

THONON agglomération



Commune de Anthy-sur-
Léman

Maîtrise d'ouvrage Thonon Agglomération

Modification n°1 du PLU

Pièce n°4

LE REGLEMENT

Septembre 2018

Elaboration approuvée le :
30 Mai 2017

Modification n°1, approuvée le :
25 Septembre 2018

SOMMAIRE

Généralités	3
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	6
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	16
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	26
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE	37
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	42
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	50
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa	53
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUx	63
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	71
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ai	77
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ai/Ni	82
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N	89
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Nc	93
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ne	98
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ngv	103
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Nh	108
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NI	111
GLOSSAIRE	118
ANNEXES	123
ANNEXE 1 – LISTE DU BÂTI IDENTITAIRE	
ANNEXE 2 – ESPACES JARDINES EN MILIEU URBAIN	
ANNEXE 3 – PLANTATION D’UNE HAIE PAYSAGERE / QUELLE ESSENCE CHOISIR ?	

Généralités

Il est rappelé que les dispositions de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables :

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

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaire par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

1. INTEGRATION DANS LE SITE DES CONSTRUCTIONS ET TRAVAUX SUR LE BATI EXISTANT

Toute construction ou superstructure devra faire l'objet d'une recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre et à l'esprit du bâtiment concerné, dans le cas d'une modification. A cette fin, le dossier de permis de construire prévoit que les demandes d'autorisation de construire soient accompagnées de documents graphiques ou photographiques permettant d'évaluer l'insertion du projet dans son environnement et d'un plan de toiture, au même titre que les autres façades.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien dès lors qu'il a été régulièrement édifié sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone. En tout état de cause, les prescriptions des articles 4 et 6 doivent être respectées.

Pour les bâtiments existants non conformes aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire les concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces bâtiments avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2. OBJECTIFS DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE ...

... concernant les constructions

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols...), la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution ...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage...), l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- les toitures végétalisées (gazon, plantations...)
 - les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle
 - les panneaux solaires thermiques, sous réserve qu'ils soient intégrés à l'architecture des bâtiments
 - les panneaux solaires photovoltaïques sont recommandés dans toutes les constructions.

Tous les appareils d'équipement intérieur ou extérieur (systèmes de ventilation, de climatisation, de réfrigération, de lavage, de production d'énergie ...) sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une recherche d'intégration architecturale et qu'ils ne créent pas de nuisances pour le voisinage. Les antennes, notamment les antennes satellite, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale.

... concernant la prise en compte de la petite faune

Afin de favoriser la mobilité de la petite faune il est recommandé :

- de limiter au maximum la création de murs et de murets lorsqu'ils ne sont pas indispensables à la sécurité des personnes
- de concevoir des trottoirs ne dépassant pas 10 cm de hauteur afin qu'ils ne constituent pas d'obstacles à la petite faune.

3. PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

Le document graphique annexe repère les éléments du patrimoine bâti en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Une liste du bâti de valeur identitaire figure en annexe du règlement.

L'objectif poursuivi consiste à protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments de patrimoine historique.

Le principe général est l'interdiction de démolition ; toutefois, à titre exceptionnel, la démolition pourra être autorisée si l'état de l'immeuble et la qualité du projet le justifient.

Chef- lieu de ANTHY et hameau de Séchex

Leur démolition est soumise à autorisation. La démolition pourra être autorisée si l'état de l'immeuble et la qualité du projet le justifient les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer les dispositions architecturales originelles du bâtiment lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et volumes. Ces transformations prendront en compte le style architectural dominant de l'immeuble.

Quelques constructions essaimées sur le territoire

Ces bâtiments devront faire l'objet d'un soin particulier pour maintenir le caractère architectural et urbain des lieux. Il pourra être exigé la conservation ou la restitution d'éléments remarquables des bâtiments.

L'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

Murs et murets du Chef-lieu et de Sechex

L'ensemble des murs du village construits de façon traditionnelle en galets et jointoyés à la chaux sont à conserver. Ils devront être protégés, mis en valeur et requalifiés lors de projets dans le secteur.

4. CLOTURES

Les clôtures en limites séparatives seront réalisées avec des dispositifs perméables pour faciliter le passage de la faune sauvage.

En zone UA, des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à une nécessité d'homogénéisation avec des murs traditionnels existants. Elles sont, en ce cas, établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Sur les zones d'activités, il est proposé de ne pas clore les limites en front de voie lorsqu'elles sont occupées par une aire de stationnements, pour favoriser une mutualisation des stationnements entre les différents commerces.

5. DECHETS

Les locaux à poubelles seront intégrés dans les bâtiments. Il est recommandé de réaliser des installations techniques permettant la mise en œuvre d’un composteur pour les opérations d’habitat collectif.

6. LES SERRES, LES VERANDAS, LES ABRIS PISCINES ET LES PISCINES

Ces constructions sont soumises à déclaration préalable.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Le Chef-lieu, Séchex et le Village des pêcheurs constituent l’armature traditionnelle de la commune. Sont classés en zone urbaine dite U de densité forte (UA) le Chef-lieu et Séchex. *Le Village des pêcheurs au regard de son activité agricole dominante est délimité en zone agricole (AI).*

SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions à usage

- D'industrie
- D'exploitation agricole
- D'exploitation forestière

1.2 - Les travaux, installations et aménagements

- L'hébergement léger de loisirs, les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception des affouillements liés aux constructions admises à l'article 2 et à leurs annexes.
- Les aires d'accueil des gens du voyage

1.3 - Autres aménagements

- Les carrières
- Les installations classées entraînant un périmètre de protection

1.4 - Périmètre d'étude « Rue des Ecoles » - Délimitation d'un secteur de projet au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme

Il s'agit d'instituer un secteur d'attente au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme. Cette servitude permet de geler l'urbanisation d'un périmètre d'étude « Rue des Ecoles », délimité en zone UA, pendant une durée de cinq ans dans l'attente de l'élaboration d'un projet global. Cette nouvelle servitude d'attente permet de mener une réflexion dans ce quartier destiné à faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain.

Cette disposition constitue une exception à la constructibilité de principe des zones U.

A l'intérieur du périmètre toute construction est interdite dans l'attente de l'élaboration d'un projet global.

1.5 - Secteurs repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Toute occupation et utilisation du sol est interdite sur les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sous réserve de l'article UA 13.3.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol définies dans cet article sont admises dans la mesure où elles respectent les conditions suivantes :

2.1 - Les constructions à usage

2.1.1 : de commerces et d’artisanat pouvant appartenir à la catégorie des installations classées dans la mesure où les conditions cumulatives ci-après sont respectées :

- Elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d’immeubles, parcs de stationnements, etc.
- Elles n’entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d’accident ou de fonctionnement défectueux.

2.1.2. : d’entrepôt dans la mesure où elles sont liées à une activité économique existante et admise dans la zone et qu’elles n’entrent pas dans la catégorie des installations classées entraînant un périmètre de protection (article UA 1.3).

2.2 - Les annexes fonctionnelles des habitations

Les annexes fonctionnelles des habitations sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions inscrites aux articles 7, 10 et 11.

L’emprise au sol cumulée des annexes y compris les abris non fermés ne doit pas dépasser 40 m².

2.3 - Les éléments patrimoniaux repérés au titre de l’article L151-19 du code de l’urbanisme**2.3.1. Le bâti identitaire**

Le bâti identitaire est repéré sur le document graphique réglementaire au titre de l’article L151-19 du code de l’urbanisme.

Tout projet de démolition concernant ce bâti est subordonné à la délivrance d’un permis de démolir.

Les travaux sur le bâti identitaire sont autorisés dans le respect des articles 4, 10 et 11.

2.3.2. Les arbres remarquables

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au PLU en application L151-23 doivent faire l’objet d’une autorisation au titre des travaux, installations et aménagements.

L’article 13 précise les travaux autorisés.

