du portail.

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

ENSEIGNES ET ECLAIRAGE

Les enseignes ne doivent pas être situées au-dessus de l'égout de toit et si elles sont lumineuses leur éclairage doit être fixe. Les néons aux couleurs agressives sont interdits.

Les enseignes lumineuses de l'ensemble de la zone doivent être en harmonie.

Les matériels d'éclairage sur les parcelles privées doivent être en harmonie avec ceux de l'espace public.

II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**ÉLÉMENTS PAYSAGERS PROJETÉS**

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

ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

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

II.4. Stationnement

Les aires de stationnement et d'attente de poids lourds nécessaires au fonctionnement des activités sont à prévoir sur l'emprise de la zone AUx.

Toutes dispositions doivent être prises pour réserver des dégagements de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement de véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins de stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement.

III- Équipement et réseaux

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

ACCES

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

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

VOIRIE

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

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

L'emprise minimale des nouvelles voies est de 3.5 mètres de large.

EMPLACEMENTS RESERVES

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

III.2. Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

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

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Toute construction génératrice d'eaux usées doit réaliser un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.

EAUX PLUVIALES

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

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention) dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

RESEAUX CABLES ET RESEAUX SECS

Les réseaux câblés et réseaux secs doivent être enterrés.

LOCAL A DECHETS

Un local à déchets est exigé pour l'ensemble de la zone AUx.

Rappel : Le local doit s'implanter à 3 mètres minimum de la limite des emprises publiques et à une distance inférieure ou égale à 10 m de la construction principale.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES A

La zone A correspond aux terres indispensables à l'activité agricole situées ou non en continuité immédiate d'un siège d'exploitation ; ce sont des terres agricoles d'usage.

Les zones agricoles accueillent les bâtiments d'activité et de stockage, les logements (les locaux de surveillance des agriculteurs), et les points de vente.

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

- × Aco : Zone agricole supportant des corridors écologiques
- × Ah : Secteur humide en zone agricole
- × Secteur de patrimoine paysager référencé au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

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

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

DANS LA ZONE A

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

DANS LA ZONE ACO

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires. D'une hauteur maximale de 1,50 m, les clôtures doivent être de type agricole et :

- Ne pas gêner le passage des engins agricoles et des animaux d'élevage,
- Comporter un dispositif permettant le passage pour les chemins de randonnée.

DANS LA ZONE AH

Toute occupation et utilisation du sol est interdite, y compris les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les drainages, remblais ou travaux susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique de la zone.

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

DANS LE SECTEUR DE PATRIMOINE PAYSAGER REFERENCE AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Toute occupation et autorisation du sol est interdite (y compris à usage agricole).

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

EXPLOITATION AGRICOLE

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

Les locaux de surveillance sont autorisés à condition d'être intégrés ou accolés à la construction agricole existante et ne pas excéder 40 m² de surface de plancher.

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

LOGEMENT / DISPOSITIONS APPLICABLES AU BATI EXISTANT

Tous les bâtiments existants à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension ou d'annexes sous conditions. Les autres bâtiments existants situés en zone A ne peuvent faire l'objet d'aucune extension ni d'aucune annexe.

L'autorisation est soumise aux conditions suivantes :

- * Cette extension ne compromet pas l'activité agricole,
- * Le bâtiment a été édifié régulièrement,
- * Sa destination est conservée et ne crée pas de nouveau logement,
- * L'extension se limite à 50m² de la surface de plancher sans excéder 50% de la surface de plancher du PC initial,
- * Les exhaussements et les affouillements de sol sont admis, à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des travaux d'extension et compatibles avec la vocation de la zone,
- * L'alimentation en eau potable et l'assainissement sont possibles par les réseaux publics ou conformément à la réglementation sanitaire,
- * En tout état de cause, des solutions d'assainissement non collectives conformes à la réglementation en vigueur peuvent être mises en œuvre,
- * L'accès motorisé est assuré par des voies ouvertes à la circulation,
- * Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assurée en dehors des voies publiques.

LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS AGRICOLES VERS L'HABITATION

La liste des édifices concernés est annexée au présent règlement.

