Commune d'Optevoz
341 Rue Phillipe Tassier,
38460

VERDI

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit

Délibération du Conseil Municipal du 3 avril 2025.

SOMMAIRE

Table des matières

1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3

2 REGLEMENT DE LA CARTE DES ALEAS 18

3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 34

4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 86

5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 99

6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES112

7 EMPLACEMENTS RESERVES 126

8 LEXIQUE 128

1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

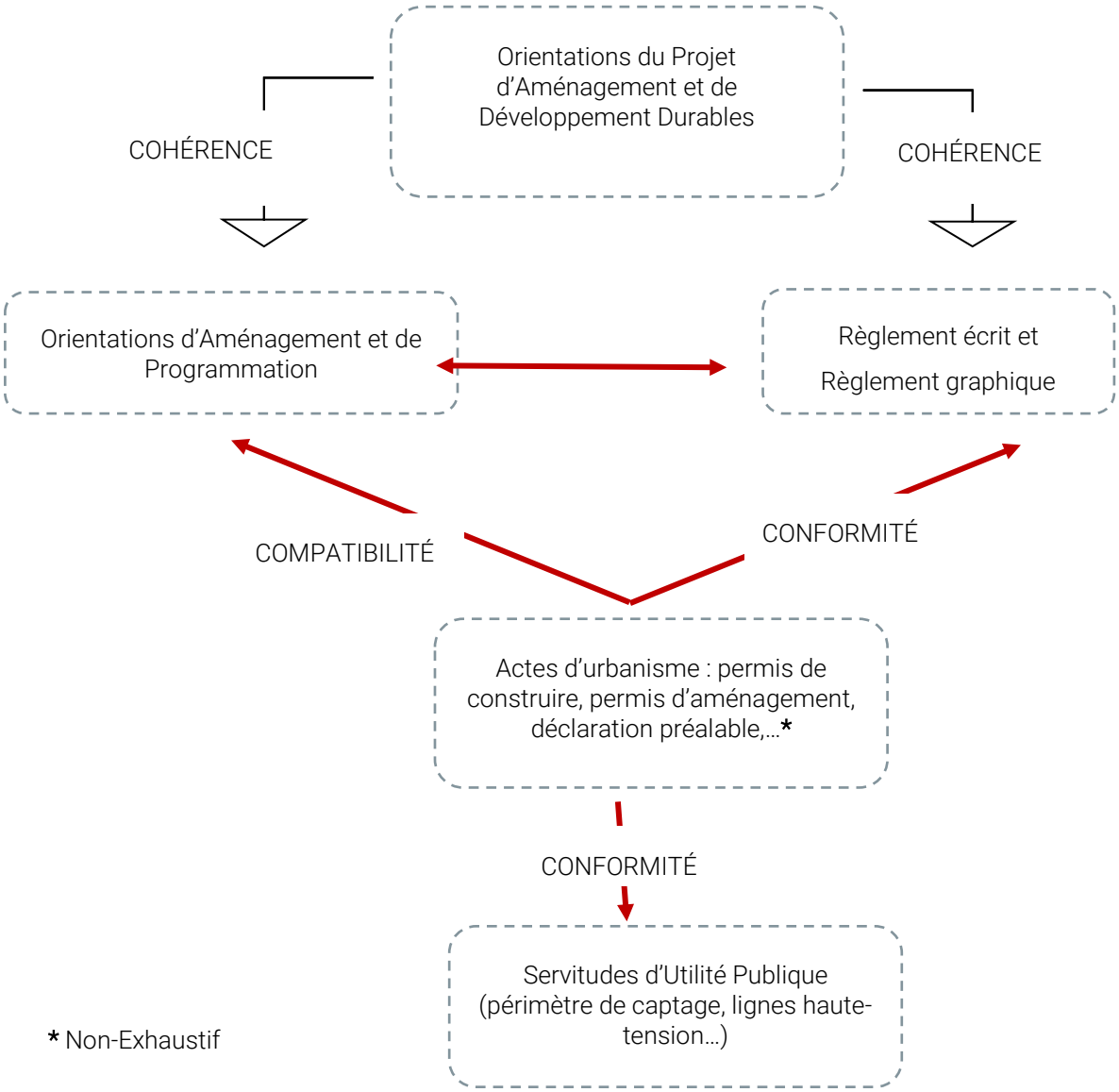
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune d'Optevoz.

Conformément à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme, il fait partie avec le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement relatives à certains secteurs, les documents graphiques et les annexes, du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement et son plan de zonage sont opposables aux tiers dans les conditions définies à l'article L.152-1 du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs où des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies, les travaux ou opérations autorisées doivent en outre être compatibles avec ces orientations et les schémas d'aménagement.



* Non-Exhaustif

ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1. Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexes du PLU ;

2. Les articles R111-2 à 5, R111-14 à 15, R111-21 et R421-12 du Code l'Urbanisme rappelés ci-après :

Article R.111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-3 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R.111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-5 : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R111-27 : 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.

Article L421-3 : Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière défi nie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Article R421-12: Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défi ni à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-9 ou de l'article L.151-23 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

3. Les articles 675 et suivants du Code Civil relatifs aux vues sur la propriété de son voisin rappelés pour partie ci-après :

Article 675 : L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

Article 678 : On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

Article 679 : On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

ARTICLE 3 : ORGANISATION DU REGLEMENT

Conformément au Code de l'Urbanisme (Partie réglementaire, Livre Ier, Titre V, Chapitre Ier, Section 3), les règles d'urbanisme applicables sur le territoire s'organisent en trois grandes parties thématiques comme suit :

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité
Article 1 : interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités
Article 2 : limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités
Article 3 : mixité sociale et fonctionnelle

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions
Article 5 : qualité architecturale, environnementale et paysagère
Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
Article 7 : obligation en matière de stationnement automobile et deux roues

Équipements et réseaux
Article 8 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
Article 9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

ARTICLE 4 : DEFINITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le Code de l'Urbanisme définit 5 grandes destinations, elles-mêmes composées de sous-destinations.

1. Exploitations agricoles et forestières

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces

activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. Habitation

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « 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.

- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous- destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3. Commerces et activités de services

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous- destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel et autres hébergements touristiques.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- La sous-destination « activité de service avec l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- La sous-destination « hôtel » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de service.

- La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

4. Équipements d'intérêt collectif et services publics

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : locaux et

bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

-La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- La sous-destination « lieux de culte» recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

La destination de construction « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

- La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

ARTICLE 5 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (indicatif AU), en zones agricoles (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

LES ZONES URBAINES (U)

R.151-18 : « *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter*. »

UA	La zone UA correspond aux parties agglomérées du centre-bourg. Elle est caractérisée par une densité forte à moyenne et par une pluralité des fonctions (habitat, services, commerces, équipements publics…).
UB	La zone UB correspond aux extensions de la commune. Cette zone à vocation principale d'habitat pavillonnaire se caractérise par une densité moyenne à faible.
UL	Les zones UL correspondent aux zones d'équipements publics du centre-bourg constituée par la mairie et l'école, et la salle du Champs.
Ui	La zone Ui correspond au secteur qui accueille les bâtiments de la Régie des Eaux des Balcons du Dauphiné. Ce secteur est destiné à maintenir des activités économiques, compatibles avec le caractère résidentiel alentour et la présence de périmètres captages d'eau potable.

LES ZONES A URBANISER (AU)

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ».

Selon l'article R151-20 : *« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

1AU	Secteur d'urbanisation future à vocation principale d'habitat située au Sud du centre-bourg (secteur « Les Romains »). La zone 1AU est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est réalisable à court/moyen termes sous réserve que les demandes d'urbanisme soient compatibles avec l'OAP définie et que le phasage d'ouverture à l'urbanisation soit respecté.

LES ZONES AGRICOLES (A)

Selon les articles R.151-22 et R.151-23 du Code de l'Urbanisme, *« peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

A	La zone A correspond à une zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol. La zone A autorise les constructions à vocation agricole. Elle comprend également des constructions isolées existantes à vocation d'habitat pour lesquelles des évolutions et adaptations sont autorisées sous conditions (extensions/annexes).
Are	La zone Are correspond aux réservoirs de biodiversités qui traversent les zones agricoles de la commune. Afin de préserver ces secteurs, des règles plus strictes quant à l'implantation de nouvelles exploitations agricoles ainsi qu'au développement des constructions à vocation d'habitat existantes ont été définies.

LES ZONES NATURELLES (N)

Selon les articles R.151-24 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme, *« peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison:*

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

N	La zone N recouvre la partie du territoire communal, équipé ou non, qui fait l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages, et/ou de la valeur du boisement. Elle inclut des zones d'habitations dispersées qui n'ont pas vocation à être étendues. Cependant, des évolutions et adaptations du bâti sont autorisées sous conditions (extensions/annexes) selon les mêmes règles que celles définies pour la zone A.
Nre	La zone Nre correspond aux réservoirs de biodiversité. A l'instar de la zone Are, le règlement définit une constructibilité réduite voire nulle afin de préserver la fonctionnalité de ces milieux.

ARTICLE 6 : PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le plan de zonage précise les zones dont le périmètre fait l'objet d'une d'orientation d'aménagement et de programmation, par le tramé suivant :

La délivrance des demandes d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire…) est soumise à compatibilité avec l'OAP.

Se reporter à la pièce spécifique du PLU : « Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ».

LES EMPLACEMENTS RESERVES (ER)

Les emplacements réservés sont répertoriés par un numéro de référence (exemple : ER n°1…).

Les emplacements réservés sont identifiés au plan de zonage par le tramé suivant :

Le titre 6 du présent règlement présente sous la forme d'un tableau toutes les précisions relatives à la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou l'organisme public bénéficiaire et la surface du périmètre concerné.

La réserve foncière portée au plan est soumise au de code de l'urbanisme :

- toute construction y est interdite ;

- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément au code de l'urbanisme ;

- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;

- Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-15 DU CODE DE L'URBANISME

Conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'en cohérence avec les objectifs et orientations d'accueil et de mixité sociale énoncés au SCoT de la Bouche du Rhône en Dauphiné et au PLH de la CC des Balcons du Dauphiné, des secteurs sont identifiés au plan de zonage en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, par le tramé suivant :

Ce tramé concerne la zone AU « Les Romains » également couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. L'opération réalisée sur ce secteur devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale de l'habitat : 40% minimum du programme de logements réalisés devra être affecté à des logements locatifs sociaux.

PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

Conformément à l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, *« le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »*

Le règlement graphique identifie les rez-de-chaussée commerciaux qu'il convient de préserver, par le tramé suivant :

En application de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, il est interdit de changer la destination des rez-de-chaussée existants comprenant une activité entrant dans la destination « commerces et activités de services ». Cette destination doit obligatoirement être conservée. Il est toutefois autorisé des changements de sous-destination au sein cette destination.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI D'INTERET LOCAL REPERTORIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Ils sont repérés sur le zonage par les figurés suivants : (pour les éléments ponctuels) ou (pour les éléments linéaires) et (pour les ensembles bâtis).

En application des articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du code de l'urbanisme,

- La démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.
- Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Le règlement du PLU, précise au sein des articles 5 de chaque zone, les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE REPERTORIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBNANISME

Le plan de zonage identifie plusieurs éléments naturels participant à la protection de la Trame Verte et Bleue.

Trame Bleue :

Le plan de zonage (règlement graphique) identifie les zones humides à préserver via le tramé suivant :

Toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sont interdits, notamment les constructions de toute nature, les remblais/déblais et les drainages.

Par ailleurs, le plan de zonage fait apparaître les petits cours d'eau, rus ou talwegs de la commune. Afin de se prémunir des débordements, du risque d'érosion de berge mais également afin de préserver la biodiversité des abords de ces cours d'eau (ripisylves) une bande inconstructible de 20 mètres doit être respectée le long des axes d'écoulement. Cette bande est matérialisée au plan de zonage par le tramé suivant :

A l'intérieur de cette bande, toute nouvelle construction est interdite à l'exception :

- des extensions limitées à 20 m² des constructions existantes dont la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques de l'axe d'écoulement, de la topographie et de la géologie locales sous réserve d'être autorisé dans le règlement de la zone concernée ;

- des ouvrages et installations destinés à :

- ✓ L'entretien préventif et écologique de ces zones,
- ✓ La stabilisation et la restauration des berges,
- ✓ La protection contre les risques d'inondation, sans créer d'aggravation par ailleurs,
- ✓ Le franchissement par des voies et leurs réseaux associés,
- ✓ La protection des milieux aquatiques, notamment l'aménagement des seuils pour le rétablissement de la continuité piscicole et sédimentaire,
- ✓ Les cheminements doux (sentiers piétons, …),
- ✓ L'information (chemin piéton, bornes, panneaux, …).

Ces aménagements devront par ailleurs assurer les continuités hydrauliques et écologiques, terrestres et aquatiques.

Trame Verte :

Le plan de zonage identifie :

- Les ensembles boisés à maintenir via le tramé suivant :
- Les haies ou alignements d'arbres à protéger via le tramé suivant :
- Les arbres ponctuels via le tramé suivant :

Ces éléments paysagers ne doivent, dans la mesure du possible, pas être détruits. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Le couvert végétal doit être maintenu. Aussi, au-delà des constructions, les aménagements susceptibles de détruire la végétation existante sont interdits.

Néanmoins, pour les besoins d'un projet d'intérêt collectif ou pour des raisons techniques particulières dûment justifiées, ils peuvent être détruits à condition d'être remplacés par un (ou des) élément(s) au moins aussi important(s) en terme qualitatif et quantitatif.

La protection et la mise en valeur de la Trame Verte et Bleue font également l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique *(se reporter à cette pièce du PLU)*.

BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME

Le plan de zonage fait apparaitre par le figuré ponctuel ci-après les bâtis dont le changement de destination peut être autorisé après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) :

La liste des bâtiments classées en zones A ou N du PLU et susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination est annexée au présent règlement.

ARTICLE 7 : REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES NATURELS

La commune d'Optevoz est concernée par la présence de plusieurs risques naturels (inondation, ruissellement, glissement de terrain, chutes de blocs, retrait-gonflement des argiles…etc.).

- Règles applicables aux secteurs concernées par la carte des aléas :

La commune est concernée par une carte des aléas, modifiée pour la dernière fois en mai 2024.

Les phénomènes répertoriés et étudiés sont les suivants :

- Les crues rapides des rivières ;
- Les inondations en pied de versant ;
- Les ruissellements de versant et les ravinements ;
- Les glissements de terrain ;
- Les chutes de blocs.

- Règles applicables aux secteurs présentant un risque de retrait-gonflement des argiles

La commune d'Optevoz est concernée par des zones de susceptibilité faible à moyenne. La cartographie du risque retrait-gonflement des sols argileux est annexée au PLU.

Depuis le 1er janvier 2020, la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018), dite loi ELAN, a créé, dans le Code de la Construction et de l'Habitation, une sous-section spécifiquement dédiée au mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Dans les zones d'expositions moyenne et forte au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux :

- une étude géotechnique préalable doit être réalisée lors de la vente d'un terrain non bâti constructible et annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;

- avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'oeuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet, lorsqu'elle existe, cette étude aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage.

A défaut, le maître d'ouvrage doit faire réaliser une étude préalable équivalente ou une étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Le constructeur est alors tenu soit de suivre les recommandations de l'étude de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques de l'ouvrage, soit de respecter des techniques particulières de construction, fixées par arrêté.

Les annexes du présent règlement comprennent des mesures de prévention pour construire sur des sols présentant des zones de susceptibilité.

ARTICLE 8 : REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

- Règles applicables aux secteurs présentant un risque sismique

La commune d'Optevoz est concernée par un risque sismique de niveau modéré (niveau 3) selon la carte du zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1er mai 2011 (article D.563-8-1 du Code de l'Environnement).

L'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 définit les règles parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » situés en zone de sismicité faible à forte.

Les exigences et règles de construction contenues dans cet arrêté sont applicables pour tout permis de construire déposé après le 1er mai 2011, date d'entrée en vigueur de l'arrêté.

Les nouvelles règles de classification et de construction parasismique sont définies en application de l'article R.563-5 du code de l'environnement. Les bâtiments sont classés suivant 4 catégories d'importance différentes :

- Catégorie I : bâtiments dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique

- Catégorie II : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes

-Catégorie III : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou en raison de l'importance socio-économique de ceux-ci.

- Catégorie IV : bâtiments dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre.

A chaque catégorie d'importance est associé un coefficient d'importance qui vient moduler l'action sismique de référence conformément à l'Eurocode 8.

Le dimensionnement des bâtiments neufs doit tenir compte de l'effet des actions sismiques pour les structures de catégories d'importance III et IV en zone de sismicité 2 et pour les structures de catégories II, III et IV pour les zones de sismicité plus élevée.

ARTICLE 9 : LIGNES ELECTRIQUES AERIENNES

La commune d'Optevoz est traversée par plusieurs lignes aériennes 400 000 volts exploitées par RTE :

- Ligne aérienne 400kV N0 1 CREYS - ST-VULBAS-OUEST
- Ligne aérienne 400kV N0 2 CREYS - ST-VULBAS-OUEST

Lorsque le projet se situe dans une zone de servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (aériennes ou souterraines), les services concernés sont consultés pour avis.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code).

Les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions/ aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent les ouvrages RTE (poste de transformation notamment).

ARTICLE 10 : ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 4 à 9 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes.

Ainsi, un projet de construction méconnaissant une ou plusieurs règles du PLU peut tout de même être autorisé si deux conditions cumulatives sont réunies :

- L'adaptation est "mineure", c'est-à-dire qu'il n'existe qu'une faible différence entre le projet et la règle du PLU ;

- L'adaptation est "rendue nécessaire" par une des 3 circonstances limitativement visées par l'article L. 152-3 à savoir : la nature du sol ; la configuration des parcelles ; le caractère des constructions avoisinantes.

Selon les articles L. 111-15 et L.111-23 du Code de l'Urbanisme : *« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement.*

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. ».

ARTICLE 11 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE OU DEMOLITION

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire etc.) et sauf carte des aléas n'autorisant pas cette reconstruction.

ARTICLE 12 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIERS

Une permission de voirie, réglementant le raccordement du terrain d'assiette de l'opération projetée à la voirie publique, sera exigée à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme, dès lors que l'autorité gestionnaire de la voirie publique estime que des caractéristiques techniques doivent être données à ce raccordement pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

ARTICLE 13 : VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Les travaux publics ou privés sont susceptibles d'être conditionnés à l'accomplissement de mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique, des éléments du patrimoine archéologique ; ces mesures sont prescrites par le Préfet de Région.

Toute découverte fortuite doit être signalée sans délai à la direction régionale des affaires culturelles, conformément à l'article L 531-14 du code du patrimoine (dispositions du livre V du code du patrimoine).

ARTICLE 14 : PRISE EN COMPTE DES PERIMETRES DE CAPTAGE D'EAU POTABLE

La commune est concernée par des servitudes attachées à la protection des eaux potables résultant de l'instauration des périmètres de protection des eaux potables :

- Du captage de l'Étang de Bas (DUP du 15-01-2106) ;
- Du captage des Barmettes (DUP du 25-11-2013).

Ces derniers font l'objet de Servitudes d'Utilité Publique (SUP) - *se reporter aux annexes du PLU.*

2 REGLEMENT DE LA CARTE DES ALEAS

CONSIDERATIONS GENERALES

L'attention est attirée sur le fait que :

• Les risques pris en compte ne le sont que jusqu'à un niveau de référence spécifique à chaque aléa, souvent fonction :

- Soit de l'analyse de phénomènes historiques répertoriés et pouvant de nouveau survenir (c'est souvent le cas pour les avalanches ou les débordements torrentiels avec forts transports solides)

- Soit de l'étude d'événements-types ou de scénarios susceptibles de se produire dans un intervalle de temps déterminé et donc avec une probabilité d'occurrence donnée (par exemple, pour les inondations, crues de fréquence au moins centennale)

- Soit de l'évolution prévisible d'un phénomène irréversible (c'est souvent le cas pour les mouvements de terrain) ;

• Au-delà ou/et en complément, des moyens spécifiques doivent être prévus notamment pour assurer la sécurité des personnes (plans communaux de sauvegarde ; plans départementaux de secours spécialisés ; etc.).