2.4 - Les secteurs identifiés au titre du L151-15 du code de l’urbanisme

Pour les secteurs identifiés au titre du L151-15 du code de l’urbanisme ; les pourcentages et catégories de logements à réaliser sont indiqués dans la légende du document graphique annexe.

2.5 - Aléas naturels

- Pour les secteurs en aléas forts, tramés au titre de l’article R123-11 b du code de l’urbanisme (se reporter au document graphique réglementaire) : toute nouvelle occupation du sol, y compris les terrassements de tous volumes et les dépôts de matériaux, est interdite.

- Pour les secteurs d'aléas faibles et moyens les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de la prise en compte lors de la construction, la nature du phénomène naturel identifié par la carte des aléas introduite en annexe du dossier PLU.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 – Généralités

Le projet peut 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.

3.2 – Accès

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

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

Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

Aucun tènement ne doit être enclavé.

3.3 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours, de sécurité civile et de services publics (déneigement, ordures ménagères notamment).

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

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

L'emprise minimale des voies nouvelles est :

- Pour les voies à double sens, la plateforme des voies nouvelles ne doit pas être inférieure à 5,40 m et elles doivent être composées d'une bande de roulement de 4 m de large minimum et d'un trottoir de 1,40 m de largeur minimum.
- Pour les voies à sens unique, la plateforme des voies nouvelles ne doit pas être inférieure à 4,40 m et elles doivent être composées d'une bande de roulement de 3 m de large minimum et d'un trottoir de 1,40 m de largeur minimum.

3.4 – Cheminement piétonnier

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

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire doivent être maintenus.

Certains chemins font l'objet d'un emplacement réservé ou d'une protection.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.1 – Eau potable

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

4.2 – Assainissement

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

4.3 – Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos à l'agrément ou à l'accueil du public doivent rechercher une solution pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

La solution retenue doit permettre une compensation de l'imperméabilisation par un dispositif d'infiltration ou de rétention à l'échelle de la parcelle ou du projet.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Les conditions de rejet au milieu naturel sont les mêmes que celles au réseau public (Voir : annexes sanitaires - volet eaux pluviales).

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

En cas d'évacuation des eaux pluviales recueillies vers un émissaire naturel capable de les recevoir, le système mis en œuvre ne doit pas créer d'augmentation d'érosion, de saturation du réseau ou d'inondation. La mise en place de dispositifs permettant d'écrêter les débits (noues...) est fortement conseillée. Le pétitionnaire veillera à l'entretien et à la surveillance régulière des ouvrages.

4.4 – Réseaux de gaz et d'électricité

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

4.5 – Réseaux de télécommunication

Les câbles de télécommunication (téléphone, câble, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**6.1 –**
Généralités

Les voies entrant dans le champ d’application de l’article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu’elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l’application du présent article, excepté lorsqu’ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l’application de l’ensemble des règles édictées par le présent article.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l’article 6 s’applique à chaque terrain issu d’un lotissement ou d’un permis de construire valant division.

6.2 –
Implantation des constructions

Les constructions s’implantent soit à l’alignement de la voie soit dans le même alignement d’une au moins des constructions la plus proche édifiées sur les terrains limitrophes, soit avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l’axe de la voie.

6.3 –
Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif peuvent s’implanter jusqu’en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faitage.

6.4 –
Recul le long des ruisseaux

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 5 mètres comptée de part et d’autre du sommet de la berge du ruisseau.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1 –**
Généralités

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l’application du présent article, excepté lorsqu’ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l’application de l’ensemble des règles édictées par le présent article.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l’article 7 s’applique à chaque terrain issu d’un lotissement ou d’un permis de construire valant division.

7.2 –
Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, toutefois dans le cadre d’un projet d’ensemble, l’implantation des constructions est possible en mitoyenneté sur au maximum 2 limites latérales dans la mesure où la longueur cumulée de la façade implantée sur chaque limite n’excède pas 20 mètres de long en profondeur depuis la voie publique.

7.3 – Implantations particulières

7.3.1 – Les annexes fonctionnelles

Les annexes fonctionnelles peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où :

- la longueur cumulée des façades ne dépasse pas 10 mètres.
- leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage.
- et que leur surface d'emprise soit inférieure ou égale à 30m².

7.3.2 – Les ouvrages techniques

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage.

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

Sans objet

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions et des aires de stationnement ne peut excéder 40 % de toute la superficie du tènement foncier.

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Les aires de stationnements réalisées en matériaux perméables ne sont pas prises en compte dans le calcul du CES.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir :

- du terrain avant travaux en cas de remblai,
- du terrain après travaux en cas de déblai,

jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus : faitage en cas de toiture à pans et acrotère en cas de toiture plate.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

10.2 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres en tout point du faîtage et 9 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate.

La hauteur maximale des annexes des habitations est de 3,5 mètres en tout point du faîtage ou 3m à l'acrotère en cas de toiture plate.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR11.1 – Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

11.2 – Traitement des abords

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible. Les exhaussements éventuels ne doivent pas dépasser 1m et le pied de talus doit rester à 2m des limites séparatives.

11.3 – Aspect des façades

Une harmonie avec le caractère du village doit être recherchée.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc...

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid peuvent être réalisés sous la forme de capteurs solaires vitrés ou non vitrés sous réserve d'une composition architecturale soignée, harmonieuse et intégrée à l'environnement bâti immédiat.

Les annexes doivent former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le bâtiment principal.

11.4 – Aspect des toitures11.4.1 – Pans et pente

Les toitures doivent avoir des pentes comprises entre 40 et 60%

Les toitures plates sont autorisées dès lors :

- qu'elles sont entièrement végétalisées,
- ou qu'elles concernent une construction d'une hauteur $\leq 3,5$ m

Les toitures à 1 versant sont autorisées uniquement pour les extensions de la construction principale.

Les annexes doivent avoir une toiture à deux pans ; le pourcentage de pente doit conserver des proportions harmonieuses à la construction.

11.4.2 – Couleur

Les matériaux de couverture doivent avoir un aspect similaire aux tuiles vieillies. Les matériaux de toitures auront des teintes d'ocre à brun.

Les systèmes mis en œuvre pour l'exploitation de sources d'énergie renouvelable, tels que définis à l'article 11.4.4, ne sont pas concernés par les prescriptions de l'article 11.4.2.

11.4.3 – Débords de toit

Les débords de toitures ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m, sauf pour les constructions dont cette dimension rendrait un tel débord disproportionné.

11.4.4 – Eléments de toiture

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture et sous réserve d'une composition architecturale soignée, harmonieuse et intégrée à l'environnement bâti immédiat.

11.4.5 – Fenêtres de toit

Les fenêtres de toit et les puits ou conduits de lumière sont autorisées.

11.5 – Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent faire l’objet d’une déclaration préalable.

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

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1 m de hauteur. Les gabions sont autorisés.

Il est rappelé que pour des clôtures à cheval sur des zones U, A ou N, la réglementation propre à chaque zone sur chaque portion de clôture s’applique.

11.6 – Pour le bâti existant réhabilité au titre de l’article L151-19 du code de l’urbanisme

En cas de réhabilitation, toute intervention doit maintenir l’aspect extérieur des constructions et suivre les prescriptions suivantes :

- les toitures doivent avoir deux pans de pente égale, éventuellement avec croupe ou demi-croupe.
- les matériaux de couverture doivent être d’aspect tuiles, terre cuite ; de couleur rouge à brune.
- les systèmes de transformation, d’utilisation et de conversion de l’énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s’intégrer au volume de la toiture.
- les volumétries et l’ordonnancement des percements en façade doivent être respectés.
- les escaliers, balcons et galeries doivent être couverts en tout point par un débord de toiture.
- les imitations de matériaux et l’emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, comme les parpaings de ciments, briques de montage sont interdits,...
- les maçonneries doivent être revêtues d’un enduit. Le revêtement extérieur des murs doit être en harmonie avec le caractère des lieux.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT12.1 – Généralités

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

En cas de rénovation de bâti existant et au regard de contraintes techniques fortes, le stationnement pourra être autorisé dans le volume du rez-de-chaussée.