Le réinvestissement des édifices identifiés est admis dans les cas suivants :

- * la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte à la destination de la zone agricole ;
- * la réaffectation se fait dans le volume existant ;
- * le volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront démontrer la préservation du caractère de son architecture ;
- * l'alimentation en eau potable et l'assainissement sont possibles par les réseaux publics ou conformément à la réglementation sanitaire ;
- * en tout état de cause, des solutions d'assainissement non collectives conformes à la réglementation en vigueur peuvent être mises en œuvre,
- * la desserte est assurée par une voie dont les caractéristiques répondent au besoin de l'opération ;
- * le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assurée en dehors des voies publiques.

LES ANNEXES

Les annexes doivent être implantées :

- * à une distance inférieure ou égale à 10 m de la construction principale,
- * et à au moins 1 mètre des limites séparatives de propriété.

Deux annexes par unité foncière sont admises, avec un maximum de 40m² d'emprise au sol cumulée.

LES ACTIVITES DE DIVERSIFICATION, EN LIEN AVEC LES ACTIVITES AGRICOLES

Les activités de diversification, en lien avec les activités agricoles, telles que les points de vente destinés à la commercialisation des produits issus de l'exploitation sont autorisées dans la mesure où ces points de vente sont issus du changement de destination de bâtiments agricoles désaffectés ou intégrés dans le volume du bâtiment d'exploitation.

Ces points de vente doivent être inscrits au Répertoire des Métiers.

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

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

HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE

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

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

LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES

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

I.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Volumétrie et implantation des constructions

REGLES MAXIMALES D'EMPRISE AU SOL

EXPLOITATION AGRICOLE :

Non réglementé.

HABITATION :

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

ANNEXES :

Deux annexes par unité foncière sont admises, avec un maximum de 40m² d'emprise au sol cumulée.

ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS :

- * les locaux techniques des administrations publiques (les constructions des équipements collectifs de nature technique) : non réglementé.

REGLES MAXIMALES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

EXPLOITATION AGRICOLE :

La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres. Il convient de mesurer la hauteur des constructions projetées à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavations effectués en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire.

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

La hauteur maximale en tout point des bâtiments pourra être majorée pour les constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU. Cette majoration devra être justifiée par le complexe d'isolation choisi, dans la limite de 1m supplémentaire.

ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS :

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

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

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

- 18 mètres de l'axe des voies départementales.
- 3 mètres de l'axe des voies communales et chemins ruraux.

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

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

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

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'axe des voies communales et chemins ruraux. Lorsque l'implantation de la construction ne respecte pas l'article ci-dessus énoncé, les occupations et utilisations du sol liés à des travaux d'amélioration énergétique et spécialement la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisées dans la limite de **0,4 m** supplémentaires si et seulement si la fonctionnalité de la voie publique et la sécurité routière ne sont pas remises en cause.

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

ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS :

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

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

Les constructions nouvelles admises dans la zone doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines sous réserve de l'application du règlement sanitaire départemental.

HABITATION : DISPOSITIONS APPLICABLES AU BATI EXISTANT ET CHANGEMENT DE DESTINATION

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

Les annexes doivent être implantées :

- × à une distance inférieure ou égale à 10 m de la construction principale,
- × et à au moins 1 mètre des limites séparatives de propriété.

ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS :

Non réglementé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**EXPLOITATION AGRICOLE (Y COMPRIS LOCAUX DE SURVEILLANCE) :**

Non réglementé.

HABITATION :

Les annexes doivent être implantées :

- × à une distance inférieure ou égale à 10 m de la construction principale,
- × et à au moins 1 mètre des limites séparatives de propriété.

ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS :

Non réglementé.

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

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

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

EXPLOITATION AGRICOLE :

Façades

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

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

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

Toitures

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

Les teintes claires sont interdites.

Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.

D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

Clôtures

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

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

HABITATION : DISPOSITIONS APPLICABLES AU BATI EXISTANT ET CHANGEMENT DE DESTINATION

Se reporter au règlement de la zone UC.

Clôtures

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

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

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

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS

EXPLOITATION AGRICOLE :

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

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher des formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière. Les enrochements sont interdits.

HABITATION :

L'enrochement est autorisé uniquement sur les terrains d'une pente naturelle supérieure ou égale à 30 %.

L'enrochement doit être réalisé sans palier. Sa hauteur maximale est fixée à 1m50. Il doit être végétalisé.

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les plantations de haies vives le long des limites du terrain seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes, si possible à floraison. Elles devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/3 de persistants.