• En cas de modifications, dégradations ou disparitions d'éléments protecteurs (notamment en cas de disparition de la forêt là où elle joue un rôle de protection) ou de défaut de maintenance d'ouvrages de protection, les risques pourraient être aggravés et justifier des précautions supplémentaires ou une révision du zonage.

Ne sont pas pris en compte dans cet article certains risques naturels susceptibles de se produire sur le territoire communal, tels qu'incendies de forêts, vent et chutes de neige lourde, éboulements en masse, ainsi que les phénomènes liés à des activités humaines mal maîtrisées (exemple : glissement de terrain dû à des terrassements mal conduits).

Ne relèvent pas de la présente annexe les effets qui pourraient être induits par une maîtrise insuffisante des eaux pluviales en zone urbaine, notamment du fait de la densification de l'habitat (modification des circulations naturelles, augmentation des coefficients de ruissellement, etc.), qui relèvent plutôt des programmes d'assainissement pluvial des collectivités locales et/ou des aménageurs.

DEFINITIONS

Façades exposées

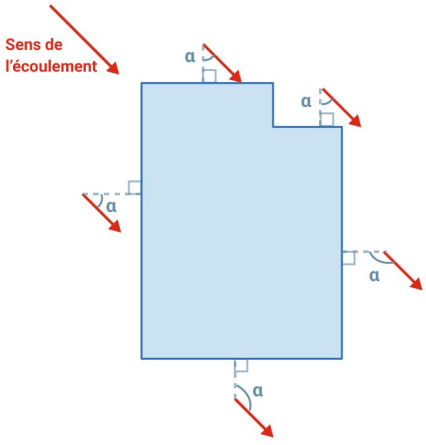
Le présent document utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements avec charges solides (avalanches, crues torrentielles). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

• la direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes historiques ou la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ;

• elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène (rebonds irréguliers pendant les chutes de blocs, élargissement des trajectoires d'avalanches à la sortie des couloirs, ...), d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (culots d'avalanches, blocs, bois, ...) constituant autant d'obstacles déflecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles déflecteurs. C'est pourquoi, sont considérés comme :

• directement exposées, les façades pour lesquelles $0° \leq \alpha < 90°$

• indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles $90° \leq \alpha \leq 180°$

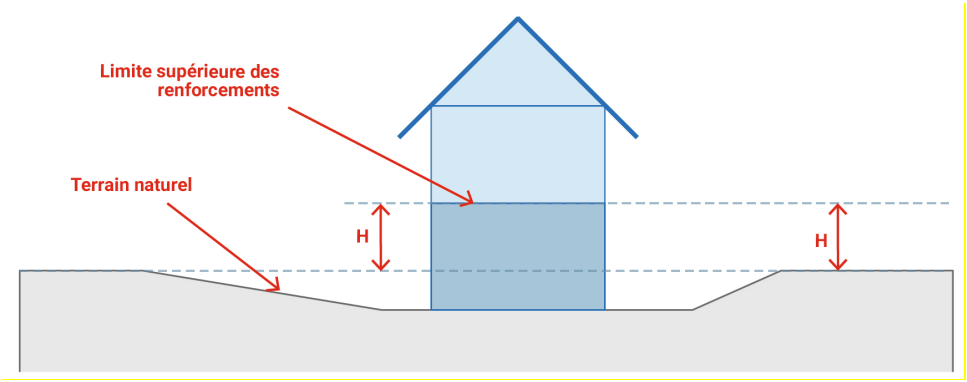


Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

Hauteur par rapport au terrain naturel

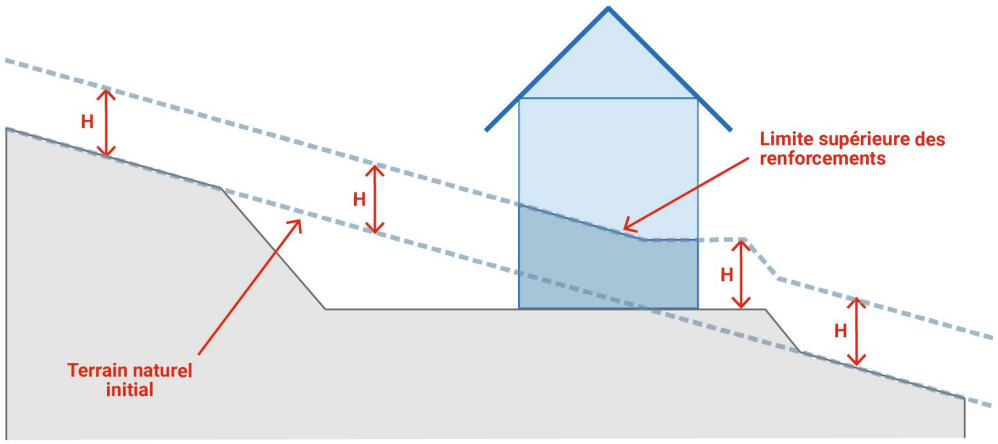
Le présent document utilise aussi la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel ». Elle est utilisée pour les écoulements des fluides (avalanches, débordements torrentiels, inondations, coulées de boue) ou pour les chutes de blocs.

• Les irrégularités locales de la topographie ne doivent pas forcément être prises en compte si elles sont de superficie faible par rapport à celle de la zone d'aléa homogène au sein de laquelle se trouve le projet. Ainsi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la cote du terrain naturel est la cote des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant :



• En cas de terrassements en déblais, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.

• En cas de terrassements en remblais, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles, ...). Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée depuis le sommet des remblais.



Le RESI

Le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible* de l'ensemble des bâtiments et remblais y compris rampes d'accès et talus sur la surface de la partie en zone inondable constructible des parcelles effectivement utilisées par le projet.

** La notion de zone constructible est liée à la nature du projet : une zone rouge devient une zone constructible pour les exceptions à la règle générale d'inconstructibilité. Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité. Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI.*

EXCEPTIONS AUX INTERDICTIONS GENERALES

Dans les zones où la prise en compte des risques naturels conduit à interdire de manière générale tout projet nouveau, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certains des types de projets particuliers suivants sont autorisés lorsque les prescriptions relatives à la zone concernée le précisent :

a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment

- les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures

b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité

- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée

c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées

d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m2, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :

- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone

- les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.

f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES FOSSES, CANAUX ET CHANTOURNES

Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :

- pour les canaux et chantournes : à 10 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges

- pour les fossés : à 5 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges ;

Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 mètres comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise.

La marge de recul de 4 mètres n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantées sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulable de largeur égale à 4 mètres minimum.

RC : CRUES RAPIDES DES RIVIERES

I - Sont interdits :

• Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis sous réserve et notamment :

▫ les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés ci-après

▫ les aires de stationnement,

▫ le camping caravanage

▫ tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux.

II - Sont admis sous réserve de respect des prescriptions de l'article III ci-après :

• En présence de digue de protection contre les inondations, dans la bande de 50 mètres comptée à partir du pied de digue côté terre,

▫ les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.

▫ tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques.

▫ les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

▫ les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

• En l'absence de digue de protection contre les inondations ou à plus de 50 mètres du pied d'une telle digue côté terre,

▫ les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.

▫ les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.

▫ la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.

▫ les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées.

▫ les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes, sous réserve complémentaire qu'ils ne

fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction.

▫ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité, sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée.

▫ les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

▫ les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

▫ tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

• Les travaux d'aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique, d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau, les travaux d'approvisionnement en eau, de maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement, les travaux de défense contre les inondations, de lutte contre la pollution, les travaux de protection et conservation des eaux souterraines, de protection et de restauration des site, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisée riveraines, les travaux d'aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.

• Les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes notamment d'habitabilité ou de sécurité, sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes.

• Les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement.

• Les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m², les installations sanitaires nécessaires à ces équipements, sous réserve de l'absence de remblaiement.

III - Prescriptions applicables aux projets admis :

• En cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crie de référence.

• les marges de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes doivent être respectées (voir chapitre Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes précédemment).

• Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de la crue de référence.

Bc1 : CRUES RAPIDES DES RIVIERES

I - Sont interdits :

• Les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés ci-après ;

• En dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence ;

• Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes ;

• Les aires de stationnement

II - Sont admis sous réserve de respect des prescriptions de l'article III ci-après :

Non réglementé

III - Prescriptions applicables aux projets admis :

• Les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement

• En cas de modification de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², il est demandé la surélévation des équipements et matériaux vulnérables au-dessus du niveau de référence.

• Le premier niveau utilisable des constructions, autres que les hangars agricoles ouverts, que les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², devra être surélevé au-dessus de niveau de référence + 0,50 mètres par rapport au terrain naturel en Bc1.

• Le RESI devra être :

- inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes,

- inférieur ou égal à 0,50 pour les permis groupés, pour les lotissements, pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanale, industrielles ou commerciales, pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes.

En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

• Les marges de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes doivent être respectées (voir chapitre Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes précédemment).

• Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence.

• Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.

• En Bc1 uniquement, les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.

RI' : INONDATIONS EN PIED DE VERSANT

I - Sont interdits :

• Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis sous réserve et notamment :

▫ Les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés ci-après

▫ Les aires de stationnement,

▫ Le camping caravanage

II - Sont admis sous réserve de respect des prescriptions de l'article III ci-après :

• Les projets suivants sont autorisés, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :

▫ Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.

▫ Les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.

▫ La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.

▫ Les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées.

▫ Les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes, sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction.

▫ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité, sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée.

▫ Les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

▫ Les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

▫ Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

• Les travaux d'aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique, d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau, les travaux d'approvisionnement en eau, de maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement, les travaux de défense contre les inondations, de lutte contre la pollution, les travaux de protection et conservation des eaux souterraines, de protection et de restauration des site, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisée riveraines, les travaux d'aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.

• Les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes notamment d'habitabilité ou de sécurité, sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes.

• les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement.

• Les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m², les installations sanitaires nécessaires à ces équipements, sous réserve de l'absence de remblaiement.

• Les structures agricoles légères sans équipements de chauffage fixe tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement.

III - Prescriptions applicables aux projets admis :

• En cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crie de référence.

• Les marges de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes doivent être respectées (voir chapitre Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes précédemment).

• Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de la crue de référence.

Bi'1 – Bi'2 : INONDATIONS EN PIED DE VERSANT

I - Sont interdits :

• Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.

• Les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence (+ 0,50 mètres par rapport au terrain naturel en Bi'1 ; + 1 mètre par rapport au terrain naturel en Bi'2), en dehors des hangars agricoles ouverts, des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m².

• Le changement de destination des constructions situées en dessous du niveau de référence (+0,5 mètre par rapport au terrain naturel pour la zone Bi'1 et + 1 mètre par rapport au terrain naturel pour la zone Bi'2) conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes.

• Dans la zone Bi'1 uniquement, les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

• Dans la zone Bi'2 uniquement, le camping caravanage.

• Dans la zone Bi'2 uniquement, les aires de stationnement.

II - Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'article I et sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article III ci-après :

• les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.

III - Prescriptions applicables aux projets admis :

• Les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.

• En cas de modification de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², il est demandé la surélévation des équipements et matériaux vulnérables au-dessus du niveau de référence.

• Le premier niveau utilisable des constructions, autres que les hangars agricoles ouverts, que les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², devra être surélevé au-dessus de niveau de référence + 0,50 mètres par rapport au terrain naturel en Bi'1 ; + 1 mètre par rapport au terrain naturel en Bi'2).

• Le RESI devra être :

▫ inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes,

▫ inférieur ou égal à 0,50 pour les permis groupés, pour les lotissements, pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanale, industrielles ou commerciales, pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes.

En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

• Les marges de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes doivent être respectées (voir chapitre Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes précédemment).

• Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence.

• Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.

• En Bi'1 uniquement, les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.

RV : RUISSELLEMENT SUR VERSANT

Toutes les constructions sont interdites, hormis les projets suivants, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :

▫ les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.

▫ les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.

▫ la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.

▫ les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées.

▫ les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes, sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction.

▫ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité, sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée.

▫ les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

▫ les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

▫ tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Les exhaussements de sol sont interdits, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après étude d'incidence.

Le camping-caravanage est interdit.

Les aires de stationnement sont interdites.

BV : RUISSELLEMENT SUR VERSANT

Les constructions sont autorisées, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 mètres de hauteur par un ouvrage déflecteur.

Le camping-caravanage est autorisé à condition qu'il soit mis hors d'eau.

RG : MOUVEMENTS DE TERRAIN

Toutes les constructions sont interdites, hormis les projets suivants, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.

- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.

- les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées.

- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes, sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdit à la construction.

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité, sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée.

- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

- les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après étude d'incidence.

Le camping-caravanage est interdit.

Bg : MOUVEMENTS DE TERRAIN

Les constructions sont autorisées sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffusion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

RP : CHUTES DE PIERRES ET DE BLOCS

Toutes les constructions sont interdites, hormis les projets suivants, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :

▫ les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.

▫ les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.

▫ la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.

▫ les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées.

▫ les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes, sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction.

▫ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité, sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée.

▫ les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

▫ les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

▫ tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Les aires de stationnement sont interdites.

Le camping-caravanage est interdit.

Bp : CHUTES DE PIERRES ET DE BLOCS

Les aires de stationnements sont autorisées si elles disposent de protections contre l'impact des blocs.

Le camping-caravanage est interdit.

3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond aux parties agglomérées du centre-bourg. Elle est caractérisée par une densité forte à moyenne et par une pluralité des fonctions : habitats, services, commerces, équipements collectifs, scolaires, culturels. Cette zone à vocation à préserver les fonctions du centre-bourg qui participent à l'attractivité d'Optevoz.

Le règlement graphique (zonage) distingue :

- *Des linéaires commerciaux à préserver au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme ;*
- *Des emplacements réservés (ER) ;*
- *Des éléments naturels et/ou bâtis à préserver, identifiés et localisés en application de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme.*

La zone UA est concernée par :

- *Un aléa retrait-gonflement des argiles faible ;*
- *Des secteurs exposés à des risques couverts par la carte des aléas :*
    - *Zone soumise au risque de ravinement et de ruissellements sur versant (**V**),*
    - *Zone soumise au risque d'inondation en pied de versant (**I'**),*
    - *Zone soumise au risque d'inondation de crues rapides des petits cours d'eau (**C**).*

Les prescriptions applicables aux projets nouveaux situés en zone de risque sont développées au Chapitre 2 du présent règlement : « *Règlement de la carte des aléas* ».

- *Un périmètre de Présomption de Prescriptions Archéologiques (ces zones sont à cet effet présumée faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive en cas de travaux d'aménagement de moins de trois hectares) ;*
- *Des prescriptions applicables aux périmètres de protections « rapprochée 1 », « rapprochée 2 » et « éloignée » du captage en eau potable de Pré Bonnet.*

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillement ou exhaussements des sols ;

- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules

- Les carrières.

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Le commerce de gros ;

- Les autres hébergements touristiques ;
- Les industries à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2 ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

Sont également interdits :

- L'implantation de pylônes d'une hauteur supérieure à 12 mètres et d'antennes d'une hauteur supérieure à 4 mètres,

Dans le périmètre de protection rapprochée 1 du captage de Pré Bonnet :

- Les nouvelles constructions et la réalisation de tous nouveaux stockages, dépôts ou activités susceptibles de provoquer une pollution de l'eau captée ;
- La création de camping, de terrains sportifs, de cimetières, d'aires de loisirs, d'Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE), de nouvelles infrastructures de transport (voirie, aire de stationnements, etc.) ou de nouvelles canalisation transportant des produits polluants (assainissement, hydrocarbures, etc.) à l'exception des réseaux d'assainissement qui améliorent la situation sanitaire actuelle et dont la réalisation est faite selon des techniques assurant les meilleures garanties d'étanchéité.

Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition ou le défrichement de ces éléments est soumise à déclaration préalable *(se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement)*

ARTICLE 2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisés sous conditions :

- L'artisanat et le commerce de détails sous réserve qu'ils ne procurent pas de gêne pour l'habitat et sous réserve que la surface de vente n'excède pas 300 m² ;
- Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve de ne pas dépasser 200 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher ;
- L'extension des constructions existantes appartenant à la sous-destination « industrie » sous réserve que le projet soit compatible avec le caractère résidentiel et la vocation du centre bourg.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.

Dans le périmètre de protection rapprochée 1 du captage du Pré Bonnet :

• Le changement d'affectation, dans leur volume, des bâtiments présents et l'extension de moins de 30 m² de la superficie des bâtiments existants sont autorisés.

Dans le périmètre de protection rapprochée 2 du captage du Pré Bonnet :

• Les remblaiements sont autorisés à condition de respecter le rapport géologique du 4 juin 2021.

• Les constructions de toute nature doivent être munis des dispositifs de collecte, de stockage et d'épuration conformes aux règlementations en vigueur.

Tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone UA

Destinations	Sous-destinations	UA
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x
	Exploitation forestière	x
Habitation	Logement	v
	Hébergement	v
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	v*
	Restauration	v
	Commerce de gros	x
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	v
	Hôtels	v
	Autres hébergements touristiques	x
	Cinéma	v
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	v
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	v*
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	v
	Salle d'art et de spectacle	v
	Equipements sportifs	v
	Lieux de culte	v
	Autres équipements recevant du public	v
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	v*
	Entrepôt	v*
	Bureau	v
	Centre des congrès et d'exposition	x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	v

V : destinations et sous-destinations autorisées sans conditions particulières

v* : destinations et sous-destinations autorisées sous conditions (cf. article 2)

x : destinations et sous-destinations interdites (cf. article 1)

ARTICLE 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, le PLU comporte des linéaires identifiés et délimités au règlement graphique le long des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Dans ces secteurs, il est interdit de changer la destination des rez-de-chaussée existants comprenant une activité entrant dans la grande destination « commerces et activités de services ». Cette destination doit obligatoirement être conservée. Il est toutefois autorisé des changements de sous-destination au sein cette grande destination.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES

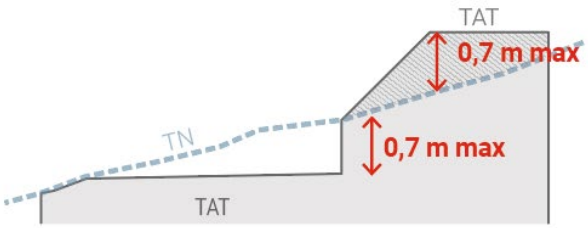
ARTICLE 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Volumétrie des constructions

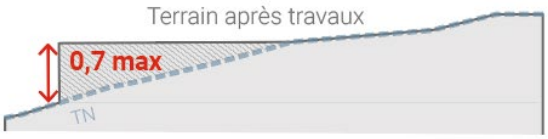
L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente (c'est-à-dire inférieure à 10%).

Toutefois, lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10%, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (prescriptions extérieures importantes). Dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle.



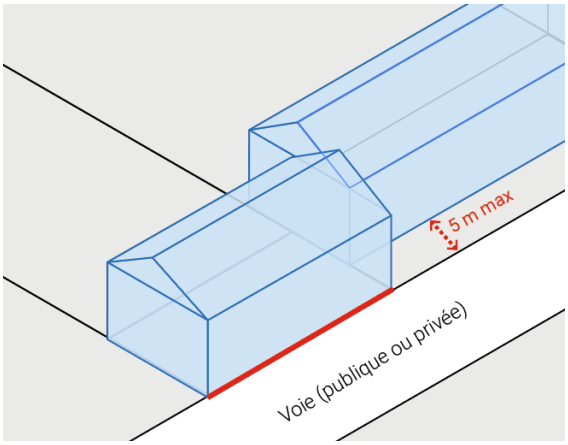
Déblais



Remblais

4.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

4.2.1. Principe général



Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies publiques
- Soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

4.2.2. Exceptions

Une implantation différente peut être autorisée :

- Afin de tenir compte de l'implantation dominante des constructions contigües et de respecter les caractéristiques morphologiques et architecturales environnantes ;
- Dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des constructions existantes implantée différemment de la règle générale sans diminution du retrait existant ;
- Pour les piscines : ces dernières doivent être implantées en respectant un recul de 2 mètres minimum mesurés à partir du bassin ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics : ces derniers peuvent être implantées en respectant un retrait minimum de 0,50 mètre.