Les aires de stationnements réalisées en matériaux perméables ne sont pas prises en compte dans le calcul du CES.

12.2 – Normes minimales de stationnement pour les constructions nouvelles12.2.1 – Pour les constructions à usage d’habitation :

Pour les nouvelles constructions :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec au moins 2 places par logement
- Pour toute construction neuve générant plus de 400 m² de surface de plancher, il est exigé

la réalisation de locaux couverts et fermés pour le stationnement des cycles, avec 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher

Pour les habitations créées en réhabilitations :

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher avec au moins 1 place par logement

En cas d'impossibilité pour le constructeur de réaliser des aires de stationnement, celui-ci peut être tenu quitte de ses obligations par la réalisation de places de stationnement dans l'environnement immédiat du terrain d'implantation de la construction (article UA 12.4).

Toutefois, pour les constructions à usage de logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.

12.2.2 – Pour les constructions à usage d'habitat et de restaurant :

- 1 place de stationnement par chambre,
- et 1 place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

12.2.3 – Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher

12.2.4 – Pour les constructions à usage de bureau et de services publics :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.
- Pour toute construction neuve de bureau générant plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé la réalisation de locaux couverts et fermés pour le stationnement des cycles, avec 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher

12.2.5 – Pour les constructions destinées à l'artisanat

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

12.2.6 – Pour les constructions destinées aux entrepôts

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

12.3 – Normes minimales de stationnement pour les constructions existantes

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

12.4 – Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement

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

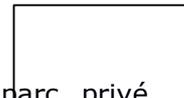
Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs destinations (bureaux, commerces, ...) le calcul de places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 20%. A leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%, sauf en cas d'impossibilité technique.

12.5 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité pour des raisons architecturales ou urbanistiques, pour le constructeur de réaliser des aires de stationnement, celui-ci peut être tenu quitte de ses obligations :

- soit par la réalisation de places de stationnement dans l'environnement immédiat du terrain d'implantation de la construction,



- soit par l’acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement,
- soit par l’obtention d’une concession à long terme dans un parc public.

12.6 – Stationnement des deux-roues

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux-roues (deux-roues motorisés et vélos) sont obligatoires. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

Les places de stationnement deux roues auront une emprise minimale de 2 m² par stationnement.

Il est exigé :

- 1 % de la surface de plancher pour les constructions à usage d’hébergement hôtelier.
- 0,3 % de la surface de plancher pour les constructions à usage de commerces, d’artisanat et de services publics
- 0,1 m² par élève dans les établissements d’enseignement.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les prescriptions de l’article 13 s’appliquent à chaque terrain issu d’un lotissement ou d’un permis de construire valant division.

13.1 – Traitement des limites séparatives

Les plantations de haies vives en limite séparative ne sont pas souhaitées. Lorsqu’elles sont plantées :

- elles doivent être composées d’essences rustiques et indigènes si possible à floraison. Elles doivent mêler espèces persistantes et caduques.
- elles doivent être discontinues afin d’éviter un cloisonnement systématique des parcelles et une fermeture du paysage. Ponctuellement, elles peuvent être admises sur des fronts de voie.

13.2 – Espaces jardinés en milieu urbain

Les espaces jardinés en milieu urbain identifiés au document graphique réglementaire sont soumis aux prescriptions de l’article L151-23 du code de l’urbanisme.

Les espaces jardinés en milieu urbain sont inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

En tout état de cause, les constructions en lien avec leur affectation type murs de clôture, abris de jardins, serres, locaux d’accueil dans les jardins familiaux, etc ... sont autorisées.

13.3 – Traitement des revêtements de sols extérieurs

Dans un souci de respect de l’environnement, les matériaux perméables doivent être privilégiés pour la réalisation des allées au sein des jardins et des aires de stationnement.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’ OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La délimitation de la zone UB couvre les secteurs suivants : l’entre-deux routes les Ebaux Est et les Ebaux Ouest ; il s’agit d’une zone urbaine de densité moyenne.

SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions à usage

- D'industrie.
- D'exploitation agricole.
- D'exploitation forestière.

1.2 - Les travaux, installations et aménagements

- L'hébergement léger de loisirs les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les exhaussements et affouillements des sols à l’exception des affouillements liés aux constructions admises à l’article 2 et à leurs annexes.
- Les aires d'accueil des gens du voyage

1.3 - Autres aménagements

- Les carrières.
- Les installations classées entraînant un périmètre de protection

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappel

Pour les secteurs avec orientations d’aménagement

L’urbanisation est possible dès lors qu’un projet d’urbanisme d’ensemble, cohérent avec l'orientation d'aménagement concernée, est défini.

Les secteurs avec orientations d’aménagement sont repérés au document graphique réglementaire par un périmètre spécifique : les orientations d’aménagement.

Les occupations et utilisations du sol définies dans cet article sont admises dans la mesure où elles respectent les conditions suivantes :

2.1 - Les constructions à usage

2.1.1 : de commerces et d’artisanat pouvant appartenir à la catégorie des installations classées dans la mesure où les conditions cumulatives ci-après sont respectées :

- Elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d’immeubles, parcs de stationnements, etc.

- elles n’entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d’accident ou de fonctionnement défectueux.

2.1.2 : d’entrepôt dans la mesure où elles sont liées à une activité économique existante et admise dans la zone et qu’elles n’entrent pas dans la catégorie des installations classées entraînant un périmètre de protection (article UB 1.3).

2.2 - Les annexes fonctionnelles des habitations

Les annexes fonctionnelles des habitations sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions inscrites aux articles 7, 10 et 11.

L’emprise au sol cumulée des annexes y compris les abris non fermés ne doit pas dépasser 40 m².

2.3 - Les secteurs identifiés au titre du L151-15 du code de l’urbanisme

Pour les secteurs identifiés au titre du L151-15 du code de l’urbanisme ; les pourcentages et catégories de logements à réaliser sont indiqués dans la légende du document graphique annexe.

2.4 - Aléas naturels

- Pour les secteurs en aléas forts, tramés au titre de l’article R123-11 b du code de l’urbanisme (se reporter au document graphique réglementaire) : toute nouvelle occupation du sol, y compris les terrassements de tous volumes et les dépôts de matériaux, est interdite.
- Pour les secteurs d’aléas faibles et moyens les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de la prise en compte lors de la construction, la nature du phénomène naturel identifié par la carte des aléas introduite en annexe du dossier PLU.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 – Généralités

Le projet peut 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.

3.2 – Accès

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

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

Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

Aucun tènement ne doit être enclavé.

3.3 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l’approche du matériel de lutte contre l’incendie, des véhicules de secours, de sécurité civile et de services publics (dénéigement, ordures ménagères notamment).

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

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

minimale des voies nouvelles est :

- Pour les voies à double sens, la plateforme des voies nouvelles ne doit pas être inférieure à 5,40 m et elles doivent être composées d’une bande de roulement de 4 m de large minimum et d’un trottoir de 1,40 m de largeur minimum.
- Pour les voies à sens unique, la plateforme des voies nouvelles ne doit pas être inférieure à 3 m et elles doivent être composées d’une bande de roulement de 3 m de large minimum et d’un trottoir de 1,40 m de largeur minimum.

3.4 – Cheminements piétonniers

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

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire doivent être maintenus.

Certains chemins font l’objet d’un emplacement réservé ou d’une protection.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L’alimentation en eau potable et l’assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l’écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l’évacuation, l’épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire doivent être maintenus.

4.1 – Eau potable

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

4.2 – Assainissement

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

4.3 – Eaux pluviales

Toute construction à usage d’habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos à l’agrément ou à l’accueil du public doivent rechercher une solution pour l’évacuation des eaux pluviales recueillies sur l’unité foncière.