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

LES ESPACES BOISES CLASSES

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

II.4. Stationnement

EXPLOITATION AGRICOLE (Y COMPRIS LOCAUX DE SURVEILLANCE) :

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

HABITATION DISPOSITIONS APPLICABLES AU BATI EXISTANT ET CHANGEMENT DE DESTINATION

Se reporter au règlement de la zone UC.

III- Équipement et réseaux

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

EXPLOITATION AGRICOLE (Y COMPRIS LOCAUX DE SURVEILLANCE) :

Accès

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

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

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance de l'opération, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

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

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

HABITATION DISPOSITIONS APPLICABLES AU BATI EXISTANT ET CHANGEMENT DE DESTINATION

Se reporter au règlement de la zone UC.

CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Les bacs roulants sont regroupés en bordure de la voie publique desservie la plus proche, sur des aires appropriées. L'utilisateur doit apporter ses déchets jusqu'aux bacs de la voie publique la plus proche.

L'emplacement satisfaisant les contraintes techniques et environnementales sera défini par la CCVV en accord avec la commune.

EMPLACEMENTS RESERVES

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

III.2. Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

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

Dans l'impossibilité d'une telle desserte, et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource d'eau privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation sanitaire des services de l'ARS.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

A défaut, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation mise en œuvre par le SPANC. Les mises aux normes des systèmes d'assainissement non collectif sont aussi obligatoires. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, les fossés et dans les réseaux d'eaux pluviales.

Les dispositifs installés doivent être réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et raccordés au réseau public au moment de l'arrivée de ce dernier.

EAUX PLUVIALES

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

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

RESEAUX CABLES ET RESEAUX SECS

Les réseaux câblés et réseaux secs doivent être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'ALPAGES DITES Aa

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

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

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

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

Sous respect des conditions suivantes :

- * qu'un arrêté préfectoral autorise les travaux après avis de la commission départementale des sites et des paysages ;
- * que les travaux poursuivent un objectif de protection et mise en valeur du patrimoine montagnard ;

Sont autorisés uniquement :

- * la restauration des anciens chalets d'alpage, pour une occupation estivale, dans le volume existant et dans la mesure où cela n'apporte pas de gêne à l'activité agricole.
- * les travaux nécessaires au fonctionnement d'une activité pastorale dans le volume existant.

I.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Volumétrie et implantation des constructions

REGLES MAXIMALES D'EMPRISE AU SOL

Voir article 1.2

REGLES MAXIMALES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir article 1.2

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

Sans objet

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

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

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

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

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

LES ESPACES BOISES CLASSES

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

II.4. Stationnement

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des chemins de promenade.

III- Équipement et réseaux

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Accès

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

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

CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Sans objet.

EMPLACEMENTS RESERVES

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

III.2. Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

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

Dans l'impossibilité d'une telle desserte, et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource d'eau privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation sanitaire des services de l'ARS.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et rappelée dans les annexes sanitaires.

À défaut, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation mise en œuvre par le SPANC et rappelée dans les annexes sanitaires.

EAUX PLUVIALES

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

RESEAUX CABLES ET RESEAUX SECS

Les réseaux câblés et réseaux secs doivent être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE DEDIEE A LA GESTION D'UN RESTAURANT D'ALTITUDE DITE Ar

Le restaurant d'altitude (situé au lieudit La Fully) fait l'objet d'un repérage comme STECAL afin d'encadrer ses possibilités de développement.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité du bâtiment lui permettant d'assurer son développement mais ne permet pas l'implantation de nouvelles constructions.

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

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

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

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

Le bâtiment existant peut faire l'objet d'une extension ou d'annexes sous conditions.

L'autorisation est soumise aux conditions suivantes :

- × Cette extension ne compromet pas l'activité agricole,
- × Le bâtiment a été édifié régulièrement,
- × Sa destination est conservée et ne crée pas de nouveau logement,
- × L'extension se limite à 50m² de la surface de plancher sans excéder 50% de la surface de plancher du PC initial,
- × Les exhaussements et les affouillements de sol sont admis, à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des travaux d'extension et compatibles avec la vocation de la zone,
- × L'alimentation en eau potable et l'assainissement sont possibles par les réseaux publics ou conformément à la réglementation sanitaire,
- × En tout état de cause, des solutions d'assainissement non collectives conformes à la réglementation en vigueur peuvent être mises en œuvre,
- × L'accès motorisé est assuré par des voies ouvertes à la circulation,
- × Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assurée en dehors des voies publiques.