Par ailleurs, il est précisé que les débords de toiture, les pare-soleil ou, les auvents ainsi que, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), ainsi que les balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant, sous réserve de ne pas gêner la circulation sur le domaine public.

En application de l'article R152-6 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres. La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant, et ne pas gêner la circulation sur le domaine public.

4.3 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

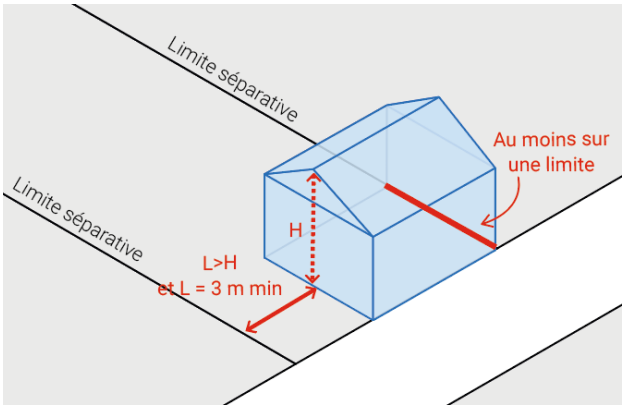
4.3.1. Principe général

Le calcul doit être déterminé par rapport au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels (toitures, balcons, saillies, encorbellements) à condition que leur profondeur ne dépasse pas 0,50 mètre.

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent notamment être implantées :

- Soit en contiguïté avec une ou plusieurs limites séparatives ;
- Soit en respectant un retrait minimum en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (h/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres par rapport à cette même limite.



4.3.2. Exceptions

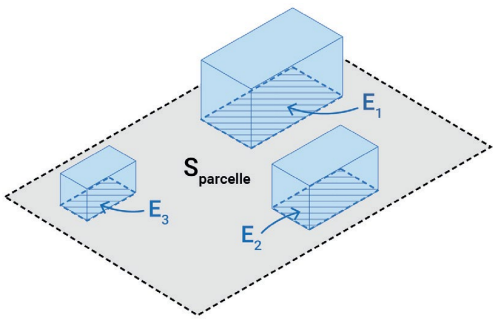
Une implantation différente est autorisée :

- Lorsque la construction s'adosse en mitoyenneté à un bâtiment existant déjà implanté sur la limite séparative ;
- Pour une seule annexe, pouvant être en angle de parcelle et ainsi conserver deux limites séparatives ;
- Dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des constructions existantes implantée différemment de la règle générale sans aggravation du retrait existant ;
- Pour les piscines : ces dernières doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 2 mètres mesurés par rapport au nu intérieur ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics : ces derniers peuvent être implantées en respectant un retrait minimum de 0,50 mètre.

4.4 – Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments non accolés doit être au minimum de 3 mètres.

4.5 – Emprise au sol des constructions



L'emprise au sol ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.

E1 + E2 + E3 =0,2 x S (parcelle) maximum

4.5 – Hauteur maximale des constructions

4.5.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre l'égout de la construction et le niveau du sol avant travaux. Un plan en coupe(s) pourra être exigé afin de faire apparaître la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel.

4.5.2. Principe général

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

La hauteur des annexes ne devra pas excéder 3,50 mètres.

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 – Aspect extérieur des constructions

5.1.1. Rappel

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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée ;

- aux constructions utilisant des techniques bioclimatiques.

5.1.2. Formes architecturales

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâti environnant, en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les constructions, d'un type affirmé étranger à la région, sont interdites.

5.1.3. Façades

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité à partir des tons de matériaux traditionnels de pierre et pisé c'est-à-dire des beiges, sables, gris-beiges et ocres.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires) est interdit en façade.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit est interdit sur les bâtiments et les clôtures.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux parois des piscines, des vérandas et des serres ainsi qu'aux installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

5.1.4. Toitures

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 40 et 120%.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente hors de ses normes pourra être envisagée.

Dans le cas de bâtiment nettement rectangulaire avec une toiture à deux pans simples, le faîtage principal du bâtiment sera obligatoirement dans le sens de la grande dimension.

Les toitures à un seul pan, à deux pans inversés, ou toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

Les débords de toitures devront être au minimum de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ces débords pourront être réduits au minimum à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m² d'emprise au sol.

Pour les annexes les toitures à un seul pan sont autorisées lorsqu'elles sont implantées sur limite séparative et peuvent avoir des pentes et débords différents de ceux imposés précédemment.

5.1.5. Couvertures des toitures

Pour les constructions à usage d'activités autres que les habitations, les couvertures seront de teinte rouge ou rouge vieillie, d'aspect « terre cuite naturelle ».

Pour les constructions d'habitation et leurs annexes, les toitures en tuiles seront obligatoirement de teinte rouge ou rouge vieillie, d'aspect « terre cuite naturelle », et réalisées avec des matériaux teintés dans leur masse. En cas d'extension, l'usage de zinc joint debout est autorisée (on parle ici de matière et non de teinte).

5.1.6. Coffrets/blocs réseaux / éléments techniques

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les climatiseurs devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques et devront être masqués par un dispositif architectural.

Lorsque cela est possible, les blocs de pompe à chaleur seront positionnés à l'intérieur du bâtiment avec une sortie par une baie existante. Sinon, ils devront être peu visibles à partir des rues, voies et impasses et devront être masqués par un dispositif architectural. Ils ne devront pas dépasser en saillie de la façade.

5.2 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;

- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;

- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;

- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, … et des énergies recyclées ;

- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Les installations solaires (photovoltaïques ou thermiques) peuvent être uniquement autorisées en toiture (en surimposition de la toiture) sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères du secteur.

L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantés sur pan entier ou en bande.

Le fractionnement (effet « post-it ») est proscrit.

Les panneaux et leur structure d'encadrement doivent être mats (non brillants).

Les éléments techniques de raccordement et de distribution (ex : câbles, tuyaux…) doivent être intégrés ou masqués.

En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit. Les panneaux rehaussés sur châssis incliné ou « béquille » sont interdits.

ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 – Clôtures et portails

Concernant les clôtures implantées à l'alignement ou donnant sur la rue et les espaces publics, elles devront être constituées :

- Soit d'un muret d'1 mètre de hauteur pouvant être surmontée d'un dispositif simple à claire-voie en bois, en grillage ou en grille, sans que la clôture n'excède une hauteur totale de 1,80 mètre ;

- Soit en maçonnerie, sous réserve d'être complètement enduit sauf réalisation en pierre, sans que la hauteur ne puisse dépasser 1,80 mètre y compris la couvertine ;

- Soit de végétaux, les haies ne devront pas excéder 1,80 mètre.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas… etc.) est interdite. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'au moins trois espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement)* s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Concernant les clôtures implantées en limites séparatives, elles devront être constituées :

- Soit en maçonnerie, sous réserve d'être complètement enduit sauf réalisation en pierre, sans que la hauteur ne puisse dépasser 2 mètres y compris la couvertine ;

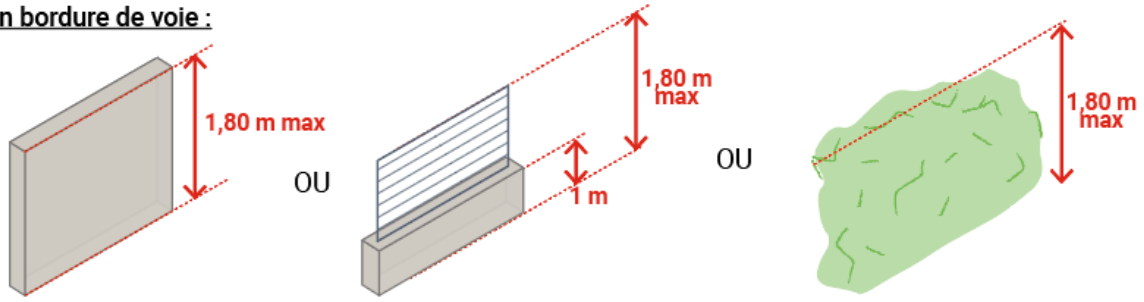
- Soit de végétaux, les haies ne devront pas excéder 2 mètres.

- Soit d'un grillage sans pouvoir excéder 2 mètres.

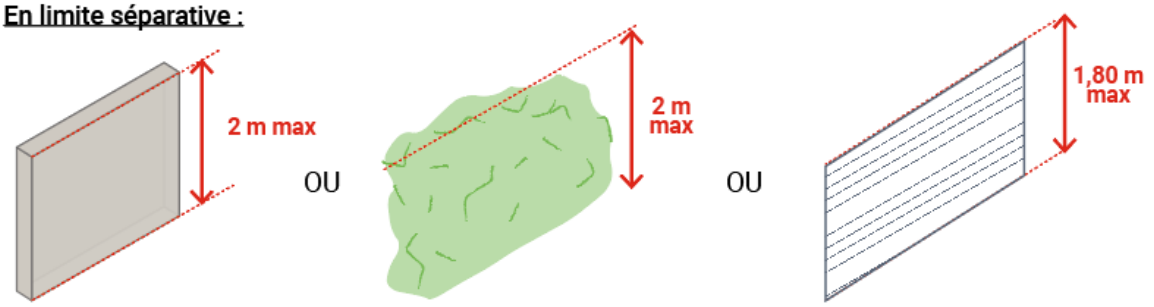
La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas... etc.) est interdite. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'au moins trois espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement)* s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les clôtures en mur devront obligatoirement être surmontées de couvertines.

- **En bordure de voie :**



- **En limite séparative :**



Les portails d'accès automobiles et portillons devront être traités en cohérence avec la clôture et la construction principale. Les piliers des portails ne devront pas dépasser les 1,90 mètres.

Les clôtures constituées de pierres plantées devront être préservées.

Les portails devront conserver une couleur et un aspect cohérents avec l'architecture locale et environnante.

6.2 – Espaces libres et plantations

Le permis de construire ou d'aménager, ou la décision prise sur la déclaration préalable peuvent être subordonnées au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas... etc.) est interdite. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'au moins trois espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement)* s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les plantations ponctuelles devront également privilégiées des essences locales ; non envahissantes ; s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Pour toutes nouvelles constructions, réhabilitation et extension, les espaces végétalisés doivent couvrir un minimum de 30% de l'unité foncière.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables. Un effet de rafraîchissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements.

Les opérations d'aménagement et de constructions doivent veiller à limiter l'imperméabilisation des sols. Pour cela :

- Les espaces de stationnement doivent, le plus souvent possible, être perméables (surfaces en herbes sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte surface enherbée et grave sur bande roulante...).
- L'imperméabilisation doit être compensée (stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...).
- Les écoulements naturels de l'eau doivent être préservés (noues, talwegs, fossés).

L'infiltration naturelle et la récupération des eaux de pluie doivent être recherchées. Une gestion aérienne devra notamment être privilégiée (« gestion intégrée »).

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations admises dans la zone.

Concernant les espaces verts protégés au plan de zonage :

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés. Ces derniers correspondent à des ensembles boisés, des alignements/haies ou à des éléments ponctuels.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

En cas d'abattage : une compensation pourra être exigée. Il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité.

Si l'abattage concerne un alignement d'arbres : il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/ la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

7.1 – Rappel

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de

l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

7.2 – Principe général

Il est exigé :

- 2 places par logement ;
- 1 emplacement pour 25 m² de surface de plancher de commerce et de bureau. Les bureaux devront comporter un local à vélo de plain-pied d'une superficie minimum de 3 m² de surface de plancher ;
- Pour les autres destinations et sous-destinations autorisées dans la zone, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs. Il convient au porteur de projet de démontrer que le stationnement créé sera en adéquation avec son activité/son équipement.

En cas de pluralité de destinations, le nombre total de places de stationnement exigible (véhicules motorisés et vélos) est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Principe concernant les aménagements, extensions ou surélévations de bâtiments existants : Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.

Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies ci-dessus.

7.3 – Modalités de réalisation de la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Le parc de stationnement des bâtiments neufs devra être équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.

SECTION 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 8 – ACCES ET VOIRIES

8.1 – Accès

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès aux voies publiques sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voie (commune ou département).

Les occupations et utilisation du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et les véhicules de services.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement avec une largeur minimale d'ouverture à l'alignement de 9 mètres ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public. Toutefois, pour des raisons de configuration du terrain ou d'urbanisme, il pourra être implanté avec un recul inférieur à 5 mètres en recherchant la longueur maximum et/ou être aménagé de sorte à permettre l'arrêt d'un véhicule (l'espace minimum nécessaire est un rectangle de 2,5 mètres par 5 mètres).

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques, l'accès par une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation serait interdit. Une construction peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ; cette sécurité doit être appréciée, compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 – Voirie

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

En cas de création d'une nouvelle voie pour les opérations supérieure à 3 logements, la plateforme doit respecter :

- Une largeur minimale de 9 mètres à l'alignement de la voie publique existante (ou bordure de la voie privée)
- Une largeur minimum de 6 mètres sur le reste de la voie créée.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent opérer un demi-tour.

ARTICLE 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les compteurs doivent être placés en limite du domaine public et du domaine privé.

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

9.2 – Assainissement

9.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration dès lors qu'elle est située au sein du zonage d'assainissement collectif. La création d'un nouveau branchement sera possible après validation des services techniques.

Le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les réseaux publics est subordonné à autorisation du gestionnaire (convention de raccordement) qui fixera au cas par cas les modalités d'acceptation des eaux usées autres que domestiques.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Les eaux de recyclage du filtre des piscines privées seront évacuées dans le système de traitement des eaux usées de l'habitation ; les eaux de vidange seront utilisées à des fins d'arrosage et ne devront pas s'écouler :

- Ni sur la chaussée ;
- Ni dans les propriétés voisines ;
- Ni dans les fossés et ruisseaux.

9.2.1. Eaux pluviales

Tout aménagement ne devra pas faire obstacles à l'écoulement des eaux.

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées (rejet dans un collecteur ou fossé, bassin de rétention…).

En parallèle à tout projet d'extension, les bâtiments existants dont les eaux pluviales ne sont pas séparées des eaux usées et se déversent dans le réseau public d'assainissement devront procéder à la séparation des eaux de pluie au bénéficie d'un traitement à l'échelle de la parcelle.

L'impossibilité technique du traitement des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle dûment démontrée sera étudiée par le service compétent. En l'absence de dérogation, aucun rejet supplémentaire d'eau pluviale dans le réseau public n'est autorisé.

9.3 – Electricité, téléphone et réseaux divers

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique. Pour faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond aux extensions récentes de la commune. Cette zone à vocation principale d'habitat pavillonnaire, se caractérise par une densité moyenne à faible.

Le règlement graphique (zonage) distingue :

- Des éléments naturels et/ou bâtis à préserver, identifiés et localisés en application de l'article L151- 19 ou L151-23 du code de l'urbanisme.

La zone UB est concernée par :

- Un aléa retrait-gonflement des argiles ;

La zone UB est concernée par :

- *Un aléa retrait-gonflement des argiles faible ;*
- *Des secteurs exposés à des risques couverts par la carte des aléas :*
  - *Zones soumises au risque de ravinement et de ruissellements sur versant (V),*
  - *Zones soumises au risque d'inondation en pied de versant (I'),*
  - *Zones soumises au risque d'inondation de crues rapides des petits cours d'eau (C).*

Les prescriptions applicables aux projets nouveaux situés en zone de risque sont développées au Chapitre 2 du présent règlement : « *Règlement de la carte des aléas* ».

- Un périmètre de Zone de Présomption de Prescriptions Archéologiques (ces zones sont à cet effet présumées faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive en cas de travaux d'aménagement de moins de trois hectares).

- Des prescriptions applicables aux périmètres de protections « rapprochée 1 », « rapprochée 2 » et « éloignée » du captage en eau potable de Pré Bonnet.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillement ou exhaussements des sols ;

- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules

- Les carrières.

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;

- La restauration ;
- Le commerce de gros ;
- L'artisanat et commerce de détail ;
- Les hôtels ;
- Les autres hébergements touristiques ;
- Les cinémas ;
- Les lieux de culte ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- La cuisine dédiée à la vente en ligne.

Sont également interdits : L'implantation de pylônes d'une hauteur supérieure à 12 mètres et d'antennes d'une hauteur supérieure à 4 mètres.

Dans le périmètre de protection rapprochée 1 du captage de Pré Bonnet :

- Les nouvelles constructions et la réalisation de tous nouveaux stockages, dépôts ou activités susceptibles de provoquer une pollution de l'eau captée ;
- La création de camping, de terrains sportifs, de cimetières, d'aires de loisirs, d'Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE), de nouvelles infrastructures de transport (voirie, aire de stationnements, etc.) ou de nouvelles canalisation transportant des produits polluants (assainissement, hydrocarbures, etc.) à l'exception des réseaux d'assainissement qui améliorent la situation sanitaire actuelle et dont la réalisation est faite selon des techniques assurant les meilleures garanties d'étanchéité.

Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition ou le défrichement de ces éléments est soumise à déclaration préalable *(se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement)*

ARTICLE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à vocation « d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel (les constructions ne doivent pas nuire à la sécurité, la salubrité ou la tranquillité des quartiers environnants) et sous réserve que le stationnement lié à l'activité soit possible en dehors des voies et espaces publics.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.

Dans le périmètre de protection rapprochée 2 du captage de Pré Bonnet :

- Les remblaiements sont autorisés à condition de respecter le rapport géologique du 4 juin 2012.
- Les constructions actuelles et nouvelles doivent respecter le zonage d'assainissement en vigueur.

Dans le périmètre de protection éloignée du captage de Pré Bonnet :

- Les constructions de toute nature doivent être munies des dispositifs de collecte, de stockage et d'épuration conformes aux réglementations en vigueur.

Tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone UB

Destinations	Sous-destinations	UB
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x
	Exploitation forestière	x
Habitation	Logement	v
	Hébergement	v
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x
	Restauration	x
	Commerce de gros	x
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	v*
	Hôtels	x
	Autres hébergements touristiques	x
	Cinéma	x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	v
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	v*
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	v
	Salle d'art et de spectacle	v
	Equipements sportifs	v
	Lieux de culte	x
	Autres équipements recevant du public	v
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	v*
	Entrepôt	x
	Bureau	v
	Centre de congrès et d'exposition	x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x

V : destinations et sous-destinations autorisées sans conditions particulières

v* : destinations et sous-destinations autorisées sous conditions (cf. article 2)

x : destinations et sous-destinations interdites (cf. article 1)

ARTICLE 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES

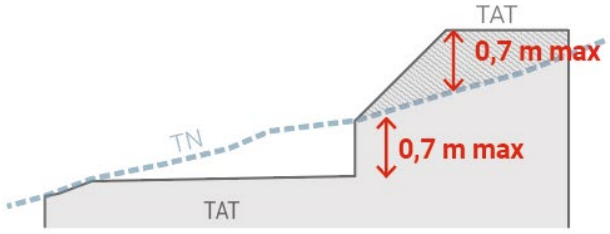
ARTICLE 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Volumétrie des constructions

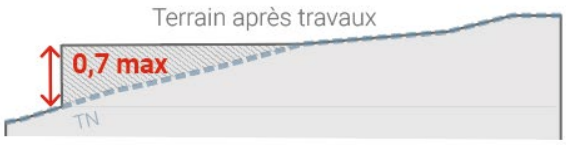
L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente (c'est-à-dire inférieure à 10%).

Toutefois, lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10%, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (prescriptions extérieures importantes). Dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle.