La solution retenue doit permettre une compensation de l’imperméabilisation par un dispositif d’infiltration ou de rétention à l’échelle de la parcelle ou du projet.

Dans l’hypothèse d’une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet de l’excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Les conditions de rejet au milieu naturel sont les mêmes que celles au réseau public (Voir : annexes sanitaires - volet eaux pluviales).

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d’eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

En cas d’évacuation des eaux pluviales recueillies vers un émissaire naturel capable de les recevoir, le système mis en œuvre ne doit pas créer d’augmentation d’érosion, de saturation du réseau ou d’inondation. La mise en place de dispositifs permettant d’écarter les débits (noues...) est fortement conseillée. Le pétitionnaire veillera à l’entretien et à la surveillance régulière des ouvrages.

4.4 – Réseaux de gaz et d’électricité

Les lignes de transport d’énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent faire l’objet d’une demande d’autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

4.5 – Réseaux de télécommunication

Les câbles de télécommunication (téléphone, câble, ...) et leur branchement particulier doivent faire l’objet d’une demande d’autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l’espace public.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d’application de l’article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu’elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l’application du présent article, excepté lorsqu’ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l’application de l’ensemble des règles édictées par le présent article.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l’article 6 s’applique à chaque terrain issu d’un lotissement ou d’un permis de construire valant division.

6.2 – Implantation

Les constructions doivent s’implanter en respectant un recul de 8m par rapport à l’axe de la voie.

Il est recommandé d’implanter les portails avec un recul minimum de 5 mètres par rapport au bord de l’emprise de la chaussée de manière à permettre le stationnement d’un véhicule sans que ce dernier n’empiète sur la chaussée.

6.3 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif peuvent s’implanter jusqu’en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage.

6.4 – Recul le long des ruisseaux

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 5 mètres comptée de part et d’autre du sommet de la berge du ruisseau.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Généralités

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 7 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

7.2 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives,
- soit sur la limite séparative en cas de construction mitoyenne ou jumelée.

7.3 – Implantations particulières

7.3.1 – Les annexes fonctionnelles

Les annexes fonctionnelles peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où :

- la longueur cumulée des façades ne dépasse pas 10 mètres.
- leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage.
- et que leur surface d'emprise soit inférieure ou égale à 30m².

7.3.2 – Les ouvrages techniques

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions et des aires de stationnement ne peut excéder 35 % de toute la superficie du tènement foncier.

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Les aires de stationnements réalisées en matériaux perméables ne sont pas prises en compte dans le calcul du CES.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS10.1 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir :

- du terrain avant travaux en cas de remblai,
- du terrain après travaux en cas de déblai,

jusqu’au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus : faitage en cas de toiture à pans et acrotère en cas de toiture plate.

Les dispositions du présent article ne s’appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif.

10.2 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions est de 9 mètres en tout point du faitage et 7 mètres à l’acrotère en cas de toiture plate.

La hauteur maximale des annexes des habitations est de 3,5 mètres en tout point du faitage ou 3 mètres à l’acrotère en cas de toiture plate.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR11.1 – Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d’utilisation optimale d’énergies renouvelables, l’adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s’intègrent à la composition architecturale d’ensemble (façades, toitures).

11.2 – Traitement des abords

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

Les exhaussements éventuels ne doivent pas dépasser 1m et le pied de talus doit rester à 2m des limites séparatives

Les reliefs artificiels créés lors d’une construction (butte, talus, remblais) doivent s’intégrer au caractère paysager environnant au travers de matériaux et de plantations adaptés.

Les reliefs artificiels créés lors d’une construction (butte, talus, remblais) doivent s’intégrer au caractère paysager environnant au travers de matériaux et de plantations adaptés.

11.3 – Aspect des façades

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l’emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc...

Les systèmes de transformation, d’utilisation et de conversion de l’énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid peuvent être réalisés sous la forme de capteurs solaires vitrés ou non vitrés sous réserve d’une composition architecturale soignée, harmonieuse et intégrée à l’environnement bâti immédiat.

Les annexes doivent former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le bâtiment principal.

11.4 – Aspect des toitures

11.4.1 – Pans et pente

Les toitures doivent avoir des pentes comprises entre 40 et 60%

Les toitures plates sont autorisées dès lors :

- qu'elles sont entièrement végétalisées,
- ou qu'elles concernent une construction d'une hauteur $\leq 3,5$ m

Les toitures à 1 versant sont autorisées uniquement pour les extensions de la construction principale.

La toiture des annexes doit conserver des proportions harmonieuses par rapport à la construction. Pour les couvertures des vérandas et des serres, ainsi que pour les couvertures de piscine jusqu'à 1,80 mètre, ces couvertures peuvent être réalisées en matériau laissant passer la lumière et les pentes sont libres.

11.4.2 – Couleur

Les matériaux de couverture doivent avoir un aspect similaire aux tuiles vieilles, à l'exception des toitures végétalisées. Les matériaux de toitures auront des teintes d'ocre à brun.

Les systèmes mis en œuvre pour l'exploitation de sources d'énergie renouvelable, tels que définis à l'article 11.3.4, ne sont pas concernés par les prescriptions de l'article 11.3.2.

11.4.3 – Débords de toit

Les débords de toitures ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m, sauf pour les constructions dont cette dimension rendrait un tel débord disproportionné.

11.4.4 – Eléments de toiture

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture et sous réserve d'une composition architecturale soignée, harmonieuse et intégrée à l'environnement bâti immédiat.

11.4.5 – Fenêtres de toit

Les fenêtres de toit et les puits ou conduits de lumière sont autorisées.

11.5 – Aspect des clôtures

Les clôtures d'une hauteur de 1,80 m maximum doivent être constituées par des produits ajourés comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur enduit sur toutes les surfaces apparentes dans le cadre de matériaux tels que parpaings de ciment.

Les gabions sont autorisés.

Les clôtures légères en panneau de bois sont autorisées sur un linéaire continu de 10 mètres maximum pour l'ensemble de la propriété.

Les poteaux et murets encadrant l'entrée d'un portail auront une hauteur maximale de 2m sur une distance maximum de 2 m de chaque côté de l'entrée.

Il est rappelé que pour des clôtures à cheval sur des zones U, A ou N, la réglementation propre à chaque zone sur chaque portion de clôture s'applique.

Les portails seront impérativement implantés en retrait de la voie publique avec un recul suffisant pour permettre le stationnement de véhicules.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**12.1 – Généralités**

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

En cas de rénovation de bâti existant et au regard de contraintes techniques fortes, le stationnement pourra être autorisé dans le volume du rez-de-chaussée.

Les aires de stationnements réalisées en matériaux perméables ne sont pas prises en compte dans le calcul du CES.

12.2 – Normes minimales de stationnement pour les constructions nouvelles**12.2.1 – Pour les constructions à usage d'habitation :**

Pour les nouvelles constructions :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec au moins 2 places extérieures par logement
- Pour toute construction neuve générant plus de 400 m² de surface de plancher, il est exigé la réalisation de locaux couverts et fermés pour le stationnement des cycles, avec 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher

Pour les habitations créées en réhabilitations :

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher avec au moins 1 place par logement

En cas d'impossibilité pour le constructeur de réaliser des aires de stationnement, celui-ci peut être tenu quitte de ses obligations par la réalisation de places de stationnement dans l'environnement immédiat du terrain d'implantation de la construction (article UA 12.4).

Toutefois, pour les constructions à usage de logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.

12.2.2 – Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant :

- 1 place de stationnement par chambre,
- et 1 place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

12.2.3 – Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher

12.2.4 – Pour les constructions à usage de bureau et de services publics :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.
- Pour toute construction neuve de bureau générant plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé la réalisation de locaux couverts et fermés pour le stationnement des cycles, avec 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher

12.2.5 – Pour les constructions destinées à l'artisanat

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

12.2.6 – Pour les constructions destinées aux entrepôts

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

12.3 Normes minimales de stationnement pour les constructions existantes

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

12.4 Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs destinations (bureaux, commerces, ...) le calcul de places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 20%. A leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%, sauf en cas d'impossibilité technique.