Les annexes doivent être implantées :

- × à une distance inférieure ou égale à 10 m de la construction principale,
- × et à au moins 1 mètre des limites séparatives de propriété.

Deux annexes par unité foncière sont admises, avec un maximum de 40m² d'emprise au sol cumulée.

I.3. Mixité fonctionnelle et sociale

MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Volumétrie et implantation des constructions

REGLES MAXIMALES D'EMPRISE AU SOL

L'Emprise au sol est considérée comme :

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

NB : Les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont eux, pas comptés dans l'emprise au sol.

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

À ce titre, nous trouvons donc :

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

L'extension se limite à 50m² de la surface de plancher sans excéder 50% de la surface de plancher du PC initial.

LES ANNEXES

Les annexes devront être implantées :

- à une distance inférieure ou égale à 10 m de la construction principale,
- et à au moins 1 mètre des limites séparatives de propriété.

Deux annexes par unité foncière sont admises, avec un maximum de 40m² d'emprise au sol cumulée.

REGLES MAXIMALES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale en tout point de la construction peut être majorée si elle est justifiée par le complexe d'isolation choisi, dans la limite de 1m supplémentaire.

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

GENERALITES

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

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

IMPLANTATION

Les constructions doivent s'implanter à 3 mètres minimum de la limite des voies et des emprises publiques.

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

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

GENERALITES

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

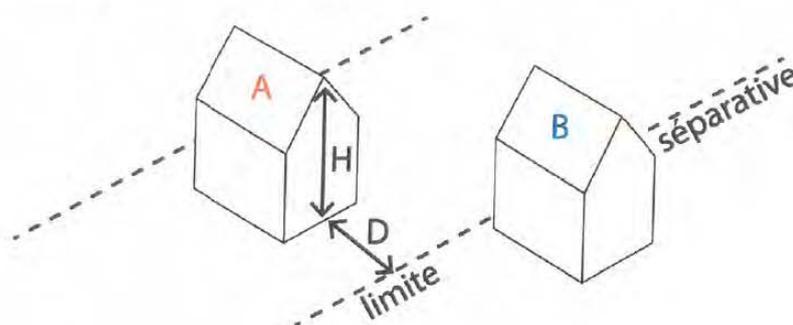
IMPLANTATIONS

Pour les constructions autorisées, à moins que le bâtiment à construire ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toute construction peut s'implanter en limite ou à une distance $D \geq H/2$ (ou $H \leq 2D$)
 D ne peut être inférieure à 3 m.

Exemple : **A** est implanté tel que $D=4m$, donc $H \leq 8m$.

B est implanté en limite séparative



LES ANNEXES

Les annexes devront être implantées :

- à une distance inférieure ou égale à 10 m de la construction principale,
- et à au moins 1 mètre des limites séparatives de propriété.

Deux annexes par unité foncière sont admises, avec un maximum de 40m² d'emprise au sol cumulée.

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

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

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

TRAITEMENT DES ABORDS

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Sur les secteurs plats, les constructions sur terre sont interdites.

L'enrochement est autorisé uniquement sur les terrains d'une pente naturelle supérieure ou égale à 30 %.

L'enrochement doit être réalisé sans palier. Sa hauteur maximale est fixée à 1m50. Il doit être végétalisé.

ASPECT DES FAÇADES

Chaque façade doit être constituée au minimum de 1/3 de bois, et 1/3 de minéral hors surfaces vitrées.

Les parements bois doivent être de teinte moyenne ou sombre en bois de teinte naturelle.

ASPECT DES TOITURES

Les toitures doivent avoir deux pans minimum et une pente comprise entre 40 et 60 %.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ou la production d'énergies renouvelables est autorisée.

Les matériaux et la teinte des couvertures doivent être en harmonie avec les constructions existantes (de brun-rouge à brun-noir).

CLOTURES

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

Leur hauteur est limitée à maximum 1,6 m. Un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60m est autorisé ; il doit obligatoirement être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage. Le tout ne doit pas dépasser 1,60 m de haut. Les murs pleins de clôture sont interdits.