Déblais



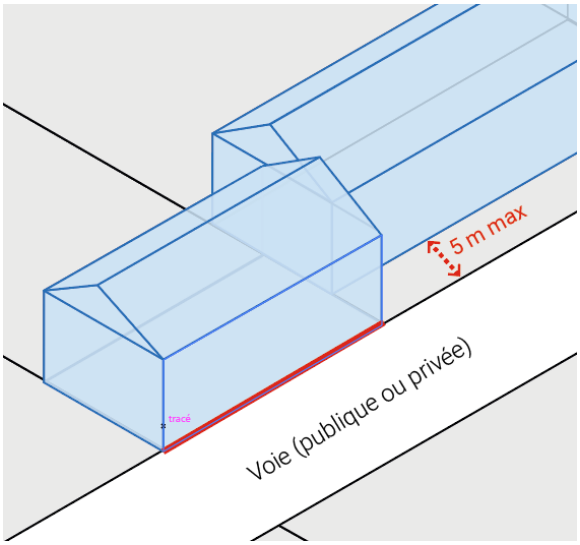
Remblais

4.2- Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

4.2.1. Principe général

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies publiques
- Soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.



4.2.2. Exceptions

Une implantation différente peut être autorisée :

- Afin de tenir compte de l'implantation dominante des constructions contigües et de respecter les caractéristiques morphologiques et architecturales environnantes ;
- Dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des constructions existantes implantée différemment de la règle générale ;
- Pour les piscines : ces dernières doivent être implantées en respectant un recul de 2 mètres minimum mesurés à partir du bassin ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics : ces derniers peuvent être implantées en respectant un retrait minimum de 0,50 mètre.

Par ailleurs, il est précisé que les débords de toiture, les pare-soleil ou, les auvents ainsi que, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), ainsi que les balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant, sous réserve de ne pas gêner la circulation sur le domaine public.

En application de l'article R152-6 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres. La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant, et ne pas gêner la circulation sur le domaine public.

4.3 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

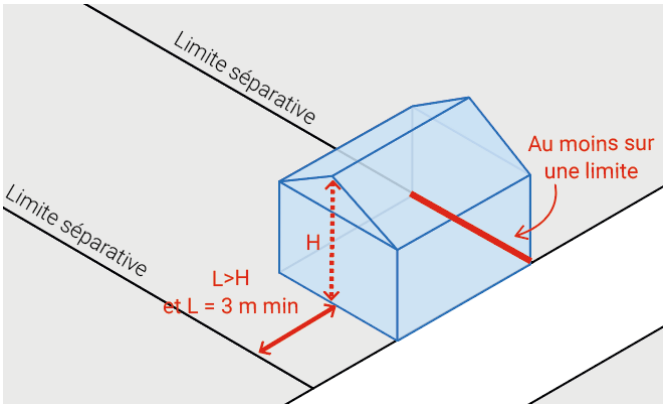
4.3.1. Principe général

Le calcul doit être déterminé par rapport au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels (toitures, balcons, saillies, encorbellements) à condition que leur profondeur ne dépasse pas 0,50 mètre.

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en contiguïté avec une ou plusieurs limites séparatives

- Soit en respectant un retrait minimum en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (h/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres par rapport à cette même limite.



4.3.2. Exceptions

Une implantation différente est autorisée :

- Lorsque la construction s'adosse en mitoyenneté à un bâtiment existant déjà implanté sur la limite séparative ;

- Pour une seule annexe, pouvant être en angle de parcelle et ainsi conserver deux limites séparatives ;
- Dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des constructions existantes implantée différemment de la règle générale sans aggravation du retrait existant,

- Pour les piscines : ces dernières doivent être implantées en respectant un recul de 2 mètres minimum mesurés à partir du bassin ;

- Pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics : ces derniers peuvent être implantées en respectant un retrait minimum de 0,50 mètre.

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

La distance entre deux bâtiments non accolés doit être au minimum de 3 mètres.

4.5 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

4.6 – Hauteur maximale des constructions

4.6.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre l'égout de la construction et le niveau du sol avant travaux. Un plan en coupe(s) pourra être exigé afin de faire apparaître la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel.

4.6.2. Principe général

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

La hauteur des annexes ne devra pas excéder 3,50 mètres.

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1 – Aspect extérieur des constructions

5.1.1. Rappel

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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée ;

- aux constructions utilisant des techniques bioclimatiques.

5.1.2. Formes architecturales

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâti environnant, en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les constructions, d'un type affirmé étranger à la région, sont interdites.

5.1.3. Façades

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité à partir des tons de matériaux traditionnels de pierre et pisé c'est-à-dire des beiges, sables, gris-beiges et ocres.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires) est interdit en façade.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit est interdit sur les bâtiments et les clôtures.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux parois des piscines, des vérandas et des serres ainsi qu'aux installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

5.1.4. Toitures

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 40 et 120%. En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente hors de ses normes pourra être envisagée.

Dans le cas de bâtiment nettement rectangulaire avec une toiture à deux pans simples, le faîtage principal du bâtiment sera obligatoirement dans le sens de la grande dimension.

Les toitures à un seul pan, à deux pans inversés, ou toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

Les débords de toitures devront être au minimum de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ces débords pourront être réduits au minimum à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m² d'emprise au sol.

Pour les annexes, les toitures à un seul pan sont autorisées lorsqu'elles sont implantées sur limite séparative et peuvent avoir des pentes et débords différents de ceux imposés précédemment.

5.1.5. Couverture des toitures

Pour les constructions à usage d'activités autres que les habitations, les couvertures seront de teinte rouge ou rouge vieillie, d'aspect « terre cuite naturelle ».

Pour les constructions d'habitation et leurs annexes, les toitures en tuiles seront obligatoirement de teinte rouge ou rouge vieillie, d'aspect « terre cuite naturelle », et réalisées avec des matériaux teintés dans leur masse. En cas d'extension, l'usage de zinc joint debout est autorisée (on parle ici de matière et non de teinte).

5.1.6. Coffrets/blocs réseaux / éléments techniques

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les climatiseurs devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques et devront être masqués par un dispositif architectural.

Lorsque cela est possible, les blocs de pompe à chaleur seront positionnés à l'intérieur du bâtiment avec une sortie par une baie existante. Sinon, ils devront être peu visibles à partir des rues, voies et impasses et devront être masqués par un dispositif architectural. Ils ne devront pas dépasser en saillie de la façade.

5.2 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;

- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;

- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;

- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, et des énergies recyclées ;

- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Les installations solaires (photovoltaïques ou thermiques) peuvent être uniquement autorisées en toiture (en surimposition de la toiture) sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères du secteur.

L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantés sur pan entier ou en bande.

Le fractionnement (effet « post-it ») est proscrit.

Les panneaux et leur structure d'encadrement doivent être mats (non brillants).

Les éléments techniques de raccordement et de distribution (ex : câbles, tuyaux...) doivent être intégrés ou masqués.

En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit. Les panneaux rehaussés sur châssis incliné ou « béquille » sont interdits.

ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 – Clôtures et portails

Concernant les clôtures implantées à l'alignement ou donnant sur la rue et les espaces publics, elles devront être constituées :

- Soit d'un muret d'1 mètre de hauteur pouvant être surmontée d'un dispositif simple à claire-voie en bois, en grillage ou en grille, sans que la clôture n'excède une hauteur totale de 1,80 mètre ;

- Soit en maçonnerie, sous réserve d'être complètement enduit sauf réalisation en pierre, sans que la hauteur ne puisse dépasser 1,80 mètre y compris la couvertine ;

- Soit de végétaux, les haies ne devront pas excéder 1,80 mètre.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas... etc.) est interdite. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'au moins trois espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement)* s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Concernant les clôtures implantées en limites séparatives, elles devront être constituées :

- Soit en maçonnerie, sous réserve d'être complètement enduit sauf réalisation en pierre, sans que la hauteur ne puisse dépasser 2 mètres y compris la couvertine ;

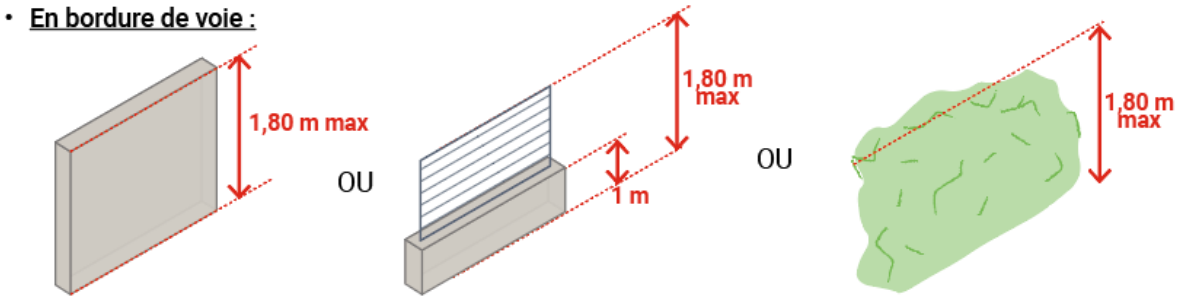
- Soit de végétaux, les haies ne devront pas excéder 2 mètres.

- Soit d'un grillage sans pouvoir excéder 2 mètres.

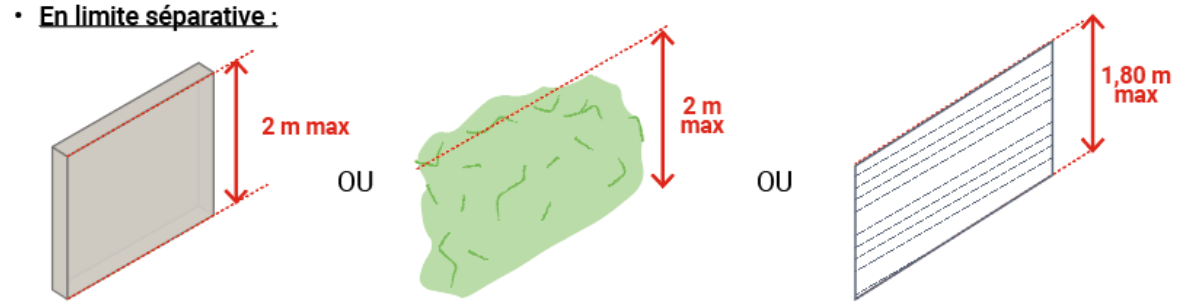
La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas... etc.) est interdite. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'au moins trois espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement)* s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les clôtures en mur devront obligatoirement être surmontées de couvertines.

- **En bordure de voie :**



- **En limite séparative :**



Les portails d'accès automobiles et portillons devront être traités en cohérence avec la clôture et la construction principale. Les piliers des portails ne devront pas dépasser les 1,90 mètre.

Les clôtures constituées de pierres plantées devront être préservées.

Les portails devront conserver une couleur et un aspect cohérents avec l'architecture locale et environnante.

6.2 - Espaces libres et plantations

Le permis de construire ou d'aménager, ou la décision prise sur la déclaration préalable peuvent être subordonnées au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas... etc.) est interdite. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'au moins trois espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement)* s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les plantations ponctuelles devront également privilégiées des essences locales ; non envahissantes ; s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Pour toutes nouvelles constructions, réhabilitation et extension, les espaces végétalisés doivent couvrir un minimum de 30% de l'unité foncière.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables. Un effet de rafraîchissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements.

Les opérations d'aménagement et de constructions doivent veiller à limiter l'imperméabilisation des sols. Pour cela :

- Les espaces de stationnement doivent, le plus souvent possible, être perméables (surfaces en herbes sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte surface enherbée et grave sur bande roulante...)

- L'imperméabilisation doit être compensée (stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...).

Les écoulements naturels de l'eau doivent être préservés (noues, talwegs, fossés).

L'infiltration naturelle et la récupération des eaux de pluie doivent être recherchées. Une gestion aérienne devra notamment être privilégiée (« gestion intégrée »).

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations admises dans la zone.

Concernant les espaces verts protégés au plan de zonage :

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés. Ces derniers correspondent à des ensembles boisés, des alignements/haies ou à des éléments ponctuels.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

En cas d'abattage : une compensation pourra être exigée. Il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité.

Si l'abattage concerne un alignement d'arbres : il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/ la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

7.1 - Rappel

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

7.2 – Principe général

Il est exigé :

- 2 places par logement,

- 1 emplacement pour 25 m² de surface de plancher de commerce, de bureau. Les bureaux devront comporter un local à vélo de plain-pied d'une superficie minimum de 3 m² de surface de plancher.

Pour les autres destinations et sous-destinations autorisées dans la zone, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs. Il convient au porteur de projet de démontrer que le stationnement créé sera en adéquation avec son activité/son équipement.

En cas de pluralité de destinations, le nombre total de places de stationnement exigible (véhicules motorisés et vélos) est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Principe concernant les aménagements, extensions ou surélévations de bâtiments existants : Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.

Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies ci-dessus.

7.3 – Modalités de réalisation de la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Le parc de stationnement des bâtiments neufs devra être équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.

SECTION 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 8 – ACCES ET VOIRIES

8.1 – Accès

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès aux voies publiques sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voie (commune ou département).

Les occupations et utilisation du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et les véhicules de services.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement avec une largeur minimale d'ouverture à l'alignement de 9 mètres ou être

aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public. Toutefois, pour des raisons de configuration du terrain ou d'urbanisme, il pourra être implanté avec un recul inférieur à 5 mètres en recherchant la longueur maximum et/ou être aménagé de sorte à permettre l'arrêt d'un véhicule (l'espace minimum nécessaire est un rectangle de 2,5 mètres par 5 mètres).

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques, l'accès par une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation serait interdit. Une construction peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ; cette sécurité doit être appréciée, compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 – Voirie

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

En cas de création d'une nouvelle voie pour les opérations supérieure à 3 logements, la plateforme doit respecter :

- Une largeur minimale de 9 mètres à l'alignement de la voie publique existante (ou bordure de la voie privée)

- Une largeur minimum de 6 mètres sur le reste de la voie créée.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent opérer un demi-tour.

ARTICLE 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les compteurs doivent être placés en limite du domaine public et du domaine privé.

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

9.2 – Assainissement

9.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration dès lors qu'elle est située au sein du zonage d'assainissement collectif. La création d'un nouveau branchement sera possible après validation des services techniques.

Le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les réseaux publics est subordonné à autorisation du gestionnaire (convention de raccordement) qui fixera au cas par cas les modalités d'acceptation des eaux usées autres que domestiques.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Les eaux de recyclage du filtre des piscines privées seront évacuées dans le système de traitement des eaux usées de l'habitation ; les eaux de vidange seront utilisées à des fins d'arrosage et ne devront pas s'écouler :

- Ni sur la chaussée ;
- Ni dans les propriétés voisines ;
- Ni dans les fossés et ruisseaux.

9.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement ne devra pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées (rejet dans un collecteur ou fossé, bassin de rétention…).

En parallèle à tout projet d'extension, les bâtiments existants dont les eaux pluviales ne sont pas séparées des eaux usées et se déversent dans le réseau public d'assainissement devront procéder à la séparation des eaux de pluie au bénéficie d'un traitement à l'échelle de la parcelle.

L'impossibilité technique du traitement des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle dûment démontrée sera étudiée par le service compétent. En l'absence de dérogation, aucun rejet supplémentaire d'eau pluviale dans le réseau public n'est autorisé.

9.2.3. Electricité, téléphone et réseaux divers

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique. Pour faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

Caractère de la zone

La zone Ui correspond au secteur qui accueille actuellement les bâtiments de la Régie des Eaux des Balcons du Dauphiné. Ce secteur est amené à muter à moyen-long termes à la suite de la délocalisation de la Régie des Eaux. Cette zone sera alors destinée à maintenir une activité économique et artisanale sur la commune tout en veillant à la compatibilité des activités autorisées avec le tissu résidentiel alentour.

La zone Ui est concernée par :

- Un aléa retrait-gonflement des argiles ;

La zone Ui est concernée par :

- *Un aléa retrait-gonflement des argiles faible ;*

- Un périmètre de Zone de Présomption de Prescriptions Archéologiques (ces zones sont à cet effet présumées faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive en cas de travaux d'aménagement de moins de trois hectares).

- Des prescriptions applicables aux périmètres de protections « rapprochée 2 » et « éloignée » du captage en eau potable de Pré Bonnet.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillement ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules
- Les carrières.

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les habitations ;
- La restauration ;
- Le commerce de gros ;
- L'artisanat et le commerce de détail ;
- Les hôtels et autres hébergements touristiques ;
- Les cinémas ;
- Les équipements d'intérêt collectif et service public à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 2 ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;

- La cuisine dédiée à la vente en ligne.

Sont également interdits : l'implantation de pylônes d'une hauteur supérieure à 12 mètres et d'antennes d'une hauteur supérieure à 4 mètres.

ARTICLE 2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisés sous conditions :

- Le stockage et le dépôt de matériaux de plein air, aux conditions suivantes :
  - Qu'ils soient liés et nécessaires à l'exercice d'une activité admise dans la zone ;
  - Qu'ils soient localisés et aménagés de façon à ne pas être visibles depuis des voies publiques
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité
- Les constructions à destination « d'industrie » et/ou « d'entrepôt » sous réserve qu'elles n'entraînent pas une gêne pour le tissu résidentiel alentour et qu'elles soient compatibles avec la réglementation de protection de captage de l'eau potable de Pré Bonnet.

Dans le périmètre de protection rapprochée 2 du captage du Pré Bonnet :

- Les remblaiements sont autorisés à condition de respecter le rapport géologique du 4 juin 2021 ;
- Les constructions de toute nature doivent être munies des dispositifs de collecte, de stockage et d'épuration conformes aux règlementations en vigueur.

Tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone UI

Destinations	Sous-destinations	UI
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
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	v
	Hôtels	x
	Autres hébergements touristiques	x
	Cinéma	x

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	v*
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x
	Salle d'art et de spectacle	x
	Equipements sportifs	x
	Lieux de culte	x
	Autres équipements recevant du public	x
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	v*
	Entrepôt	v*
	Bureau	v
	Centre de congrès et d'exposition	x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x

V : destinations et sous-destinations autorisées sans conditions particulières

v* : destinations et sous-destinations autorisées sous conditions (cf. article 2)

x : destinations et sous-destinations interdites (cf. article 1)

ARTICLE 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES

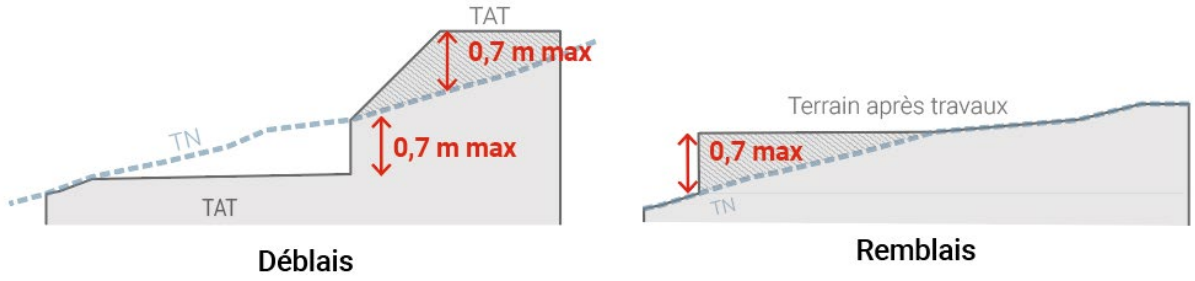
ARTICLE 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Volumétrie des constructions

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente (c'est-à-dire inférieure à 10%).

Toutefois, lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10%, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (prescriptions extérieures importantes). Dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle.