12.5 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité pour des raisons architecturales ou urbanistiques, pour le constructeur de réaliser des aires de stationnement, celui-ci peut être tenu quitte de ses obligations :

soit par la réalisation de places de stationnement dans l'environnement immédiat du terrain d'implantation de la construction,

soit par l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement,

soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public.

12.6 – Stationnement des deux-roues

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux-roues (deux-roues motorisés et vélos) sont obligatoires. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

Les places de stationnement deux roues auront une emprise minimale de 2 m² par stationnement.

Il est exigé :

1 % de la surface de plancher pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

0,3 % de la surface de plancher pour les constructions à usage de commerces, d'artisanat et de services publics

0,1 m² par élève dans les établissements d'enseignement.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les prescriptions de l'article 13 s'appliquent à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

13.1 – Traitement des limites séparatives

Les plantations de haies vives en limite séparative ne sont pas souhaitées. Lorsqu'elles sont plantées :

- elles doivent être composées d'essences rustiques et indigènes si possible à floraison. Elles doivent mêler espèces persistantes et caduques.

- elles doivent être discontinues afin d’éviter un cloisonnement systématique des parcelles et une fermeture du paysage. Ponctuellement elles peuvent être admises sur des fronts de voie.

13.2 – Traitement des espaces libres et plantations pour les secteurs avec orientation d’aménagement

Se reporter aux indications portées sur les orientations d’aménagement 1, 2 et 3.

13.3 – Traitement des revêtements de sols extérieurs

Dans un souci de respect de l’environnement, les matériaux perméables doivent être privilégiés pour la réalisation des allées au sein des jardins et des aires de stationnement.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

UC	Sont délimités en zone urbaine de densité moyenne à faible Les Savoyances <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> dans la partie Est : Champ de l'Eau, Rive, Au Foiset, Les Fosseaux et Marclaz/Champ du Puit ... <input type="checkbox"/> dans la partie ouest : Lavoret, les Bougeries, Les Balises, Sur les Bois, La Roveriaz, Follion.
Secteur « I »	La gestion de l'urbanisation en zone UC sectorisé « I » vise à permettre la construction dans la limite des densités existantes et à imposer un recul de l'urbanisation par rapport aux berges du Lac (rechercher un alignement des constructions en recul du Lac).
Secteur « S »	Secteur dit : Lotissement les Savoyances : Les densités du dit lotissement les Savoyances sont maintenues.

SECTION 1 – NATURE DE L' OCCUPATION ET DE L' UTILISATION DES SOLS**ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****1.1 - Les constructions à usage**

- D'industrie.
- D'exploitation agricole.
- D'exploitation forestière.

1.2 - Les travaux, installations et aménagements

- L'hébergement léger de loisirs les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les exhaussements et affouillements des sols
- Les aires d'accueil des gens du voyage

1.3 - Autres aménagements

- Les carrières.
- Les installations classées entraînant un périmètre de protection

1.4 - Secteurs repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Toute occupation et utilisation du sol est interdite sur les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sous réserve de l'article UC 13.3.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**Rappel**

Pour les secteurs (hors OA3) avec orientations d'aménagement l'urbanisation est possible dès lors qu'un projet d'urbanisme d'ensemble, cohérent avec l'orientation d'aménagement concernée, est défini.

Pour le secteur OA3, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement.

Les secteurs avec orientations d'aménagement sont repérés au document graphique réglementaire par un périmètre spécifique : les orientations d'aménagement.

Les occupations et utilisations du sol définies dans cet article sont admises dans la mesure où elles respectent les conditions suivantes :

2.1 - Les constructions à usage

2.1.1 : de commerces et d'artisanat pouvant appartenir à la catégorie des installations classées dans la mesure où les conditions cumulatives ci-après sont respectées :

- Elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnements, etc.
- elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

2.1.2. : d'entrepôt dans la mesure où elles sont liées à une activité économique existante et admise dans la zone et qu'elles n'entrent pas dans la catégorie des installations classées entraînant un périmètre de protection (article UC 1.3)

2.2 - Les annexes fonctionnelles des habitations

Les annexes fonctionnelles des constructions sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions inscrites aux articles 7, 10 et 11.

L'emprise au sol cumulée des annexes y compris les abris non fermés ne doit pas dépasser 40 m².

2.3 - Les éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**2.3.1. Le bâti identitaire**

Le bâti identitaire est repéré sur le document graphique réglementaire au titre de L151-23 du code de l'urbanisme.

Tout projet de démolition concernant ce bâti est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir.

Les travaux sur le bâti identitaire sont autorisés dans le respect des articles 4, 10 et 11.

2.3.2. Les arbres remarquables

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au PLU en application L151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des travaux, installations et aménagements.

L'article 13 précise les travaux autorisés.

2.4. - Les secteurs identifiés au titre du L151-15 du code de l'urbanisme

Pour les secteurs identifiés au titre du L151-15 du code de l'urbanisme ; les pourcentages et catégories de logements à réaliser sont indiqués dans la légende du document graphique annexe.

2.5. - Les espaces boisés classés

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2.6. - Aléas naturels

- Pour les secteurs en aléas forts, tramés au titre de l'article R123-11 b du code de l'urbanisme (se reporter au document graphique réglementaire) : toute nouvelle occupation du sol, y compris les terrassements de tous volumes et les dépôts de matériaux, est interdite.
- Pour les secteurs d'aléas faibles et moyens les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de la prise en compte lors de la construction, la nature du phénomène naturel identifié par la carte des aléas introduite en annexe du dossier PLU.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L' OCCUPATION ET DE L' UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 – Généralités

Le projet peut 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.

3.2 – Accès

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

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

Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

Aucun tènement ne doit être enclavé.

3.3 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours, de sécurité civile et de services publics (dénégement, ordures ménagères notamment).

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

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

Les voies de distribution interne aux îlots doivent être composées des éléments suivants :

- D'une bande de roulement de 4 m de large ;
- D'un trottoir de 1,40 m de large ;
- D'une noue (collecteur d'eaux pluviales) de 1 m de large.

3.4 – Cheminements piétonniers

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

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire doivent être maintenus.

Certains chemins font l’objet d’un emplacement réservé ou d’une protection.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L’alimentation en eau potable et l’assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l’écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l’évacuation, l’épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.1 – Eau potable

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

4.2 – Assainissement

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

En l’absence de réseau public d’assainissement ou dans l’attente de son extension, toute construction génératrice d’eaux usées est interdite. Il s’agit conformément aux annexes sanitaires « assainissement » des secteurs : Au Saugey, La Tour, Au Vuarchet. (Se reporter aux annexes du PLU).

4.3 – Eaux pluviales

Toute construction à usage d’habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos à l’agrément ou à l’accueil du public doivent rechercher une solution pour l’évacuation des eaux pluviales recueillies sur l’unité foncière.

La solution retenue doit permettre une compensation de l’imperméabilisation par un dispositif d’infiltration ou de rétention à l’échelle de la parcelle ou du projet.

Dans l’hypothèse d’une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet de l’excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Les conditions de rejet au milieu naturel sont les mêmes que celles au réseau public (Voir : annexes sanitaires - volet eaux pluviales).

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d’eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

En cas d’évacuation des eaux pluviales recueillies vers un émissaire naturel capable de les recevoir, le système mis en œuvre ne doit pas créer d’augmentation d’érosion, de saturation du réseau ou d’inondation. La mise en place de dispositifs permettant d’écarter les débits (noues...) est fortement conseillée. Le pétitionnaire veillera à l’entretien et à la surveillance régulière des ouvrages.