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

Suivant les caractéristiques techniques de l'accès et en cas d'édification de clôture le long de la voie : Afin de limiter la gêne et les risques liés à l'accès d'une opération admise dans la zone, l'implantation du portail en retrait de la limite de propriété est imposée pour créer une aire de dégagement ou de stationnement pour le véhicule et éviter l'arrêt des véhicules sur la chaussée lors de l'ouverture/fermeture du portail.

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

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

ÉLÉMENTS PAYSAGERS PROJÉTÉS

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

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

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

ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

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

II.4. Stationnement

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

III- Équipement et réseaux

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance de l'opération, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Les bacs roulants sont regroupés en bordure de la voie publique desservie la plus proche, sur des aires appropriées. L'utilisateur doit apporter ses déchets jusqu'aux bacs de la voie publique la plus proche.

L'emplacement satisfaisant les contraintes techniques et environnementales sera défini par la CCVV en accord avec la commune.

EMPLACEMENTS RESERVES

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

III.2. Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

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

Dans l'impossibilité d'une telle desserte, et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource d'eau privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation sanitaire des services de l'ARS.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

La construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation mise en œuvre par le SPANC. Les mises aux normes des systèmes d'assainissement non collectif sont aussi obligatoires. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, les fossés et dans les réseaux d'eaux pluviales.

Les dispositifs installés doivent être réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et raccordés au réseau public au moment de l'arrivée de ce dernier.

EAUX PLUVIALES

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

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

RESEAUX CABLES ET RESEAUX SECS

Les réseaux câblés et réseaux secs doivent être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DITES N

La zone naturelle et forestière regroupe l'ensemble des secteurs de la commune de nature variée pouvant être protégé en raison :

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

Les secteurs repérés en zone naturelle sont les grands ensembles boisés constituant un élément du patrimoine naturel, un écosystème méritant d'être conservé.

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

- × Nh : Secteur humide en zone naturelle
- × Secteur de patrimoine paysager référencé au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

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

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

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

DANS LE SECTEUR DE PATRIMOINE PAYSAGER REFERENCE AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en Application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une déclaration préalable. Les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

DANS LA ZONE NH

Toute occupation et utilisation du sol est interdite, y compris les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les drainages, remblais ou travaux susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique de la zone.

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

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

LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations, ouvrages et travaux nécessaires à la gestion des eaux et des milieux et notamment à l'entretien et à la maintenance du réseau hydrographique (type ouvrage de franchissement) sont autorisés.

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sont autorisés.

LOGEMENTS / DISPOSITIONS APPLICABLES AU BATI EXISTANT

Tous les bâtiments existants à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension ou d'annexes sous conditions. Les autres bâtiments existants situés en zone N ne peuvent faire l'objet d'aucune extension ni d'aucune annexe.

L'autorisation est soumise aux conditions suivantes :

- * Cette extension ne compromet pas l'activité agricole,
- * Le bâtiment a été édifié régulièrement,
- * Sa destination est conservée et ne crée pas de nouveau logement,
- * L'extension se limite à 50m² de la surface de plancher sans excéder 50% de la surface de plancher du PC initial,
- * Les exhaussements et les affouillements de sol sont admis, à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des travaux d'extension et compatibles avec la vocation de la zone,
- * L'alimentation en eau potable et l'assainissement sont possibles par les réseaux publics ou conformément à la réglementation sanitaire,
- * En tout état de cause, des solutions d'assainissement non collectives conformes à la réglementation en vigueur peuvent être mises en œuvre,
- * L'accès motorisé est assuré par des voies ouvertes à la circulation,
- * Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assurée en dehors des voies publiques.

LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS AGRICOLES VERS L'HABITATION

La liste des édifices concernés est annexée au présent règlement.

Le réinvestissement des édifices identifiés est admis dans les cas suivants :

- * la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte à la destination de la zone naturelle ;
- * la réaffectation se fait dans le volume existant ;
- * le volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront démontrer la préservation du caractère de son architecture ;
- * l'alimentation en eau potable et l'assainissement sont possibles par les réseaux publics ou conformément à la réglementation sanitaire ;
- * en tout état de cause, des solutions d'assainissement non collectives conformes à la réglementation en vigueur peuvent être mises en œuvre,
- * la desserte est assurée par une voie dont les caractéristiques répondent au besoin de l'opération ;
- * le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assurée en dehors des voies publiques.

LES ANNEXES

Les annexes doivent être implantées :

- * à une distance inférieure ou égale à 10 m de la construction principale,
- * et à au moins 1 mètre des limites séparatives de propriété.