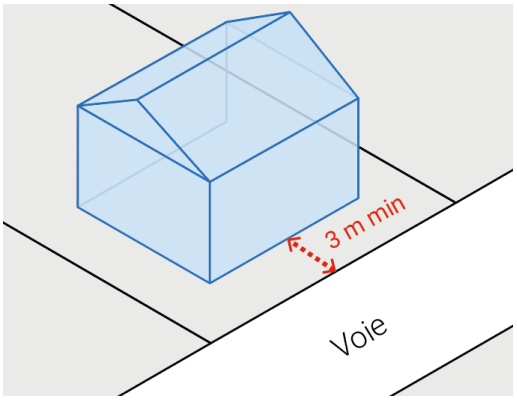


4.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

4.2.1. Principe général

Les constructions doivent être édifiées :

- En respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.



4.2.1. Exceptions

Une implantation différente peut être autorisée :

- Afin de tenir compte de l'implantation dominante des constructions contigües et de respecter les caractéristiques morphologiques et architecturales environnantes ;
- Dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des constructions existantes implantée différemment de la règle générale sans diminution du retrait existant ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics : ces derniers peuvent être implantées en respectant un retrait minimum de 0,50 mètre.

Par ailleurs, il est précisé que les débords de toiture ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

En application de l'article R152-6 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres.

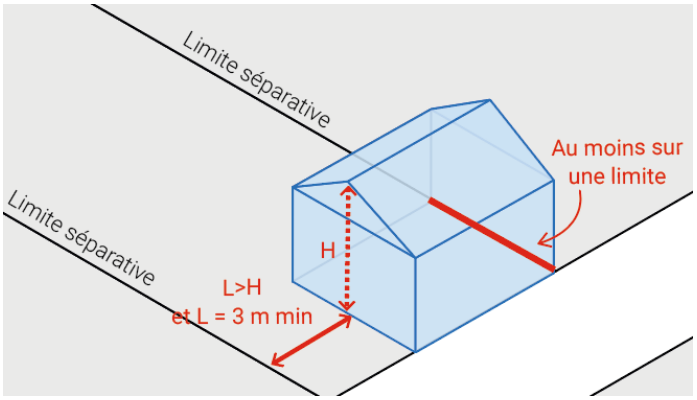
La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

4.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.3.1. Principe général

Le calcul doit être déterminé par rapport au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels (toitures, balcons, saillies, encorbellements) à condition que leur profondeur ne dépasse pas 0,50 mètre.

Les nouvelles constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (h/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres par rapport à cette même limite.



4.3.2. Exceptions

Une implantation différente est autorisée :

- Dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des constructions existantes implantée différemment de la règle générale sans aggravation du retrait existant ;

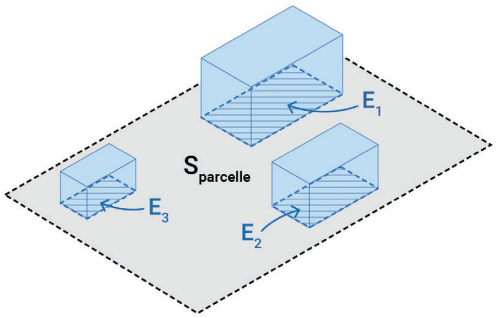
- Pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics : ces derniers peuvent être implantées en respectant un retrait minimum de 0,50 mètre.

- Pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie initiale du bâti environnant ;

- Pour des motifs de sécurité routière reconnus.

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

Une distance minimale pourra être imposée par les services compétents en fonction de la réglementation liée aux établissements classés (ICPE), ou pour répondre à des motifs de sécurité reconnus, ou pour assurer l'intégration paysagère.



4.4 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

E1 + E2 + E3 =0,5 x S (parcelle) maximum

4.5 - Hauteur maximale des constructions

4.5.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre l'égout de la construction et le niveau du sol avant travaux. Un plan en coupe(s) pourra être exigé afin de faire apparaître la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel.

4.5.2. Principe général

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 9 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

Concernant les extensions des bâtiments existants : ces dernières ne devront pas présenter une hauteur supérieure au bâti existant.

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1 – Aspect extérieur des constructions

5.1.1. Rappel

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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

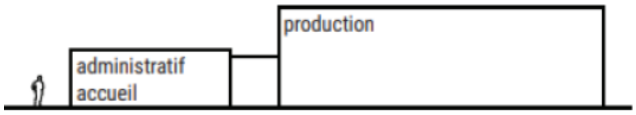
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée ;

- aux constructions utilisant des techniques bioclimatiques.

5.1.2. Forme architecturale et usages

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

Des formes simples, adaptées aux usages seront recherchées. La cohérence architecturale sera recherchée selon les différents usages mais pas forcément l'unité. Par exemple, si le bâtiment comporte plusieurs usages très différents, cette variété peut se traduire dans l'expression et la volumétrie architecturales participant directement de l'écriture et de la diversité du volume construit.



Les parties en façade à mettre en valeur pourront ressortir des volumes importants. Cette disposition permettra de favoriser l'accroche visuelle en mettant au second plan le bâtiment imposant.

On pourra également atténuer les masses disproportionnées par des aménagements paysagers venant rompre les volumes.

Les constructions devront s'implanter dans un objectif d'optimisation du foncier, de manière à permettre des extensions futures ou des constructions supplémentaires à venir.

5.1.3. Façades

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment… ou aspect similaire) est interdit.

La façade est l'un des éléments qui « donne à voir » l'entreprise ; elle doit être soignée et sobre tout en affirmant une qualité d'écriture et assurer un rythme sur les espaces publics. Toutes les façades seront traitées avec soin.

Les couleurs seront en nombre limité et privilégieront des tons neutres, afin de limiter l'impact du projet global dans son environnement. Ainsi, le blanc est interdit.

Dans un même ensemble de bâtiments, les matériaux et les couleurs pourront varier d'une construction à l'autre dès lors qu'ils s'appuieront sur un projet architectural et paysager d'ensemble.

Les matériaux à aspect réfléchissant sont interdits.

Les matériaux seront choisis en fonction de leur qualité de surface, leur durabilité et leur pérennité. Ils seront en nombre limité pour donner cohérence au bâtiment.

Les annexes devront être traitées de la même manière que le bâtiment principal.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires) est interdit en façade.

Les stores, lambrequins et fermetures doivent être harmonisés.

Les bâtiments-enseignes, le plaquage de façade, les éléments rapportés de « décor » ou les enseignes en toiture sont interdites.

5.1.4. Toitures

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 40 et 120%. En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente hors de ses normes pourra être envisagée.

Dans le cas de bâtiment nettement rectangulaire avec une toiture à deux pans simples, le faîtage principal du bâtiment sera obligatoirement dans le sens de la grande dimension.

Les toitures à un seul pan, à deux pans inversés, ou toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

Les débords de toitures devront être au minimum de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ces débords pourront être réduits au minimum à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m² d'emprise au sol.

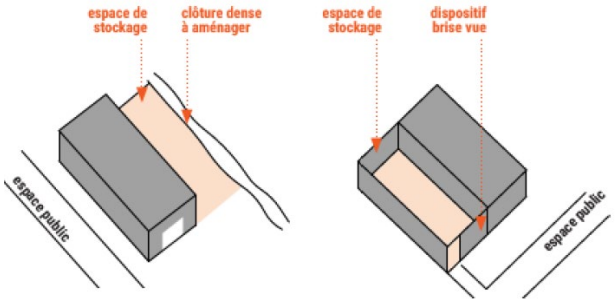
Pour les annexes, les toitures à un seul pan sont autorisées lorsqu'elles sont implantées sur limite séparative et peuvent avoir des pentes et débords différents de ceux imposés précédemment.

Une harmonie doit être recherchée dans le traitement et le gabarit de couverture, en lien avec les bâtiments déjà existants dans la zone.

Les couvertures seront de teinte rouge ou rouge vieillie, d'aspect « terre cuite naturelle ».

5.1.5. Stockage

Le stockage de marchandises et matériaux devra être effectué de préférence à l'intérieur des constructions. A défaut, cet entreposage devra être masqué à la vue des usagers d'une voie publique ou privée par tout moyen adéquat et en cohérence avec le site (par exemple au moyen d'une haie ou d'un écran végétal approprié, de la mise en place d'une couverture adaptée, etc.).



Source : CAUE 13

5.1.6. Enseigne et éclairage

L'éclairage mis en place veillera à ne pas produire de pollution lumineuse.

5.1.7. Eléments techniques

Dans un souci d'homogénéité, le « module » existant en entrée de zone devra être utilisée pour permettre d'intégrer les boîtes aux lettres et enseignes des futures entreprises.

5.2 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les matériaux, la conception ainsi que les techniques de construction innovantes, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, sont privilégiés. L'implantation et l'orientation des bâtiments prendront en compte l'ensoleillement et les couloirs venteux. Les volumes bâtis seront compacts et simples afin de limiter les déperditions énergétiques.

Les ombres portées entre les bâtiments devront être limitées.

Pour les bâtiments, une conception durable sera recherchée : économie de la ressource énergétique, optimisation des structures, pérennité des matériaux et de leur mise en œuvre, adaptation à l'environnement, flexibilité en vue d'éventuels changements de destination et des évolutions de procédés.

Les bâtiments seront conçus avec des caractéristiques bioclimatiques, en privilégiant la captation solaire en hiver et en s'en protégeant l'été.

Les installations solaires (photovoltaïques ou thermiques) peuvent être uniquement autorisées en toiture sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères du secteur.

L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment :

- Les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantés sur pan entier ou en bande.

- Le fractionnement (effet « post-it ») est proscrit.

- Les panneaux et leur structure d'encadrement doivent être mats (non brillants).

- Les éléments techniques de raccordement et de distribution (ex : câbles, tuyaux...) doivent être intégrés ou masqués.

Rappel réglementaire : sauf exceptions définies par la loi, les nouveaux bâtiments et extension de plus de 500 m² d'emprise au sol dédiées à une activité commerciale, industrielle, artisanale ou au stationnement public couvert et les bâtiments de bureaux de plus de 1000 m² doivent végétaliser ou solariser à 30 % minimum de la surface de leur toiture.

ARTICLE 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 – Clôtures

Concernant les clôtures implantées à l'alignement ou donnant sur la rue et les espaces publics, elles devront être constituées :

- Soit d'un muret d'1 mètre de hauteur pouvant être surmontée d'un dispositif simple à claire-voie en bois, en grillage ou en grille, sans que la clôture n'excède une hauteur totale de 1,80 mètre ;

- Soit en maçonnerie, sous réserve d'être complètement enduit sauf réalisation en pierre, sans que la hauteur ne puisse dépasser 1,80 mètre y compris la couvertine ;

- Soit de végétaux. Les haies ne devront pas excéder 1,80 mètre.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas... etc.) est interdite. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'au moins trois espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement)* s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Concernant les clôtures implantées en limites séparatives, elles devront être constituées :

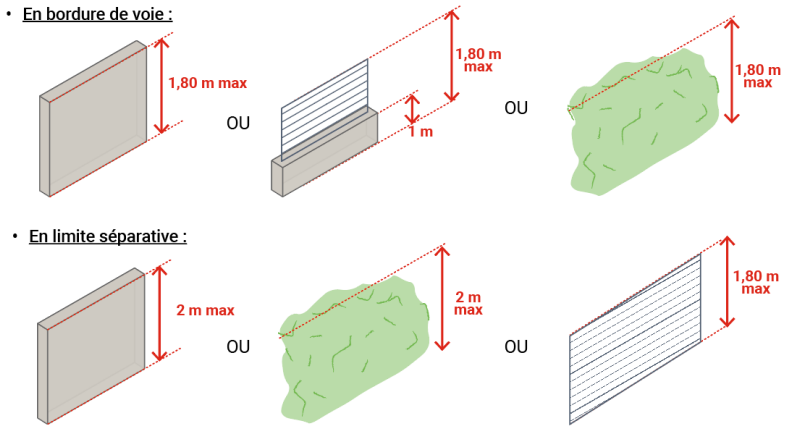
- Soit en maçonnerie, sous réserve d'être complètement enduit sauf réalisation en pierre, sans que la hauteur ne puisse dépasser 2 mètres y compris la couvertine ;

- Soit de végétaux. Les haies ne devront pas excéder 2 mètres ;

- Soit d'un grillage sans pouvoir excéder 2 mètres.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas... etc.) est interdite. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'au moins trois espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement)* s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les clôtures en mur devront obligatoirement être surmontées de couvertines.



Concernant les clôtures positionnées en limite de zones agricoles et/ou naturelles : Elles seront de préférence remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager. Lorsqu'elles existent, les clôtures seront constituées de la manière suivante :

Illustration d'une limite traitée avec un talus planté

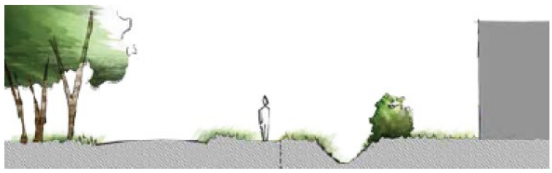


Illustration d'une limite traitée avec un fossé végétalisé

- D'un grillage en treillis de couleur vert ; gris ou brun foncé permettant le passage de la petite faune, doublé d'une haie vive composée d'au moins 3 espèces d'essences locales non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement)*.

Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

Le dispositif à claire-voie prendra place à l'intérieur de la parcelle, de sorte qu'il ne soit pas visible une fois la haie poussée.

6.2 – Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables.

Un effet de rafraîchissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements.

Une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère des espaces de stationnement (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...), afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Les surfaces imperméabilisées seront limitées aux stricts besoins de l'activité.

Les plantations devront privilégiées des essences locales ; non envahissantes ; s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les espaces végétalisés doivent couvrir un minimum de 20% de l'unité foncière.

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations admises dans la zone.

Concernant les espaces verts protégés au plan de zonage : Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés. Ces derniers correspondent à des ensembles boisés, des alignements/haies ou à des éléments ponctuels.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

En cas d'abattage : une compensation pourra être exigée. Il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité.

Si l'abattage concerne un alignement d'arbres : il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/ la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

7.1 – Rappel

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

7.2 – Principe général

Les aires de stationnement devront être adaptés aux besoins du projet et permettre de couvrir les besoins de livraisons et de services ainsi que les besoins du personnel et des éventuels visiteurs.

Les constructions devront être accompagnées de locaux ou espaces sécurisés dédiés au stationnement des cycles. Ces locaux pour les cycles devront être accessibles de plain-pied.

7.3 – Modalités de réalisation de la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Le parc de stationnement des bâtiments neufs devra être équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.

SECTION 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 8 – ACCES ET VOIRIES

8.1 – Accès

Aucun nouvel accès sur la RD52 ne sera autorisé. Les futures constructions seront desservies depuis l'accès existant de la zone.

8.2 – Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie notamment.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. S'il n'existe pas d'autres possibilités, un dispositif de retournement devra être réalisé en conformité avec les usages de l'impasse.

ARTICLE 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les compteurs doivent être placés en limite du domaine public et du domaine privé.

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

9.2 – Assainissement

9.2.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration dès lors qu'elle est située au sein du zonage d'assainissement collectif. La création d'un nouveau branchement sera possible après validation des services techniques.

Le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les réseaux publics est subordonné à autorisation du gestionnaire (convention de raccordement) qui fixera au cas par cas les modalités d'acceptation des eaux usées autres que domestiques.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

9.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement ne devra pas faire obstacles à l'écoulement des eaux.

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées (rejet dans un collecteur ou fossé, bassin de rétention…).

En parallèle à tout projet d'extension, les bâtiments existants dont les eaux pluviales ne sont pas séparées des eaux usées et se déversent dans le réseau public d'assainissement devront procéder à la séparation des eaux de pluie au bénéficie d'un traitement à l'échelle de la parcelle.

L'impossibilité technique du traitement des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle dûment démontrée sera étudiée par le service compétent. En l'absence de dérogation, aucun rejet supplémentaire d'eau pluviale dans le réseau public n'est autorisé.

9.2.3 – Défense incendie

Les établissements industriels devront faire l'objet d'une défense incendie réglementaire.

Si une telle alimentation n'est pas possible, l'autorisation de construire sera subordonnée si nécessaire à la création d'une réserve d'eau incendie ou autre aménagement de lutte contre les incendies de capacité proportionnée à l'importance et à la destination de l'établissement.

9.2.4 – Electricité, téléphone et réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la mise en valeur du paysage.

L'éclairage devra être utile, technique et esthétique. Il devra avant tout être dédié aux déplacements nocturnes. Un équilibre entre éclairage public et éclairage privé devra être trouvé afin d'éviter le suréclairage.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

Caractère de la zone

La zone UL correspond aux secteurs à vocation d'intérêt collectif et service public et notamment aux secteurs de la mairie et de l'école ainsi qu'au secteur de la salle des Champs.

La zone UL est concernée par :

- Un aléa retrait-gonflement des argiles faible ;
- Un périmètre de Présomption de Prescriptions Archéologiques (ces zones sont à cet effet présumée faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive en cas de travaux d'aménagement de moins de trois hectares) ;

- *Des secteurs exposés à des risques couverts par la carte des aléas :*
  - *Zones soumises au risque de ravinement et de ruissellements sur versant (V1),*
  - *Zones soumises au risque d'inondation en pied de versant (I'1),*

Les prescriptions applicables aux projets nouveaux situés en zone de risque sont développées au Chapitre 2 du présent règlement : « *Règlement de la carte des aléas* ».

- Des prescriptions applicables aux périmètres de protection « rapprochée 2 » et « éloigné » du captage en eau potable de Pré Bonnet

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillement ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules
- Les carrières.

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les habitations ;
- Les commerces et activités de services
- Les lieux de culte ;
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

Sont également interdits : l'implantation de pylônes d'une hauteur supérieure à 12 mètres et d'antennes d'une hauteur supérieure à 4 mètres.

ARTICLE 2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisés sous conditions :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité

Dans le périmètre de protection rapprochée 2 du captage du Pré Bonnet :

- Les remblaiements sont autorisés à condition de respecter le rapport géologique du 4 juin 2021 ;

- Les constructions de toute nature doivent être munies des dispositifs de collecte, de stockage et d'épuration conformes aux règlementations en vigueur.

Tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone UL

Destinations	Sous-destinations	UL
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
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x
	Hôtels	x
	Autres hébergements touristiques	x
	Cinéma	x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	v
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	v*
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	v
	Salle d'art et de spectacle	v
	Equipements sportifs	v
	Lieux de culte	x
	Autres équipements recevant du public	v
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	x
	Entrepôt	x
	Bureau	x

	Centre de congrès et d'exposition	x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x

V : destinations et sous-destinations autorisées sans conditions particulières

v* : destinations et sous-destinations autorisées sous conditions (cf. article 2)

x : destinations et sous-destinations interdites (cf. article 1)

ARTICLE 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES

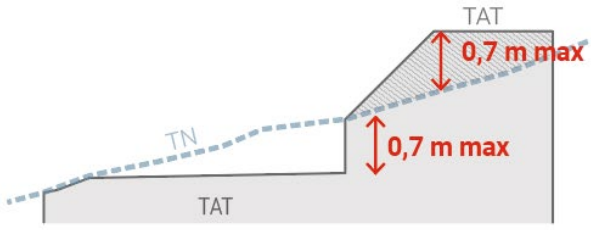
ARTICLE 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Volumétrie des constructions

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente (c'est-à-dire inférieure à 10%).

Toutefois, lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10%, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (prescriptions extérieures importantes). Dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle.



Déblais

Remblais

4.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Non réglementé.

4.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

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

Un recul de 4 mètres pourra être imposé dans certains cas pour des raisons de salubrité, ensoleillement et/ou sécurité.

4.4 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

4.5 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1 – Aspect extérieur des constructions

5.1.1. Rappel

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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée ;

- aux constructions utilisant des techniques bioclimatiques.

5.1.2. Forme architecturale et usages

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâtiment environnant, en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les constructions, d'un type affirmé étranger à la région, sont interdites.

Les constructions devront s'implanter dans un objectif d'optimisation du foncier, de manière à permettre des extensions futures ou des constructions supplémentaires à venir.