4.4 – Réseaux de gaz et d’électricité

Les lignes de transport d’énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent faire l’objet d’une demande d’autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

4.5 – Réseaux de télécommunication

Les câbles de télécommunication (téléphone, câble, ...) et leur branchement particulier doivent faire l’objet d’une demande d’autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l’espace public.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6.1 – Généralités**

Les voies entrant dans le champ d’application de l’article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu’elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l’application du présent article, excepté lorsqu’ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l’application de l’ensemble des règles édictées par le présent article.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l’article 6 s’applique à chaque terrain issu d’un lotissement ou d’un permis de construire valant division.

6.2 – Implantation

Les constructions doivent s’implanter en respectant un recul de 8m par rapport à l’axe de la voie.

Le recul des constructions hors agglomération est :

- 25 m de l’axe des RD 1005 et 2005
- 9 m de l’axe des RD : RD 33, 133 et 233.

Il est impératif d’implanter les portails avec un recul suffisant par rapport au bord de l’emprise de la chaussée de manière à permettre le stationnement d’un véhicule sans que ce dernier n’empiète sur la chaussée.

6.3. – Implantations particulières**6.3.1 Recul des constructions en zone UCI**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 50 mètres comptés depuis le sommet des berges du lac.

6.3.2 Les ouvrages techniques

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif peuvent s’implanter jusqu’en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage.

6.3.3 Recul le long des ruisseaux

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 5 mètres comptée de part et d’autre du sommet de la berge du ruisseau.

Tout dépôt ou stockage est interdit.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1 – Généralités**

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 7 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

7.2 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives,
- soit sur la limite séparative en cas de construction mitoyenne ou jumelée.

7.3 – Implantations particulières

7.2.1 – Les annexes fonctionnelles

Les annexes fonctionnelles peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où :

- la longueur cumulée des façades ne dépasse pas 10 mètres.
- leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage.
- et que leur surface d'emprise soit inférieure ou égale à 30m².

7.2.2 – Les ouvrages techniques

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

L'emprise au sol des constructions et des aires de stationnement ne peut excéder 25 % de toute la superficie du tènement foncier.

Pour le secteur UCI

L'emprise au sol des constructions hors stationnement ne peut excéder 15 % de toute la superficie du tènement foncier.

Pour le secteur UCs

L'emprise au sol des constructions hors stationnement ne peut excéder 20 % de toute la superficie du tènement foncier.

Les aires de stationnements réalisées en matériaux perméables ne sont pas prises en compte dans le calcul du CES.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir :

- du terrain avant travaux en cas de remblai,
- du terrain après travaux en cas de déblai,

jusqu’au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus : faitage en cas de toiture à pans et acrotère en cas de toiture plate.

Les dispositions du présent article ne s’appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif.

10.2 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions est de 9 mètres en tout point du faitage et 7m à l’acrotère pour une toiture plate.

La hauteur maximale des annexes des habitations est de 3,5 mètres en tout point du faitage ou 3m à l’acrotère en cas de toiture plate.

Pour le secteur UCL

La hauteur des constructions est de 6 mètres en tout point du faitage et 5m pour une toiture plate.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 – Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d’utilisation optimale d’énergies renouvelables, l’adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s’intègrent à la composition architecturale d’ensemble (façades, toitures).

11.2 – Traitement des abords

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

Les exhaussements éventuels ne doivent pas dépasser 1m et le pied de talus doit rester à 2m des limites séparatives

Les reliefs artificiels créés lors d’une construction (butte, talus, remblais) doivent s’intégrer au caractère paysager environnant au travers de matériaux et de plantations adaptés.

11.3 – Aspect des façades

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l’emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc...

Les systèmes de transformation, d’utilisation et de conversion de l’énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid peuvent être réalisés sous la forme de capteurs solaires vitrés ou non vitrés sous réserve d’une composition architecturale soignée, harmonieuse et intégrée à l’environnement bâti immédiat.

Les annexes doivent former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le bâtiment principal.

11.4 – Aspect des toitures

11.4.1. – Pans et pente

Les toitures doivent avoir des pentes comprises entre 40 et 60% Les

toitures plates sont autorisées dès lors :

- qu’elles sont entièrement végétalisées,
- ou qu’elles concernent une construction d’une hauteur $\leq 3,5$ m

Les toitures à 1 versant sont autorisées uniquement pour les extensions de la construction principale.

La toiture des annexes doit conserver des proportions harmonieuses par rapport à la construction.

Pour les couvertures des vérandas et des serres, ainsi que pour les couvertures de piscine jusqu’à 1,80 mètre, ces couvertures peuvent être réalisées en matériau laissant passer la lumière et les pentes sont libres.

11.4.2. – Couleur

Les matériaux de couverture doivent avoir un aspect similaire aux tuiles vieilles, à l’exception des toitures végétalisées. Les matériaux de toitures auront des teintes d’ocre à brun.

Les systèmes mis en œuvre pour l’exploitation de sources d’énergie renouvelable, tels que définis à l’article 11.3.4, ne sont pas concernés par les prescriptions de l’article 11.3.2.

11.4.3. – Débords de toit

Les débords de toitures ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m, sauf pour les constructions dont cette dimension rendrait un tel débord disproportionné.

11.4.4. – Eléments de toiture

Les systèmes de transformation, d’utilisation et de conversion de l’énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s’intégrer au volume de la toiture et sous réserve d’une composition architecturale soignée, harmonieuse et intégrée à l’environnement bâti immédiat.

11.4.5. – Fenêtres de toit

Les fenêtres de toit et les puits ou conduits de lumière sont autorisées.

11.5 – Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent faire l’objet d’une déclaration préalable.

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

Les clôtures ou assimilés, les fermetures privatives à l’intérieur d’une même parcelle, ainsi que les murs de soutènements supérieurs à 1 mètres de haut, sont soumis à la réglementation.

Les clôtures d’une hauteur de 1,80 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages tous autres dispositifs à claire voie (minimum 20 % de vide sur le même plan vertical) comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur enduit sur toutes les surfaces apparentes dans le cadre de matériaux tels que parpaings de ciment.

Les clôtures légères en panneau de bois sont autorisées sur un linéaire continu de 10 mètres maximum pour l’ensemble de la propriété.

Les gabions sont autorisés.

Les poteaux et murets encadrant l’entrée d’un portail auront une hauteur maximale de 2m sur une distance maximum de 2 m de chaque côté de l’entrée.

Il est rappelé que pour des clôtures à cheval sur des zones U, A ou N, la réglementation propre à chaque zone sur chaque portion de clôture s’applique.

Il est impératif d’implanter les portails en retrait de la voie publique avec un recul suffisant pour

permettre le stationnement de véhicules.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

12.1 – Généralités

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

En cas de rénovation de bâti existant et au regard de contraintes techniques fortes, le stationnement pourra être autorisé dans le volume du rez-de-chaussée.

Les aires de stationnements réalisées en matériaux perméables ne sont pas prises en compte dans le calcul du CES.

12.2 – Normes minimales de stationnement pour les constructions nouvelles

12.2.1. – Pour les constructions à usage d’habitation :

Pour les nouvelles constructions :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec au moins 2 places extérieures par logement
- Pour toute construction neuve générant plus de 400 m² de surface de plancher, il est exigé la réalisation de locaux couverts et fermés pour le stationnement des cycles, avec 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher

Pour les habitations créées en réhabilitations :

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher avec au moins 1 place par logement

En cas d’impossibilité pour le constructeur de réaliser des aires de stationnement, celui-ci peut être tenu quitte de ses obligations par la réalisation de places de stationnement dans l’environnement immédiat du terrain d’implantation de la construction (article UA 12.4).

Toutefois, pour les constructions à usage de logement locatif financé par un prêt aidé de l’Etat, il ne sera exigé qu’une place de stationnement par logement.