Deux annexes par unité foncière sont admises, avec un maximum de 40m² d'emprise au sol cumulée.

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

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

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

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

I.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Volumétrie et implantation des constructions

REGLES MAXIMALES D'EMPRISE AU SOL

HABITATION :

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

ANNEXES :

Deux annexes par unité foncière sont admises, avec un maximum de 40m² d'emprise au sol cumulée.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS :

- × les locaux techniques des administrations publiques (les constructions des équipements collectifs de nature technique) : non réglementé.

REGLES MAXIMALES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

HABITATION : DISPOSITIONS APPLICABLES AU BATI EXISTANT ET CHANGEMENT DE DESTINATION

La hauteur maximale en tout point des bâtiments pourra être majorée pour les constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU. Cette majoration devra être justifiée par le complexe d'isolation choisi, dans la limite de 1 m.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS :

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

HABITATION : DISPOSITIONS APPLICABLES AU BATI EXISTANT ET CHANGEMENT DE DESTINATION

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

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'axe des voies communales et chemins ruraux. Lorsque l'implantation de la construction ne respecte pas l'article ci-dessus énoncé, les occupations et utilisations du sol liés à des travaux d'amélioration énergétique et spécialement la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisées dans la limite de 0,4 m supplémentaires si et seulement si la fonctionnalité de la voie publique et la sécurité routière ne sont pas remises en cause.

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

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

HABITATION : DISPOSITIONS APPLICABLES AU BATI EXISTANT ET CHANGEMENT DE DESTINATION

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

Les annexes doivent être implantées à au moins 1 mètre des limites séparatives de propriété.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Non réglementé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

HABITATION :

Les annexes doivent être implantées à une distance inférieure ou égale à 10 m de la construction principale,

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS :

Non réglementé.

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

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

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

HABITATION : DISPOSITIONS APPLICABLES AU BATI EXISTANT ET CHANGEMENT DE DESTINATION

Se reporter à la zone UC.

Clôtures

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

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

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

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS

HABITATION : DISPOSITIONS APPLICABLES AU BATI EXISTANT ET CHANGEMENT DE DESTINATION

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les plantations de haies vives le long des limites du terrain seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes, si possible à floraison. Elles devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/3 de persistants.

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

ÉLÉMENTS BOISÉS REPERES AU TITRE DU L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en Application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une déclaration préalable. Les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

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

II.4. Stationnement

HABITATION : DISPOSITIONS APPLICABLES AU BATI EXISTANT ET CHANGEMENT DE DESTINATION

Se reporter à la zone UC.

III- Équipement et réseaux

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

HABITATION : DISPOSITIONS APPLICABLES AU BATI EXISTANT ET CHANGEMENT DE DESTINATION

Se reporter à la zone UC.

CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Les bacs roulants ou les sacs sont regroupés en bordure de la voie publique desservie la plus proche, sur des aires appropriées. L'utilisateur doit apporter ses déchets jusqu'aux bacs de la voie publique la plus proche.

L'emplacement satisfaisant les contraintes techniques et environnementales sera défini par la CCPVV en Emplacements réservés

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

III.2. Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

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

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

A défaut, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation mise en œuvre par le SPANC. Les mises aux normes des systèmes d'assainissement non collectif sont aussi obligatoires. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, les fossés et dans les réseaux d'eaux pluviales.

Les dispositifs installés doivent être réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et raccordés au réseau public au moment de l'arrivée de ce dernier.

EAUX PLUVIALES

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

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

RESEAUX CABLES ET RESEAUX SECS

Les réseaux câblés et réseaux secs doivent être enterrés.

ANNEXE 1 - LISTE DU BATI ISOLE POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

REFERENCE CADASTRALE	ZONAGE
A2703	A
A2704	A
A2189	A
B0078 Remise	A
B0078 Ancienne porcherie	A
A0670	A
A0867	A
A2674	N
A2667	A
A2666	A
A943	A
A1168	N
A2334 (2 constructions)	A
A2500	A
A0941	A
A0939	N
A1003	A
A1801	A
A2771	A
A989	A
A992	A
A1003	A
A1007 (2 constructions)	A
A2664	A
A1018	A
A2256	A
A2681 (2 constructions)	A ET N
A2257	A
B2001	A
B891	A
B906	A