5.1.3. Façades

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité à partir des tons de matériaux traditionnels de pierre et pisé c'est-à-dire des beiges, sables, gris-beiges et ocres.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires) est interdit en façade.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit est interdit sur les bâtiments et les clôtures.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

5.1.4. Toitures

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 40 et 120%. En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente hors de ses normes pourra être envisagée.

Dans le cas de bâtiment nettement rectangulaire avec une toiture à deux pans simples, le faîtage principal du bâtiment sera obligatoirement dans le sens de la grande dimension.

Les toitures à un seul pan, à deux pans inversés, ou toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

Les débords de toitures devront être au minimum de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ces débords pourront être réduits au minimum à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m² d'emprise au sol.

Pour les annexes, les toitures à un seul pan sont autorisées lorsqu'elles sont implantées sur limite séparative et peuvent avoir des pentes et débords différents de ceux imposés précédemment.

Une harmonie doit être recherchée dans le traitement et le gabarit de couverture, en lien avec les bâtiments déjà existants dans la zone.

Les couvertures seront de teinte rouge ou rouge vieillie, d'aspect « terre cuite naturelle ».

5.2 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les matériaux, la conception ainsi que les techniques de construction innovantes, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, sont privilégiés. L'implantation et l'orientation des bâtiments prendront en compte l'ensoleillement et les couloirs venteux. Les volumes bâtis seront compacts et simples afin de limiter les déperditions énergétiques.

Les ombres portées entre les bâtiments devront être limitées.

Pour les bâtiments, une conception durable sera recherchée : économie de la ressource énergétique, optimisation des structures, pérennité des matériaux et de leur mise en œuvre, adaptation à l'environnement, flexibilité en vue d'éventuels changements de destination et des évolutions de procédés.

Les bâtiments seront conçus avec des caractéristiques bioclimatiques, en privilégiant la captation solaire en hiver et en s'en protégeant l'été.

Les installations solaires (photovoltaïques ou thermiques) peuvent être uniquement autorisées en toiture sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères du secteur.

L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment :

- Les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantés sur pan entier ou en bande.

- Le fractionnement (effet « post-it ») est proscrit.

- Les panneaux et leur structure d'encadrement doivent être mats (non brillants).

- Les éléments techniques de raccordement et de distribution (ex : câbles, tuyaux...) doivent être intégrés ou masqués.

ARTICLE 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 – Clôtures

Concernant les clôtures implantées à l'alignement ou donnant sur la rue et les espaces publics, elles devront être constituées :

- Soit d'un muret d'1 mètre de hauteur pouvant être surmontée d'un dispositif simple à claire-voie en bois, en grillage ou en grille, sans que la clôture n'excède une hauteur totale de 1,80 mètre ;

- Soit en maçonnerie, sous réserve d'être complètement enduit sauf réalisation en pierre, sans que la hauteur ne puisse dépasser 1,80 mètre y compris la couvertine ;

- Soit de végétaux. Les haies ne devront pas excéder 1,80 mètre.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas... etc.) est interdite. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'au moins trois espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement)* s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Concernant les clôtures implantées en limites séparatives, elles devront être constituées :

- Soit en maçonnerie, sous réserve d'être complètement enduit sauf réalisation en pierre, sans que la hauteur ne puisse dépasser 2 mètres y compris la couvertine ;

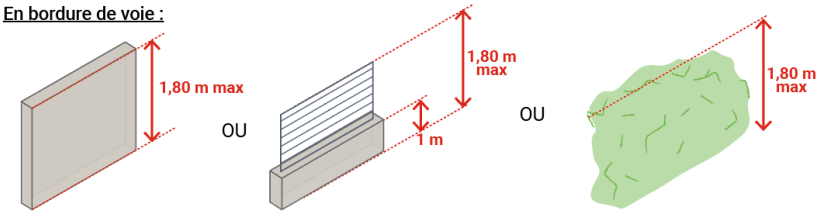
- Soit de végétaux. Les haies ne devront pas excéder 2 mètres ;

- Soit d'un grillage sans pouvoir excéder 2 mètres.

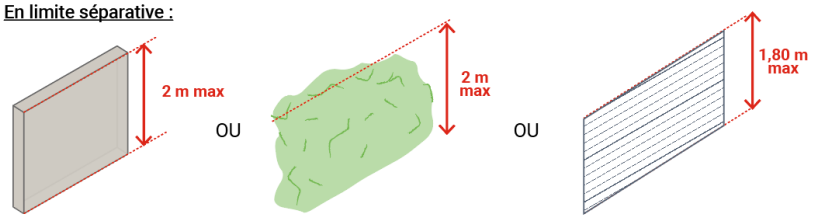
La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas... etc.) est interdite. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'au moins trois espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement)* s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les clôtures en mur devront obligatoirement être surmontées de couvertines.

- En bordure de voie :



- En limite séparative :



Concernant les clôtures positionnées en limite de zones agricoles et/ou naturelles : Elles seront de préférence remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager. Lorsqu'elles existent, les clôtures seront constituées de la manière suivante :

Illustration d'une limite traitée avec un talus planté

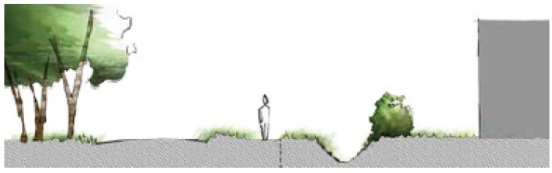


Illustration d'une limite traitée avec un fossé végétalisé

- d'un grillage en treillis de couleur vert ; gris ou brun foncé permettant le passage de la petite faune, doublé d'une haie vive composée d'au moins 3 espèces d'essences locales non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement).*

Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

Le dispositif à claire-voie prendra place à l'intérieur de la parcelle, de sorte qu'il ne soit pas visible une fois la haie poussée.

6.2 – Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables.

Un effet de rafraîchissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements.

Une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère des espaces de stationnement (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...), afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Les surfaces imperméabilisées seront limitées aux stricts besoins de l'activité.

Les plantations devront privilégiées des essences locales ; non envahissantes ; s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les espaces végétalisés doivent couvrir un minimum de 20% de l'unité foncière.

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations admises dans la zone.

Concernant les espaces verts protégés au plan de zonage : Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés. Ces derniers correspondent à des ensembles boisés, des alignements/haies ou à des éléments ponctuels.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

En cas d'abattage : une compensation pourra être exigée. Il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité.

Si l'abattage concerne un alignement d'arbres : il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/ la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

7.1 – Rappel

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

7.2 – Principe général

Les aires de stationnement devront être adaptés aux besoins du projet.

Les constructions devront être accompagnées de locaux ou espaces sécurisés dédiés au stationnement des cycles. Ces locaux pour les cycles devront être accessibles de plain-pied.

SECTION 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 8 – ACCES ET VOIRIES

8.1 – Accès

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès aux voies publiques sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voie (commune ou département).

Les occupations et utilisation du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et les véhicules de services.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement avec une largeur minimale d'ouverture à l'alignement de 9 mètres ou être aménagés

de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public. Toutefois, pour des raisons de configuration du terrain ou d'urbanisme, il pourra être implanté avec un recul inférieur à 5 mètres en recherchant la longueur maximum et/ou être aménagé de sorte à permettre l'arrêt d'un véhicule (l'espace minimum nécessaire est un rectangle de 2,5 mètres par 5 mètres).

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques, l'accès par une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation serait interdit. Une construction peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ; cette sécurité doit être appréciée, compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 – Voirie

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

En cas de création d'une nouvelle voie pour les opérations supérieure à 3 logements, la plateforme doit respecter :

- Une largeur minimale de 9 mètres à l'alignement de la voie publique existante (ou bordure de la voie privée)

- Une largeur minimum de 6 mètres sur le reste de la voie créée

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent opérer un demi-tour.

ARTICLE 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les compteurs doivent être placés en limite du domaine public et du domaine privé.

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

9.2 – Assainissement

9.2.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration dès lors qu'elle est située au sein du zonage d'assainissement collectif. La création d'un nouveau branchement sera possible après validation des services techniques.

Le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les réseaux publics est subordonné à autorisation du gestionnaire (convention de raccordement) qui fixera au cas par cas les modalités d'acceptation des eaux usées autres que domestiques.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

9.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement ne devra pas faire obstacles à l'écoulement des eaux.

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées (rejet dans un collecteur ou fossé, bassin de rétention…).

En parallèle à tout projet d'extension, les bâtiments existants dont les eaux pluviales ne sont pas séparées des eaux usées et se déversent dans le réseau public d'assainissement devront procéder à la séparation des eaux de pluie au bénéficie d'un traitement à l'échelle de la parcelle.

L'impossibilité technique du traitement des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle dûment démontrée sera étudiée par le service compétent. En l'absence de dérogation, aucun rejet supplémentaire d'eau pluviale dans le réseau public n'est autorisé.

9.2.3 – Electricité, téléphone et réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la mise en valeur du paysage.

L'éclairage devra être utile, technique et esthétique. Il devra avant tout être dédié aux déplacements nocturnes.

4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU correspond au secteur d'urbanisation future à vocation principale d'habitat localisé au sud du centre-bourg et correspondant au secteur « Les Romains ».

Ce secteur est directement constructible sous réserve de respecter les principes définis par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le présent règlement.

Le règlement graphique (zonage) distingue :

- Un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La zone 1AU est concernée par :

- Un aléa retrait-gonflement des argiles faible ;
    - *Un secteur exposé au risque de ravinement et de ruissellements sur versant (V3).*

Les prescriptions applicables aux projets nouveaux situés en zone de risque sont développées au Chapitre 2 du présent règlement : « *Règlement de la carte des aléas ».*

- Des prescriptions applicables au périmètre de protection « éloignée » du captage en eau potable de Pré Bonnet

A noter également la présence d'une canalisation d'eaux usées en limite Ouest du site entraînant une servitude de tréfond.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillement ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules
- Les carrières.

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les commerces et activités de services
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 2
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

Sont également interdits : L'implantation de pylônes d'une hauteur supérieure à 12 mètres et d'antennes d'une hauteur supérieure à 4 mètres.

ARTICLE 2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisés, sous réserve d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et sous réserve des conditions suivantes :

- Les habitations
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.

Tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone 1AU

Destinations	Sous-destinations	1AU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x
	Exploitation forestière	x
Habitation	Logement	v
	Hébergement	v
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x
	Restauration	x
	Commerce de gros	x
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x
	Hôtels	x
	Autres hébergements touristiques	x
	Cinéma	x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	v*
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x
	Salle d'art et de spectacle	x
	Equipements sportifs	x
	Lieux de culte	x
	Autres équipements recevant du public	x
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	x
	Entrepôt	x
	Bureau	x
	Centre de congrès et d'exposition	x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x

V : destinations et sous-destinations autorisées sans conditions particulières

v* : destinations et sous-destinations autorisées sous conditions (cf. article 2)

x : destinations et sous-destinations interdites (cf. article 1)

ARTICLE 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En compatibilité avec l'OAP établie sur le secteur « Les Romains », 40% minimum du programme de logements réalisés sera consacré à des logements locatifs sociaux.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Volumétrie des constructions

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente (c'est-à-dire inférieure à 10%).

Toutefois, lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10%, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (prescriptions extérieures importantes). Dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle.

4.2 – Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

4.2.1. Principe général

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer
- Soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Par ailleurs, les constructions doivent être édifiées en respectant :

- Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD n°52
- Un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement avec le chemin des Romains

4.2.2. Exceptions

Une implantation différente peut être autorisée :

- Afin de tenir compte de l'implantation dominante des constructions contigües et de respecter les caractéristiques morphologiques et architecturales environnantes ;

- Pour les piscines : ces dernières doivent être implantées en respectant un recul de 2 mètres minimum mesurés à partir du bassin ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics : ces derniers peuvent être implantées en respectant un retrait minimum de 0,50 mètre.

Par ailleurs, il est précisé que les débords de toiture, les pare-soleil ou, les auvents ainsi que, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), ainsi que les balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant, sous réserve de ne pas gêner la circulation sur le domaine public.

En application de l'article R152-6 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres. La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant, et ne pas gêner la circulation sur le domaine public.

4.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

4.2.1. Principe général

Le calcul doit être déterminé par rapport au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels (toitures, balcons, saillies, encorbellements) à condition que leur profondeur ne dépasse pas 0,50 mètre.

Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

En cas de non-implantation sur des limites séparatives, un recul minimum de 3 mètres devra être respecté.

Les annexes peuvent s'implanter en limites séparatives sous réserve que leur hauteur soit limitée à 2,80 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 3,50 mètres au faîtage et que le linéaire implanté en limite n'excède pas 6 mètres de long.

4.2.2. Exceptions

Une implantation différente est autorisée :

- Pour les piscines : ces dernières doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 2 mètres mesurés par rapport au nu intérieur ;

- Pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics : ces derniers peuvent être implantées en respectant un retrait minimum de 0,50 mètre

- Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâtiment existant sous réserve :

    - D'une demande de dérogation dûment justifiée ;

    - D'un acte authentique établi avec le propriétaire concerné par le débord.

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

Non réglementé.

4.4 – Emprise au sol

L'emprise au sol ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

4.5 – Hauteur maximale des constructions

4.5.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre l'égout de la construction et le niveau du sol avant travaux. Un plan en coupe(s) pourra être exigé afin de faire apparaître la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel.

4.5.2. Principe général

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres (R+2). Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

La hauteur des annexes ne devra pas excéder 3,50 mètres.

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1 – Aspect extérieur des constructions

5.1.1. Rappel

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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- aux constructions utilisant des techniques bioclimatiques.

5.1.2. Formes architecturales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâti environnant, en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les constructions, d'un type affirmé étranger à la région, sont interdites.

5.1.3. Façades

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité à partir des tons de matériaux traditionnels de pierre et pisé c'est-à-dire des beiges, sables, gris-beiges et ocres.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires) est interdit en façade.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit est interdit sur les bâtiments et les clôtures.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux parois des piscines, des vérandas et des serres ainsi qu'aux installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

5.1.4. Toitures

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 40 et 120%.

Dans le cas de bâtiment nettement rectangulaire avec une toiture à deux pans simples, le faîtage principal du bâtiment sera obligatoirement dans le sens de la grande dimension.

Les toitures à un seul pan, à deux pans inversés, ou toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

Les débords de toitures devront être au minimum de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ces débords pourront être réduits au minimum à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m² d'emprise au sol.

Pour les annexes, les toitures à un seul pan sont autorisées lorsqu'elles sont implantées sur limite séparative et peuvent avoir des pentes et débords différents de ceux imposés précédemment.

5.1.5. Couverture des toitures

Les toitures en tuiles seront obligatoirement de teinte rouge ou rouge vieillie, d'aspect « terre cuite naturelle », et réalisées avec des matériaux teintés dans leur masse. En cas d'extension, l'usage de zinc joint debout est autorisée (on parle ici de matière et non de teinte).

5.1.6. Coffrets/blocs réseaux / éléments techniques

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les climatiseurs devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques et devront être masqués par un dispositif architectural.

Lorsque cela est possible, les blocs de pompe à chaleur seront positionnés à l'intérieur du bâtiment avec une sortie par une baie existante. Sinon, ils devront être peu visibles à partir des rues, voies et impasses et devront être masqués par un dispositif architectural. Ils ne devront pas dépasser en saillie de la façade.

5.2 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;

- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;

- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;

- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie… et des énergies recyclées ;

- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Les installations solaires (photovoltaïques ou thermiques) peuvent être uniquement autorisées en toiture (en surimposition de la toiture) sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères du secteur.

L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantés sur pan entier ou en bande.

Le fractionnement (effet « post-it ») est proscrit.

Les panneaux et leur structure d'encadrement doivent être mats (non brillants).

Les éléments techniques de raccordement et de distribution (ex : câbles, tuyaux...) doivent être intégrés ou masqués.

En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit. Les panneaux rehaussés sur châssis incliné ou « béquille » sont interdits.

ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 – Clôtures et portails

Concernant les clôtures implantées à l'alignement ou donnant sur la rue et les espaces publics, elles devront être constituées :

- Soit d'un muret d'1 mètre de hauteur pouvant être surmontée d'un dispositif simple à claire-voie en bois, en grillage ou en grille, sans que la clôture n'excède une hauteur totale de 1,80 mètre ;

- Soit en maçonnerie, sous réserve d'être complètement enduit sauf réalisation en pierre, sans que la hauteur ne puisse dépasser 1,80 mètre y compris la couvertine ;
- Soit de végétaux. Les haies ne devront pas excéder 1,80 mètre.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas... etc.) est interdit. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'au moins trois espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement)* s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Concernant les clôtures implantées en limites séparatives, elles devront être constituées :

- Soit en maçonnerie, sous réserve d'être complètement enduit sauf réalisation en pierre, sans que la hauteur ne puisse dépasser 2 mètres y compris la couvertine ;

- Soit de végétaux. Les haies ne devront pas excéder 2 mètres.

- Soit d'un grillage sans pouvoir excéder 2 mètres.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas... etc.) est interdite. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'au moins trois espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement)* s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les clôtures en mur devront obligatoirement être surmontées de couvertines.

Concernant les clôtures positionnées en limite de zones agricoles et/ou naturelles : Elles seront de préférence remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager. Lorsqu'elles existent, les clôtures seront constituées de la manière suivante :

Illustration d'une limite traitée avec un talus planté

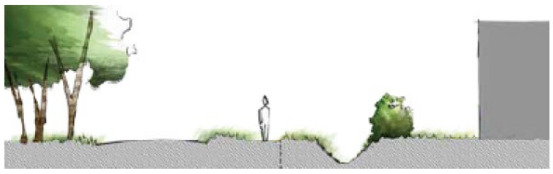


Illustration d'une limite traitée avec un fossé végétalisé

- D'un grillage en treillis de couleur vert ; gris ou brun foncé permettant le passage de la petite faune, doublé d'une haie vive composée d'au moins 3 espèces d'essences locales non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement).*

Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

Le dispositif à claire-voie prendra place à l'intérieur de la parcelle, de sorte qu'il ne soit pas visible une fois la haie poussée.

En compatibilité avec l'OAP « Les Romains », il est exigé l'aménagement d'une zone tampon végétale sur les limites Ouest ; Est et Sud.

Les portails d'accès automobiles et portillons devront être traités en cohérence avec la clôture et la construction principale. Les piliers des portails ne devront pas dépasser les 1,90 mètre.

Les clôtures constituées de pierres plantées devront être préservées.

Les portails devront conserver une couleur et un aspect cohérents avec l'architecture locale et environnante.

6.2 - Espaces libres et plantations

Le permis de construire ou d'aménager, ou la décision prise sur la déclaration préalable peuvent être subordonnées au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas... etc.) est interdite. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'au moins trois espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement)* s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les plantations ponctuelles devront également privilégiées des essences locales ; non envahissantes ; s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Pour toutes nouvelles constructions, réhabilitation et extension, les espaces végétalisés doivent couvrir un minimum de 20% de l'unité foncière.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables. Un effet de rafraîchissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements.

Les opérations d'aménagement et de constructions doivent veiller à limiter l'imperméabilisation des sols. Pour cela :

- Les espaces de stationnement doivent, le plus souvent possible, être perméables (surfaces en herbes sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte surface enherbée et grave sur bande roulante...)

- L'imperméabilisation doit être compensée (stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...).

Les écoulements naturels de l'eau doivent être préservés (noues, talwegs, fossés).

L'infiltration naturelle et la récupération des eaux de pluie doivent être recherchées. Une gestion aérienne devra notamment être privilégiée (« gestion intégrée »).

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations admises dans la zone.

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

7.1 - Rappel

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

7.2 – Principe général

Il est exigé 2 places par logement.

Conformément à l'article L151-34 du code de l'urbanisme, cette obligation n'est pas applicable aux logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ; aux logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation ainsi qu'aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et

des familles.

Au-delà des 2 places par logement, il est également exigé la création d'une place visiteur par tranche de 5 logements créés, arrondie à l'entier supérieur.