12.2.2. – Pour les constructions à usage d’hôtel et de restaurant :

- 1 place de stationnement par chambre,
- et 1 place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

12.2.3. – Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher

12.2.4. – Pour les constructions à usage de bureau et de services publics :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.
- Pour toute construction neuve de bureau générant plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé la réalisation de locaux couverts et fermés pour le stationnement des cycles, avec 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher

12.2.5. – Pour les constructions destinées à l’artisanat

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

12.2.6. – Pour les constructions destinées aux entrepôts

1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

12.3 Normes minimales de stationnement pour les constructions existantes

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

12.4 Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement

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

Lorsqu’une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...) les normes afférentes à chacune d’elles sont appliquées au prorata des superficies qu’elles occupent respectivement. Toutefois, s’agissant des constructions d’activités comportant plusieurs destinations (bureaux, commerces, ...) le calcul de places s’effectue au regard de l’affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

Les rampes d’accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 20%. A leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%, sauf en cas d’impossibilité technique.

12.5 – En cas d’impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d’impossibilité pour des raisons architecturales ou urbanistiques, pour le constructeur de réaliser des aires de stationnement, celui-ci peut être tenu quitte de ses obligations :

soit par la réalisation de places de stationnement dans l’environnement immédiat du terrain d’implantation de la construction,

soit par l’acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement,

soit par l’obtention d’une concession à long terme dans un parc public.

12.6 – Stationnement des deux-roues

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux-roues (deux-roues motorisés et vélos) sont obligatoires. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

Les places de stationnement deux roues auront une emprise minimale de 2 m² par stationnement.

Il est exigé :

1 % de la surface de plancher pour les constructions à usage d’hébergement hôtelier.

0,3 % de la surface de plancher pour les constructions à usage de commerces, d’artisanat et de services publics

0,1 m² par élève dans les établissements d’enseignement.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les prescriptions de l’article 13 s’appliquent à chaque terrain issu d’un lotissement ou d’un permis de construire valant division.

13.1 – Traitement des limites séparatives

Les plantations de haies vives en limite séparative ne sont pas souhaitées. Lorsqu’elles sont plantées :

- elles doivent être composées d'essences rustiques et indigènes si possible à floraison. Elles doivent mêler espèces persistantes et caduques.
- elles doivent être discontinues afin d'éviter un cloisonnement systématique des parcelles et une fermeture du paysage. Ponctuellement elles peuvent être admises sur des fronts de voie.

13.2 - Alignements boisés repérés au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme

La suppression des alignements d'arbres repérés au titre de l'article 151-23 qui composent le paysage rural n'est pas autorisée.

S'ils devaient être abattus pour des raisons phytosanitaires ou du fait de destruction naturelle, ils seront remplacés par des essences de même nature choisies parmi les espèces rustiques, indigènes locales.

13.3 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 à 7 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

13.4 – Espaces jardinés en milieu urbain

Les espaces jardinés en milieu urbain identifiés au document graphique réglementaire sont soumis aux prescriptions de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Les espaces jardinés en milieu urbain sont inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

En tout état de cause, les constructions en lien avec leur affectation type murs de clôture, abris de jardins, serres, locaux d'accueil dans les jardins familiaux, etc ... sont autorisées.

13.5 – Traitement des espaces libres et plantations pour les secteurs avec orientation d'aménagement

Se reporter aux indications portées sur les orientations d'aménagement.

13.6 – Traitement des revêtements de sols extérieurs

Dans un souci de respect de l'environnement, les matériaux perméables doivent être privilégiés pour la réalisation des allées au sein des jardins et des aires de stationnement.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

Cette zone identifie les secteurs d’équipements ou bâtiments d’intérêt collectif.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d’urbanisme et ne figurant pas à l’article UE 2 sont interdites.

Toute occupation et utilisation du sol est interdite sur les espaces jardinés en milieu urbain, secteurs identifiés au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme sous réserve de l’article UE 13.3

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 - Constructions admises sous condition

Seules sont autorisées les occupations et utilisations des sols liées à l’exploitation :

- des terrains de sports et de jeux ;
- des aires de stationnements ;
- des bâtiments et équipements publics et/ou d’intérêt collectif.

2.2 - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif et dont l’implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la destination de la zone, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

2.3 - Constructions à usage

- d’équipements collectifs, indispensables au bon fonctionnement des installations existantes (vestiaires, salles de réunion, buvettes, ...) dans la mesure où elles sont regroupées au sein d’une seule et unique construction.

2.4 - Travaux, aménagements et installations :

- les aires de stationnement ouvertes au public à condition d’être nécessaire aux activités et équipements d’intérêts collectifs liés à la pratique de sports ou des salles de réunions.
- les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.
- les aires de sport liées à la pratique de sports et de loisirs.
- les équipements liés à l’hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours.

2.5 - Clôtures :

Dans la mesure où elles sont indispensables au bon fonctionnement des équipements autorisés.

2.6 - Aléas naturels

- Pour les secteurs en aléas forts, tramés au titre de l’article R123-11 b du code de l’urbanisme (se reporter au document graphique réglementaire) : toute nouvelle occupation du sol, y compris les terrassements de tous volumes et les dépôts de matériaux, est interdite.
- Pour les secteurs d’aléas faibles et moyens les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de la prise en compte lors de la construction, la nature du phénomène naturel identifié par la carte des aléas introduite en annexe du dossier PLU.

SECTION 2 – CONDITION DE L’ OCCUPATION ET DE L’ UTILISATION DU SOL**ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE****3.1 –**
Généralités

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l’approche du matériel de lutte contre l’incendie, des véhicules de secours, de sécurité civile et de services publics (dénivellement, ordures ménagères notamment).

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

3.2 –
Cheminements piétonniers

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique du PLU doivent être maintenus.

Certains chemins font l’objet d’un emplacement réservé ou d’une protection.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 –**
Eau potable

Tout local pouvant servir au travail, au repos, à l’agrément, ou à l’accueil du public doivent être raccordés au réseau public d’eau potable.

4.2 –
Assainissement

Tout local pouvant servir au travail, au repos, à l’agrément, ou à l’accueil du public doivent être raccordés au réseau public d’assainissement.

4.3 –
Eaux pluviales

Toute construction à usage d’habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos à l’agrément ou à l’accueil du public doivent rechercher une solution pour l’évacuation des eaux pluviales recueillies sur l’unité foncière.

La solution retenue doit permettre une compensation de l’imperméabilisation par un dispositif d’infiltration ou de rétention à l’échelle de la parcelle ou du projet.

Dans l’hypothèse d’une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet de l’excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Les conditions de rejet au milieu naturel sont les mêmes que celles au réseau public (Voir : annexes sanitaires - volet eaux pluviales).

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d’eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

En cas d’évacuation des eaux pluviales recueillies vers un émissaire naturel capable de les recevoir, le système mis en œuvre ne doit pas créer d’augmentation d’érosion, de saturation du réseau ou d’inondation. La mise en place de dispositifs permettant d’écarter les débits (noues...) est fortement conseillée. Le pétitionnaire veillera à l’entretien et à la surveillance régulière des ouvrages.

4.4 – Réseaux de gaz et d’électri
cit é

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

4.5 – Réseaux de télécommunication

Les câbles de télécommunication (téléphone, câble, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

6.2 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 8 m par rapport à l'axe de la voie.

Le recul des constructions hors agglomération est :

- 25 m de l'axe des RD 1005 et 2005
- 9 m de l'axe des RD : RD 33, 133 et 233.

Il est recommandé d'implanter les portails avec un recul minimum de 5 mètres par rapport au bord de l'emprise de la chaussée de manière à permettre le stationnement d'un véhicule sans que ce dernier n'empiète sur la chaussée.

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

7.1 – Généralités

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7.2 –Implantation

Le recul de tout point des constructions autorisées au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché est au minimum de 4 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif peuvent s’implanter jusqu’en limite séparative dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage.

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

Sans objet

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS10.1 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir :

- du terrain avant travaux en cas de remblai,
- du terrain après travaux en cas de déblai,

jusqu’au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus : faitage en cas de toiture à pans et acrotère en cas de toiture plate.