7.3 – Modalités de réalisation de la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Le parc de stationnement des bâtiments neufs devra être équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.

SECTION 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 8 – ACCES ET VOIRIES

8.1 – Accès

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès aux voies publiques sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voie (commune ou département).

Les occupations et utilisation du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et les véhicules de services.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement avec une largeur minimale d'ouverture à l'alignement de 9 mètres ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public. Toutefois, pour des raisons de configuration du terrain ou d'urbanisme, il pourra être implanté avec un recul inférieur à 5 mètres en recherchant la longueur maximum et/ou être aménagé de sorte à permettre l'arrêt d'un véhicule (l'espace minimum nécessaire est un rectangle de 2,5 mètres par 5 mètres).

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques, l'accès par une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation serait interdit. Une construction peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ; cette sécurité doit être appréciée, compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En compatibilité avec l'OAP « Les Romains » : aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD 52. Les futures constructions seront obligatoirement desservies depuis le chemin des Romains.

8.2 – Voirie

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

En cas de création d'une nouvelle voie pour les opérations supérieure à 3 logements, la plateforme doit respecter :

- Une largeur minimale de 9 mètres à l'alignement de la voie publique existante (ou bordure de la voie privée)

- Une largeur minimum de 6 mètres sur le reste de la voie créée.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent opérer un demi-tour.

ARTICLE 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les compteurs doivent être placés en limite du domaine public et du domaine privé.

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

9.2 – Assainissement

9.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration dès lors qu'elle est située au sein du zonage d'assainissement collectif. La création d'un nouveau branchement sera possible après validation des services techniques.

Le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les réseaux publics est subordonné à autorisation du gestionnaire (convention de raccordement) qui fixera au cas par cas les modalités d'acceptation des eaux usées autres que domestiques.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Les eaux de recyclage du filtre des piscines privées seront évacuées dans le système de traitement des eaux usées de l'habitation ; les eaux de vidange seront utilisées à des fins d'arrosage et ne devront pas s'écouler :

- Ni sur la chaussée ;
- Ni dans les propriétés voisines ;
- Ni dans les fossés et ruisseaux.

9.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement ne devra pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées (rejet dans un collecteur ou fossé, bassin de rétention…).

En parallèle à tout projet d'extension, les bâtiments existants dont les eaux pluviales ne sont pas séparées des eaux usées et se déversent dans le réseau public d'assainissement devront procéder à la séparation des eaux de pluie au bénéficie d'un traitement à l'échelle de la parcelle.

L'impossibilité technique du traitement des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle dûment démontrée sera étudiée par le service compétent. En l'absence de dérogation, aucun rejet supplémentaire d'eau pluviale dans le réseau public n'est autorisé.

9.2.3. Electricité, téléphone et réseaux divers

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique. Pour faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés.

Les ouvrages techniques (bassins de rétention ; poste de transformation…) ou voies de circulation internes propres au projet devront obligatoirement être implantés sur l'assiette urbanisable de l'opération/ du projet.

5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

La zone A correspond à une zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation afin de permettre au secteur agricole de se développer et de marquer la vocation agricole des terrains.

La zone comprend deux sous-secteurs :

- La zone Are, qui correspond aux réservoirs de biodiversité ;

- Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Ai, qui couvre une partie de la parcelle B184, correspondant au garage automobile *De La Vallée*.

La zone est par ailleurs concernée par un périmètre de Zone de Présomption de Prescriptions Archéologiques (ces zones sont à cet effet présumées faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive en cas de travaux d'aménagement de moins de trois hectares).

La commune est située en zone de sismicité 3, sur une échelle allant de 1 à 5. Les constructions devront être conçues avec des renforts de structure afin de respecter les règles du code de la construction et de l'habitation.

Périmètres particuliers

La zone est en partie concernée par :

- Une Zone de Présomption de Prescription Archéologique,

- Des prescriptions applicables au sein de la trame bleue délimitées sur le document graphique,

- Des prescriptions applicables au sein de la trame verte délimitée sur le document graphique,

- Des prescriptions applicables aux périmètres de protections « rapprochée 2 » et « éloignée » du captage en eau potable de Pré Bonnet,

- Des prescriptions applicables aux périmètres de protections « éloignée » du captage en eau potable des Barmettes,

Risques naturels :

La zone A comprend des secteurs exposés à des risques d'inondation, de glissement de terrain, de chutes de pierres et de blocs, de ruissellement :

- Zone constructible sous conditions, liée au risque d'inondation au pied de versant ou remontée de nappe (Bi'1 et B'2),
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de glissement de terrain (Bg)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de ruissellement sur versant (Bv)
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque d'inondation de pied de versant ou remontée de nappe (RI')
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque de glissement de terrain (RG)
- Zone inconstructible sauf exception, liée au risque de chutes de pierres et de blocs (RP)
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque d'inondation de crue rapide des petits cours d'eau (RC)
- Zone inconstructible sauf exception, liée au risque de ruissellement sur versant (RV)

Les prescriptions applicables aux projets nouveaux situés en zone de risque sont développées en disposition générales, *chapitre Règlement de la carte des aléas.*

Tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations des zones agricoles

Destinations	Sous-destinations	A	Are	Ai
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	v*	v*	x
	Exploitation forestière	x	x	x
Habitation	Logement	v*	x	x
	Hébergement	v*	x	x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x	x	v*
	Restauration	x	x	x
	Commerce de gros	x	x	x
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	x	v*
	Hôtels	x	x	x
	Autres hébergements touristiques	x	x	x
	Cinéma	x	x	x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	x	x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	v*	x	x
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	x	x
	Salle d'art et de spectacle	x	x	x
	Equipements sportifs	x	x	x
	Lieux de culte	x	x	x
	Autres équipements recevant du public	x	x	x
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	x	x	x
	Entrepôt	x	x	x
	Bureau	x	x	x
	Centre de congrès et d'exposition	x	x	x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x	x	x

x	Occupations du sol interdites
v*	Occupations du sol autorisées mais soumises à des conditions particulières (cf. article A.2)
x	Occupations du sol autorisées sans conditions

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillement ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules
- Les carrières.

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations, exceptées celles détaillées à l'article 2.

ARTICLE A2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

• Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation agricole.

- Les constructions à caractères fonctionnel.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. La surface affectée à l'activité de vente directe devra être proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation.
- Construction à usage d'habitation sous réserve d'être implantée à proximité immédiate du siège d'exploitation et sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 250 m²

• Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

- Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

• La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve d'être compatible avec la carte des aléas.

• Les extensions et changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage.

• Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.

• L'évolution des habitations existantes : annexes et extensions mesurées.

Les extensions ne doivent excéder 30% de l'habitation existante dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (existant + extension).

Concernant les annexes, l'emprise au sol, y compris existante, ne doit pas dépasser 30 m² (hors piscine) et doivent obligatoirement être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante

Concernant les piscines, l'emprise au sol du bassin est limitée à une surface maximale de 40 m².

En zone Are :

Toute nouvelle construction est interdite, excepté pour :

- Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les extensions ne doivent excéder 30% de l'habitation existante dans la limite de 150 m² d'emprise au sol (existant + extension).

Au sein du STECAL Ai :

Toute nouvelle construction est interdite, excepté pour :

- Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les extensions du bâtiment existant, sans excéder 30% de la surface existante.

Dans le périmètre de protection rapprochée 2 du captage de Pré Bonnet :

• les remblaiements sont autorisés à condition de respecter le rapport géologique du 4 juin 2012.

• les constructions actuelles et nouvelles doivent respecter le zonage d'assainissement en vigueur.

Dans le périmètre de protection éloignée du captage de Pré Bonnet :

• les constructions de toute nature doivent être munies des dispositifs de collecte, de stockage et d'épuration conformes aux réglementations en vigueur.

Dans le périmètre de protection éloignée du captage des Barmettes :

• les constructions doivent être conformes à l'arrêté préfectoral n°2013 329-026 (se reporter aux Servitudes d'Utilité Publique en annexe du PLU).

Dans les secteurs identifiés comme au titre de la trame bleue à préserver dans le document graphique,

• les constructions et installations devront respecter un retrait de 8 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau,

• les clôtures doivent être constituées de manière à maintenir une libre-circulation de la faune : elles présenteront un espace minimal de 25 cm entre le sol et le bas de la clôture et n'excèderont pas une hauteur de 130 cm. Les murs-bahuts sont proscrits.

Dans les secteurs identifiés au titre de la trame verte, les clôtures doivent être constituées de manière à maintenir une libre- circulation de la faune : elles présenteront un espace minimal de 25 cm entre le sol et le bas de la clôture et n'excèderont pas une hauteur de 130 cm. Les murs-bahuts sont proscrits ;

Concernant les haies identifiées sur le document graphique, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf exception liée à des ouvrages d'intérêt collectif. En cas de coupe liée à des problèmes sanitaires ou pour répondre à des besoins d'intérêt collectif, il sera demandé de reconstituer la haie à proximité.

Pour les éléments de patrimoine ou paysager à protéger et à mettre en valeur identifiés par le document graphique :

• Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir.

• Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

• Tous travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur. Les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural ou bâti existant.

ARTICLE A3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Volumétrie des constructions

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente (c'est-à-dire inférieure à 10%).

Toutefois, lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10%, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (prescriptions extérieures importantes). Dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle.

4.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

4.2.1. Principe général

Les constructions nouvelles devront être édifiées à une distance minimale de :

- 4 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies communales et chemins ruraux ;
- 8 mètres minimum par rapport à l'emprise des routes départementales en agglomération et 10 mètres hors agglomération.

Au sein du STECAL Ai :

- 3 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies communales et chemins ruraux ;

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour des questions de sécurité liées à la circulation ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ;
- Pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

Par ailleurs, il est précisé que les débords de toiture, les pare-soleil ou, les auvents ainsi que, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), ainsi que les balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant, sous réserve de ne pas gêner la circulation sur le domaine public.
En application de l'article R152-6 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres. La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant, et ne pas gêner la circulation sur le domaine public.

4.3 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, voies et emprise publiques

4.3.1. Principe général

Le calcul doit être déterminé par rapport au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels (toitures, balcons, saillies, encorbellements) à condition que leur profondeur ne dépasse pas 0,50 mètre.

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 6 mètres.

4.3.2. Exceptions

Cette règle n'est pas applicable dans les cas suivants :

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

- en cas d'extension parallèle à la limite. Cette extension pourra être réalisée en continuité avec le bâtiment existant mais sans diminuer le recul existant,

- pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics.

Un régime dérogatoire de 20 cm est accordé sur les marges de recul pour permettre les travaux d'isolation extérieure des constructions existantes

Une tolérance de 1 mètre est accordée pour les débords de toit, balcons et escaliers extérieurs non fermés sauf problème de sécurité.

4.4 – Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul de 5 mètres.

Ne sont pas concernés les bâtiments annexes à l'habitation.

4.5 – Emprise au sol

En zone A, l'emprise au sol maximale est de 30 %.

Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être implantée à proximité immédiate du siège d'exploitation et sous réserve que l'emprise au sol n'excède pas 250 m².

Les extensions ne doivent excéder 30% de l'habitation existante dans la limite de 250 m² d'emprise au sol (existant + extension).

Concernant les annexes, l'emprise au sol, y compris existante, ne doit pas dépasser 30 m² (hors piscine) et doivent obligatoirement être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante

Concernant les piscines, l'emprise au sol du bassin est limitée à une surface maximale de 40 m².

En zone Are :

Les extensions ne doivent excéder 30% de l'habitation existante dans la limite de 150 m² d'emprise au sol (existant + extension).

Au sein du STECAL Ai :

Les extensions ne doivent excéder 900 m² (existant + extension).

4.5 – Hauteur maximale des constructions

4.5.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre l'égout de la construction et le niveau du sol avant travaux. Un plan en coupe(s) pourra être exigé afin de faire apparaître la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel.

4.5.2. Principe général

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre l'égout de toiture (fond du chéneau, ou sommet d'acrotère de terrasse) et le terrain naturel (avant travaux), à son aplomb.

La hauteur maximale des constructions d'exploitation ne peut excéder

- Pour les bâtiments agricoles (hors silos)11 m à l'égout de toiture hors éléments de toiture. Les autres constructions accessoires ne pourront excéder 9 m à l'égout de toiture.
- 7 mètres pour les habitations.
- 3,50 mètres pour les annexes.

Au sein du STECAL Ai :

Les extensions ne doivent excéder la hauteur des bâtiments existants.

ARTICLE A5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 – Dispositions générales

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 urbaines ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles doivent représenter une simplicité de volumes, une unité d'aspects de matériaux et

l'harmonie du paysage urbain. Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas

être imposées :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée,
- aux constructions utilisant des techniques bioclimatiques.

5.2 – Façades

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité à partir des tons de matériaux traditionnels de pierre et pisé c'est-à-dire des beiges, sables, gris-beiges et ocres.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires) est interdit en façade.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit est interdit sur les bâtiments et les clôtures.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux parois des piscines, des vérandas et des serres ainsi qu'aux installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

5.3 – Toitures

La pente des toitures pour les bâtiments à usage d'habitation sera obligatoirement comprise entre 40 et 120%. En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente hors de ses normes pourra être envisagée.

Dans le cas de bâtiments liés aux exploitations agricoles, la pente des toits doit être inférieure à 25%.

Dans le cas de bâtiment nettement rectangulaire avec une toiture à deux pans simples, le faîtage principal du bâtiment sera obligatoirement dans le sens de la grande dimension.

Les toitures à un seul pan, à deux pans inversés, ou toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

Les débords de toitures devront être au minimum de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ces débords pourront être réduits au minimum à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m² d'emprise au sol.

Pour les annexes les toitures à un seul pan sont autorisées lorsqu'elles sont implantées sur limite séparative et peuvent avoir des pentes et débords différents de ceux imposés précédemment.

5.5 – Couvertures des toitures

Pour les constructions à usage d'activités autres que les habitations, les couvertures seront de teinte rouge ou rouge vieillie, d'aspect « terre cuite naturelle ».

Pour les constructions d'habitation et leurs annexes, les toitures en tuiles seront obligatoirement de teinte rouge ou rouge vieillie, d'aspect « terre cuite naturelle », et réalisées avec des matériaux teintés dans leur masse. En cas d'extension, l'usage de zinc joint debout est autorisée (on parle ici de matière et non de teinte).

Les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la toiture.

5.4 – Mouvements de terrain

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente. Toutefois, lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10%, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (prescriptions extérieures importantes), dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle.

ARTICLE A6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 – Clôtures et portails

Concernant les clôtures implantées à l'alignement ou donnant sur la rue et les espaces publics, elles devront être constituées :

- Soit d'un muret d'1 mètre de hauteur pouvant être surmontée d'un dispositif simple à claire-voie en bois, en grillage ou en grille, sans que la clôture n'excède une hauteur totale de 1,80 mètre ;

- Soit en maçonnerie, sous réserve d'être complètement enduit sauf réalisation en pierre, sans que la hauteur ne puisse dépasser 1,80 mètre y compris la couvertine ;

- Soit de végétaux, les haies ne devront pas excéder 1,80 mètre.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas... etc.) est interdite. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'au moins trois espèces différentes, d'essences locales non répertoriées

comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement)* s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Concernant les clôtures implantées en limites séparatives, elles devront être constituées :

- Soit en maçonnerie, sous réserve d'être complètement enduit sauf réalisation en pierre, sans que la hauteur ne puisse dépasser 2 mètres y compris la couvertine ;

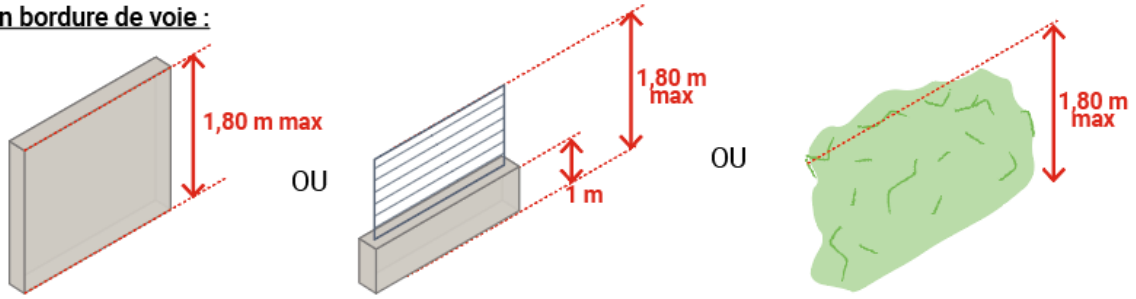
- Soit de végétaux, les haies ne devront pas excéder 2 mètres.

- Soit d'un grillage sans pouvoir excéder 2 mètres.

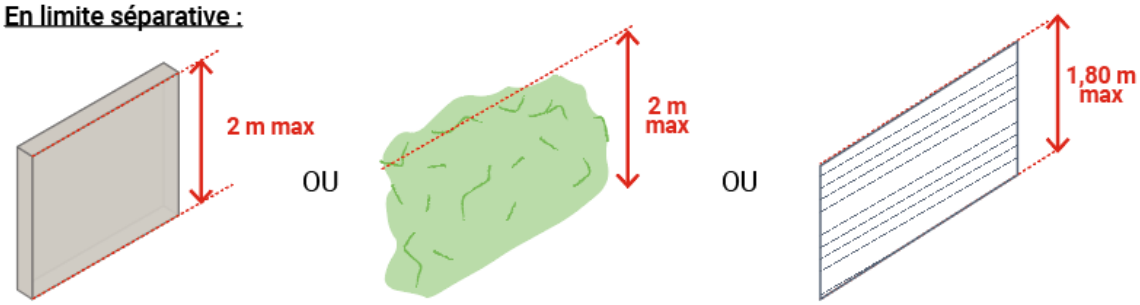
La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas... etc.) est interdite. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'au moins trois espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement)* s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les clôtures en mur devront obligatoirement être surmontées de couvertines.

- **En bordure de voie :**



- **En limite séparative :**



Les portails d'accès automobiles et portillons devront être traités en cohérence avec la clôture et la construction principale. Les piliers des portails ne devront pas dépasser les 1,90 mètre.

Les clôtures constituées de pierres plantées devront être préservées.

Les portails devront conserver une couleur et un aspect cohérents avec l'architecture locale et environnante.

6.2 – Espaces libres et plantations

Le permis de construire ou d'aménager, ou la décision prise sur la déclaration préalable peuvent être subordonnées au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas... etc.) est interdite. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'au moins trois espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement)* s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les plantations ponctuelles devront également privilégiées des essences locales ; non envahissantes ; s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

6.2 – Obligations en matière de performance énergétiques et environnementale

Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

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

En cas de nouvelle toiture, il est recommandé de mettre en place les dispositions liées aux énergies renouvelables.

Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures.

ARTICLE A7 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

SECTION 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A8 – ACCES ET VOIRIES

8.1 – Accès

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès aux voies publiques sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voie (commune ou département).

8.2 – Voiries

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

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent opérer un demi-tour.

ARTICLE A 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

9.2 – Assainissement

9.2.1. Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment le zonage d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

9.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement ne devra pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées.

En parallèle à tout projet d'extension, les bâtiments existants dont les eaux pluviales ne sont pas séparées des eaux usées et se déversent dans le réseau public d'assainissement devront procéder à la séparation des eaux de pluie au bénéficie d'un traitement à l'échelle de la parcelle.

L'impossibilité technique du traitement des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle dûment démontrée sera étudiée par le service compétent. En l'absence de dérogation, aucun rejet supplémentaire d'eau pluviale dans le réseau public n'est autorisé.

9.3 – Electricité, téléphone et réseaux divers

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique. Pour faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés.

6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

La zone N est une zone dite naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique, esthétique ou écologique ou de leur caractère d'espaces naturels.

La zone comprend trois sous-secteurs :

- La zone **Nre**, qui couvre les réservoirs de biodiversités ;
- La zone **Ne**, qui correspond à la déchetterie d'Optevoz ;
- La zone **NL**, qui couvre la salle du Champs et les équipements sportifs publics de la commune.

La commune est située en zone de sismicité 3, sur une échelle allant de 1 à 5. Les constructions devront être conçues avec des renforts de structure afin de respecter les règles du code de la construction et de l'habitation.

Périmètres particuliers

La zone est concernée par :

Une Zone de Présomption de Prescription Archéologique,
• Des prescriptions applicables au sein de la trame bleue délimitées sur le document graphique,
• Des prescriptions applicables au sein de la trame verte délimitée sur le document graphique,
• Des prescriptions applicables aux périmètres de protections « immédiate », « rapproché 1 », « rapprochée 2 » et « éloignée » du captage en eau potable de Pré Bonnet,
• Des prescriptions applicables aux périmètres de protections « éloignée » du captage en eau potable des Barmettes,
• Des prescriptions applicables aux périmètres de protections « éloignée » du captage en eau potable de l'étang de Bas.
• Des espaces boisés classés en référence à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Risques naturels

La zone N comprend des secteurs exposés à des risques d'inondation, de glissement de terrain, de chutes de pierres et de blocs, de ruissellement :

• Zone constructible sous conditions, liée au risque d'inondation au pied de versant ou remontée de nappe (**Bi'2**)
• Zone constructible sous conditions, liée au risque de chutes de pierres et de blocs (**Bp**)
• Zone constructible sous conditions, liée au risque de glissement de terrain (**Bg**)
• Zone constructible sous conditions, liée au risque de ruissellement sur versant (**Bv**)
• Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque d'inondation de pied de versant ou remontée de nappe (**RI'**)
• Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque d'inondation de crue rapide des petits cours d'eau (**RC**)
• Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque de glissement de terrain (**RG**)
• Zone inconstructible sauf exception, liée au risque de ruissellement sur versant (**RV**)
• Zone inconstructible sauf exception, liée au risque de chutes de pierres et de blocs (**RP**)

Les prescriptions applicables aux projets nouveaux situés en zone de risque sont développées en dispositions générales, chapitre *Règlement de la carte des aléas*.

Tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations des zones naturelles

Destinations	Sous-destinations	N	Nre	NL	Ne
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x	x	x	x
	Exploitation forestière	v*	x	x	x
Habitation	Logement	v*	x	x	x
	Hébergement	v*	x	x	x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x	x	x	x
	Restauration	x	x	x	x
	Commerce de gros	x	x	x	x
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	x	x	x
	Hôtels	x	x	x	x
	Autres hébergements touristiques	x	x	x	x
	Cinéma	x	x	x	x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	x	x	x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	v*	v*	v*	v*
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	x	x	x
	Salle d'art et de spectacle	x	x	x	x
	Equipements sportifs	x	x	v*	x
	Lieux de culte	x	x	x	x
	Autres équipements recevant du public	x	x	x	x
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	x	x	x	x
	Entrepôt	x	x	x	x
	Bureau	x	x	x	x
	Centre de congrès et d'exposition	x	x	x	x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x	x	x	x

x	Occupations du sol interdites
v*	Occupations du sol autorisées mais soumises à des conditions particulières (cf. article N.2)
v	Occupations du sol autorisées sans conditions

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

• Les constructions à usage d'hôtellerie, industriel, d'artisanat, et de commerce,
• Les entrepôts,
• Les constructions à usage industriel et de commerce,
• Les dépôts de véhicules,
• Les carrières,
• Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés,
• Les garages collectifs de caravanes,
• Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
• Les habitations légères de loisirs,
• L'implantation de pylônes, autres que ceux liés aux équipements collectifs, d'une hauteur supérieure à 12 mètres et d'antennes d'une hauteur supérieure à 4 mètres.

Dans le périmètre de protection immédiate du captage de Pré Bonnet sont interdits :

• Toutes constructions, à l'exception de celles liées à la production d'eau potable.

Dans le périmètre de protection rapprochée 1 du captage de Pré Bonnet sont interdits :

• Les nouvelles constructions et la réalisation de tous nouveaux stockages, dépôts ou activités susceptibles de provoquer une pollution de l'eau captée,

• La création de camping, de terrains sportifs, de cimetières, d'aires de loisirs, d'Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement, de nouvelles infrastructures de transport (voirie, aire de stationnements, etc.) ou de nouvelles canalisation transportant des produits polluants (assainissement, hydrocarbures, etc.) à l'exception des réseaux d'assainissement qui améliorent la situation sanitaire actuelle et dont la réalisation est faite selon des techniques assurant les meilleures garanties d'étanchéité.

Dans les secteurs identifiés au titre de la trame bleue et de la trame verte à préserver dans le document graphique :

• Les aménagements susceptibles de dégrader l'équilibre écologique (déblais, remblais, drainage) sont interdits.

• Toute construction nouvelle est interdite, hormis les constructions et installations nécessaires aux services publics (nécessaires à l'exploitation de l'eau potable, à la valorisation écologique du site…).

L'évolution des constructions d'habitations existantes (extension et annexe) est interdite.

ARTICLE N 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation forestière.
  - Les constructions à caractères fonctionnel.
  - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits forestiers, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
  - Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être implantée à proximité immédiate du siège d'exploitation et sous réserve que l'emprise au sol n'excède pas 250 m².
- Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone naturelle et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
  - Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve d'être compatible avec la carte des aléas.
- Les extensions et changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.
- L'évolution des habitations existantes : annexes et extensions mesurées.

Les extensions ne doivent excéder 30% de l'habitation existante dans la limite de 250 m² d'emprise au sol (existant + extension).

Concernant les annexes, l'emprise au sol, y compris existante, ne doit pas dépasser 30 m² (hors piscine) et doivent obligatoirement être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante

Concernant les piscines, l'emprise au sol du bassin est limitée à une surface maximale de 40 m².

<u>En zone Nre :</u>

Toute nouvelle construction est interdite, excepté pour :

- Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone naturelle et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les extensions ne doivent excéder 30% de l'habitation existante dans la limite de 150 m² d'emprise au sol (existant + extension).

En zone NL :

Toute nouvelle construction est interdite, excepté pour :

- Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les extensions du bâtiment existant, sans excéder 30% de la surface existante, dans la limite d'emprise au sol de 400 m².

En zone Ne :

Toute nouvelle construction est interdite, excepté pour :

- Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les équipements sportifs compatibles avec le maintien du caractère naturel des lieux.
- Les extensions du bâtiment existant, sans excéder 30% de la surface existante, dans la limite d'emprise au sol de 400 m².

Dans le périmètre de protection immédiate du captage de Pré Bonnet :

• La construction de nouveaux bâtiments sont autorisées à condition d'être nécessaire à l'exploitation ou au traitement de l'eau.

Dans le périmètre de protection rapprochée 1 du captage de Pré Bonnet :

• Le changement d'affectation, dans leur volume, des bâtiments présents et l'extension des bâtiments existants sont autorisés.

• Les bâtiments d'accueil pour animaux, à vocation de loisirs (de type manège) sont autorisés à condition qu'ils ne conduisent pas à une occupation permanente du site.

Dans le périmètre de protection rapprochée 2 du captage de Pré Bonnet :

• Les remblaiements sont autorisés à condition de respecter le rapport géologique du 4 juin 2012.

• Les constructions actuelles et nouvelles doivent respecter le zonage d'assainissement en vigueur.

Dans le périmètre de protection éloignée du captage de Pré Bonnet :

• Les constructions de toute nature doivent être munies des dispositifs de collecte, de stockage et d'épuration conformes aux réglementations en vigueur.

Dans le périmètre de protection éloignée du captage des Barmettes :

• Les constructions doivent être conformes à l'arrêté préfectoral n°2013 329-026 (se reporter aux Servitudes d'Utilité Publique en annexe du PLU).

Dans le périmètre de protection éloignée du captage de l'étang du Bas :

• Les constructions, dépôts et stockages de toute nature devront être munies de dispositifs de collecte, de stockage et d'épuration conformes aux réglementations en vigueur.

Dans les secteurs identifiés comme au titre de la trame bleue à préserver dans le document graphique :

• Les constructions et installations devront respecter un retrait de 8 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau,

• Les clôtures doivent être constituées de manière à maintenir une libre-circulation de la faune : elles présenteront un espace minimal de 25 cm entre le sol et le bas de la clôture et n'excèderont pas une hauteur de 130 cm. Les murs-bahuts sont proscrits.

Dans les secteurs identifiés au titre de la trame verte :

• Les clôtures doivent être constituées de manière à maintenir une libre-circulation de la faune : elles présenteront un espace minimal de 25 cm entre le sol et le bas de la clôture et n'excèderont pas une hauteur de 130 cm. Les murs-bahuts sont proscrits.

Pour les éléments de patrimoine ou paysager à protéger et à mettre en valeur identifiés par le document graphique :

• Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir.

• Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

• Tous travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur. Les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural ou bâti existant.

Concernant les haies identifiées sur le document graphique, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf exception liée à des ouvrages d'intérêt collectif. En cas de coupe liée à des problèmes sanitaires ou pour répondre à des besoins d'intérêt collectif, il sera demandé de reconstituer la haie à proximité.

ARTICLE N 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Volumétrie des constructions

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente (c'est-à-dire inférieure à 10%).

Toutefois, lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10%, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (prescriptions extérieures importantes). Dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle.

4.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

4.2.1. Principe général

Les constructions nouvelles devront être édifiées à une distance minimale de :

- 4 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies communales et chemins ruraux ;
- 8 mètres minimum par rapport à l'emprise des routes départementales en agglomération et 10 mètres hors agglomération.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour des questions de sécurité liées à la circulation ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ;
- Pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

Par ailleurs, il est précisé que les débords de toiture, les pare-soleil ou, les auvents ainsi que, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), ainsi que les balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant, sous réserve de ne pas gêner la circulation sur le domaine public.
En application de l'article R152-6 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres. La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant, et ne pas gêner la circulation sur le domaine public.

4.3 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, voies et emprise publiques

4.3.1. Principe général

Le calcul doit être déterminé par rapport au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels (toitures, balcons, saillies, encorbellements) à condition que leur profondeur ne dépasse pas 0,50 mètre.

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 6 mètres.

4.3.2. Exceptions

Cette règle n'est pas applicable dans les cas suivants :

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

- en cas d'extension parallèle à la limite. Cette extension pourra être réalisée en continuité avec le bâtiment existant mais sans diminuer le recul existant,

- pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics.

Un régime dérogatoire de 20 cm est accordé sur les marges de recul pour permettre les travaux d'isolation extérieure des constructions existantes

Une tolérance de 1 mètre est accordée pour les débords de toit, balcons et escaliers extérieurs non fermés sauf problème de sécurité.

4.4 – Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul de 5 mètres.

Ne sont pas concernés les bâtiments annexes à l'habitation.

4.5 – Emprise au sol

En zone N, l'emprise au sol maximale est de 30 %.

Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être implantée à proximité immédiate du siège d'exploitation et sous réserve que l'emprise au sol n'excède pas 250 m².

Les extensions ne doivent excéder 30% de l'habitation existante dans la limite de 250 m² d'emprise au sol (existant + extension).

Concernant les annexes, l'emprise au sol, y compris existante, ne doit pas dépasser 30 m² (hors piscine) et doivent obligatoirement être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante

Concernant les piscines, l'emprise au sol du bassin est limitée à une surface maximale de 40 m².

En zone Nre :

Les extensions ne doivent excéder 30% de l'habitation existante dans la limite de 150 m² d'emprise au sol (existant + extension).

4.5 – Hauteur maximale des constructions

4.5.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre l'égout de la construction et le niveau du sol avant travaux. Un plan en coupe(s) pourra être exigé afin de faire apparaître la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel.

4.5.2. Principe général

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre l'égout de toiture (fond du chéneau, ou sommet d'acrotère de terrasse) et le terrain naturel (avant travaux), à son aplomb.

La hauteur maximale des constructions d'exploitation ne peut excéder

- Pour les bâtiments agricoles (hors silos) 11 m à l'égout de toiture hors éléments de toiture. Les autres constructions accessoires ne pourront excéder 8 m à l'égout de toiture.
- 7 mètres pour les habitations.
- 3,50 mètres pour les annexes.

ARTICLE N5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 – Dispositions générales

5.1.1. Rappels

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 urbaines ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles doivent représenter une simplicité de volumes, une unité d'aspects de matériaux et l'harmonie du paysage urbain. Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

• Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

• En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée,

• Aux constructions utilisant des techniques bioclimatiques.

De plus, les clôtures constituées de pierres plantées devront être préservées.

5.1.2. Façades

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité à partir des tons de matériaux traditionnels de pierre et pisé c'est-à-dire des beiges, sables, gris-beiges et ocres.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires) est interdit en façade.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit est interdit sur les bâtiments et les clôtures.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux parois des piscines, des vérandas et des serres ainsi qu'aux installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

5.1.3. Toitures

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 40 et 120%. En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente hors de ses normes pourra être envisagée.

Dans le cas de bâtiment nettement rectangulaire avec une toiture à deux pans simples, le faîtage principal du bâtiment sera obligatoirement dans le sens de la grande dimension.

Les toitures à un seul pan, à deux pans inversés, ou toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

Les débords de toitures devront être au minimum de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ces débords pourront être réduits au minimum à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m² d'emprise au sol.

Pour les annexes les toitures à un seul pan sont autorisées lorsqu'elles sont implantées sur limite séparative et peuvent avoir des pentes et débords différents de ceux imposés précédemment.

5.1.4. Couverture des toitures

Pour les constructions à usage d'activités autres que les habitations, les couvertures seront de teinte rouge ou rouge vieillie, d'aspect « terre cuite naturelle ».

Pour les constructions d'habitation et leurs annexes, les toitures en tuiles seront obligatoirement de teinte rouge ou rouge vieillie, d'aspect « terre cuite naturelle », et réalisées avec des matériaux teintés dans leur masse. En cas d'extension, l'usage de zinc joint debout est autorisée (on parle ici de matière et non de teinte).

Les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la toiture.

5.1.5. Mouvements de terrain

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente. Toutefois, lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10%, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (prescriptions extérieures importantes), dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle.

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

6.1 – Clôtures et portails

Concernant les clôtures implantées à l'alignement ou donnant sur la rue et les espaces publics, elles devront être constituées :

- Soit d'un muret d'1 mètre de hauteur pouvant être surmontée d'un dispositif simple à claire-voie en bois, en grillage ou en grille, sans que la clôture n'excède une hauteur totale de 1,80 mètre ;

- Soit en maçonnerie, sous réserve d'être complètement enduit sauf réalisation en pierre, sans que la hauteur ne puisse dépasser 1,80 mètre y compris la couvertine ;

- Soit de végétaux, les haies ne devront pas excéder 1,80 mètre.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas... etc.) est interdite. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'au moins trois espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement)* s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Concernant les clôtures implantées en limites séparatives, elles devront être constituées :

- Soit en maçonnerie, sous réserve d'être complètement enduit sauf réalisation en pierre, sans que la hauteur ne puisse dépasser 2 mètres y compris la couvertine ;

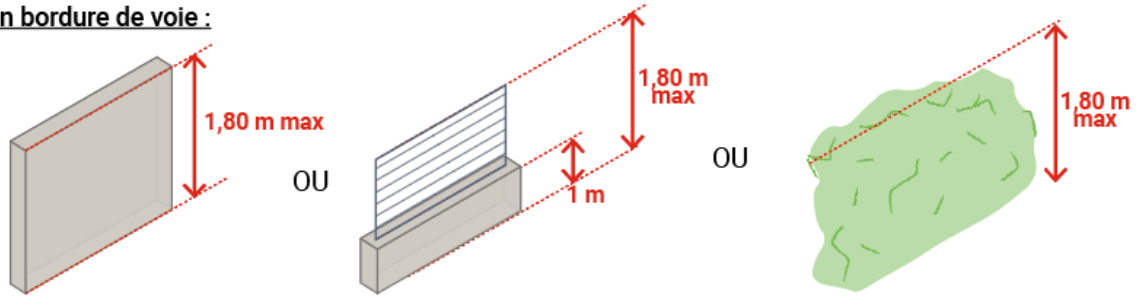
- Soit de végétaux, les haies ne devront pas excéder 2 mètres.

- Soit d'un grillage sans pouvoir excéder 2 mètres.

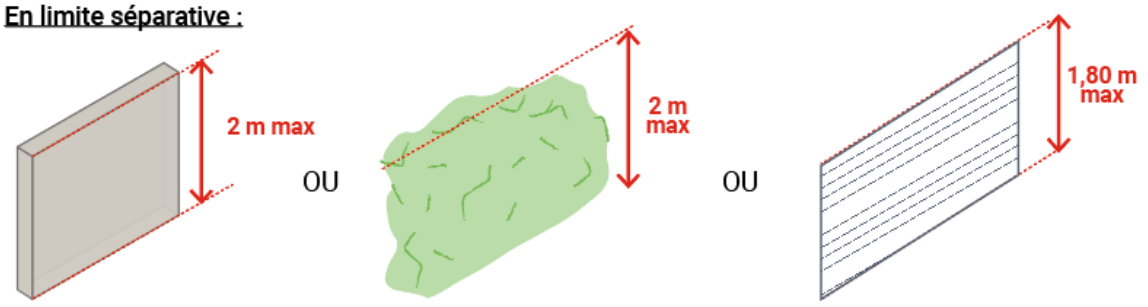
La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas... etc.) est interdite. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'au moins trois espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement)* s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les clôtures en mur devront obligatoirement être surmontées de couvertines.

- **En bordure de voie :**



- **En limite séparative :**



Les portails d'accès automobiles et portillons devront être traités en cohérence avec la clôture et la construction principale. Les piliers des portails ne devront pas dépasser les 1,90 mètre.

Les clôtures constituées de pierres plantées devront être préservées.

Les portails devront conserver une couleur et un aspect cohérents avec l'architecture locale et environnante.

6.2 – Espaces libres et plantations

Le permis de construire ou d'aménager, ou la décision prise sur la déclaration préalable peuvent être subordonnées au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas... etc.) est interdite. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'au moins trois espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement)* s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les plantations ponctuelles devront également privilégiées des essences locales ; non envahissantes ; s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

ARTICLE N7 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

SECTION 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N8 – ACCES ET VOIRIES

8.1 – Accès

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès aux voies publiques sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voie (commune ou département).

8.2 – Voiries

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

ARTICLE N9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

9.2 – Assainissement

9.2.1. Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment le zonage d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

9.2.2. Eaux pluviales

Tous aménagement ne devra pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées.

En parallèle à tout projet d'extension, les bâtiments existants dont les eaux pluviales ne sont pas séparées des eaux usées et se déversent dans le réseau public d'assainissement devront procéder à la séparation des eaux de pluie au bénéficie d'un traitement à l'échelle de la parcelle.

L'impossibilité technique du traitement des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle dûment démontrée sera étudiée par le service compétent. En l'absence de dérogation, aucun rejet supplémentaire d'eau pluviale dans le réseau public n'est autorisé.

9.3 – Electricité, téléphone et réseaux divers

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique. Pour faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés.

7 EMPLACEMENTS RESERVES

TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES :

N°	Surface	Bénéficiaire	Objet
ER-1	146 m²	Commune d'Optevoz	Aménagement d'équipements sportifs
ER-2	198 m²	Commune d'Optevoz	Aménagement de la voirie
ER-3	123 m²	Commune d'Optevoz	Aménagement de la voirie
ER-4	768 m²	Commune d'Optevoz	Aménagement de stationnement

8 LEXIQUE

LEXIQUE

Annexe

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

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

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

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

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

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

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Piscine

Une piscine est une construction dont le fonctionnement est lié à la construction d'habitation ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières. Les marges de recul seront calculées par rapport aux bords du bassin. Elle n'entre pas dans le champ d'application du calcul de l'emprise au sol.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Pour nous contacter

Mairie d'Optevoz

314, Rue Philippe Tassier
38460 Optevoz

Téléphone : 04 74 83 81 76

http://www.optevoz.fr