Les dispositions du présent article ne s’appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif.

10.2 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres en tout point du faîtage et 7 mètres à l’acrotère en cas de toiture plate.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR11.1 – Généralités

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

Les constructions par leur composition et leur accès, doivent s’adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

11.2 - Aspect des façades :

Toute intervention sur du bâti existant doit suivre les prescriptions suivantes :

- les volumétries et l’ordonnement des percements en façade doivent être respectés,
- la nature des matériaux existants doit également être respectée : les transformations nécessaires sont exécutées à l'aide de matériaux identiques ou de même type à ceux de la construction d'origine ; les bardages de bois apparents seront soit à lames verticales, de teintes moyennes à sombres,
- les escaliers, balcons et galeries doivent être couverts en tout point par un débord de toiture,

11.3 – Aspect des toitures

□ - Pans et pente

Les toitures doivent avoir des pentes comprises entre 40 et 60%

Les toitures plates sont autorisées dès lors :

- qu’elles sont entièrement végétalisées,
- ou qu’elles concernent une construction d’une hauteur $\leq 3,5$ m

Les toitures à 1 versant sont autorisées uniquement pour les extensions de la construction principale.

La toiture des annexes doit conserver des proportions harmonieuses par rapport à la construction. Pour les couvertures des vérandas et des serres, ainsi que pour les couvertures de piscine jusqu’à 1,80 mètre, ces couvertures peuvent être réalisées en matériau laissant passer la lumière et les pentes sont libres.

□ - Couleur

Les matériaux de couverture doivent avoir un aspect similaire aux tuiles vieilles, à l’exception des toitures végétalisées. Les matériaux de toitures auront des teintes d’ocre à brun.

Les systèmes mis en œuvre pour l’exploitation de sources d’énergie renouvelable, tels que définis à l’article 11.3.4, ne sont pas concernés par les prescriptions de l’article 11.3.2.

□ - Débords de toit

Les débords de toitures ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m, sauf pour les constructions dont cette dimension rendrait un tel débord disproportionné.

□ - Eléments de toiture

Les systèmes de transformation, d’utilisation et de conversion de l’énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s’intégrer au volume de la toiture et sous réserve d’une composition architecturale soignée, harmonieuse et intégrée à l’environnement bâti immédiat.

□ - Fenêtres de toit

Les fenêtres de toit et les puits ou conduits de lumière sont autorisées.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 – Traitement des espaces libres

Les plantations d’arbres ou d’arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc ...).

13.2 – Traitement des revêtements de sols extérieurs

Dans un souci de respect de l’environnement, les matériaux perméables doivent être privilégiés pour la réalisation des aires de stationnement.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’ OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

SECTION 1 – NATURE DE L' OCCUPATION ET DE L' UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1 - Les constructions à usage

- D'habitation excepté celles répondant aux conditions fixées à l'article 2.1,
- D'industrie,
- D'exploitation agricole,
- D'exploitation forestière,
- Les nouvelles habitations.

1.2- Les travaux, installations et aménagements

- L'hébergement léger de loisirs, les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
 - Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception des affouillements liés aux constructions admises à l'article 2 et à leurs annexes.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

1.3 - Autres aménagements

- Les carrières et les entreprises associées (ex: exploitations de concassage).

ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

2.1 - Les constructions à usage d'habitation

Pour toutes les constructions existantes ayant été régulièrement autorisées :

- les extensions sont limitées à 20 % de la surface de plancher autorisée au permis de construire initial. La hauteur des constructions à usage d'habitation est de 9 mètres maximum en tout point du faîtage et de 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate. En tout état de cause les extensions ne doivent pas dépasser 40 m² de surface de plancher.

2.2 Les travaux, installations et aménagements

2.3.1- Les dépôts de matériaux inertes

Pour toutes les installations existantes et ayant été régulièrement autorisées, les exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils mobilisent temporairement des déchets inertes à des fins d'aménagement.

2.3 - Les éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L 151 -23 du code de l'urbanisme

2.4.1. Les arbres remarquables et les haies paysagères

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au PLU en application de l'article L151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des travaux, installations et

aménagements.

L’article 13 précise les travaux autorisés.

2.5 - Aléas naturels

- Pour les secteurs en aléas forts, tramés au titre de l’article R123-11 b du code de l’urbanisme (se reporter au document graphique réglementaire) : toute nouvelle occupation du sol, y compris les terrassements de tous volumes et les dépôts de matériaux, est interdite.
- Pour les secteurs d’aléas faibles et moyens les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de la prise en compte lors de la construction, la nature du phénomène naturel identifié par la carte des aléas introduite en annexe du dossier PLU.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UX 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 – Généralités

Le projet peut 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.

3.2 – Accès

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

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

Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

Aucun tènement ne doit être enclavé.

3.3 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l’approche du matériel de lutte contre l’incendie, des véhicules de secours, de sécurité civile et de services publics (déneigement, ordures ménagères notamment).

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

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

La plateforme des voies nouvelles ne doit pas être inférieure à 6,80 m et elle doit être composée d’une bande de roulement de 4 m de large minimum et de 2 trottoirs de 1,40 m de largeur minimum.

3.4 – Cheminements piétonniers

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

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire doivent être maintenus.

Certains chemins font l’objet d’un emplacement réservé ou d’une protection.

ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L’alimentation en eau potable et l’assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l’écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l’évacuation, l’épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.1 – Eau potable

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

4.2 – Assainissement

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

Les rejets au réseau public d’assainissement des effluents des établissements artisanaux et industriels autorisés devront faire l’objet d’une pré-épuration.

Un séparateur d’hydrocarbure est imposé si la surface du stationnement est importante.

4.3 – Eaux pluviales

Toute construction à usage d’habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos à l’agrément ou à l’accueil du public doivent rechercher une solution pour l’évacuation des eaux pluviales recueillies sur l’unité foncière.

La solution retenue doit permettre une compensation de l’imperméabilisation par un dispositif d’infiltration ou de rétention à l’échelle de la parcelle.

Dans l’hypothèse d’une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet de l’excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Les conditions de rejet au milieu naturel sont les mêmes que celles au réseau public (Voir : annexes sanitaires - volet eaux pluviales).

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d’eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

En cas d’évacuation des eaux pluviales recueillies vers un émissaire naturel capable de les recevoir, le système mis en œuvre ne doit pas créer d’augmentation d’érosion, de saturation du réseau ou d’inondation. La mise en place de dispositifs permettant d’écarter les débits (noues...) est fortement conseillée. Le pétitionnaire veillera à l’entretien et à la surveillance régulière des ouvrages.

4.4 – Réseaux de gaz et d’électricité

Les lignes de transport d’énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent faire l’objet d’une demande d’autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

4.5 – Réseaux de télécommunication

Les câbles de télécommunication (téléphone, câble, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.

ARTICLE UX 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6.2 – Implantations

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul :

- de 5 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer,
- de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 2005.

Le recul des constructions hors agglomération est :

- 25 m de l'axe des RD 1005 et 2005
- 9 m de l'axe des RD : RD 33, 133 et 233.

6.3 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage.

6.4 – Recul le long des ruisseaux

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 5 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES7.1 - Généralités

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7.2 –
Implantations

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble, l'implantation des constructions est admise en mitoyenneté.

7.3 – _____ Implantations
particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage.

ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est libre.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions et des aires de stationnement ne peut excéder 60 % de toute la superficie du tènement foncier.

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Les aires de stationnements réalisées en matériaux perméables ne sont pas prises en compte dans le calcul du CES.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS10.1 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir

:

- du terrain avant travaux en cas de remblai,
- du terrain après travaux en cas de déblai,

jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus : faitage en cas de toiture à pans et acrotère en cas de toiture plate.

Les dispositions du présent article ne s’appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif.

10.2 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres en tout point du bâtiment.

La hauteur des constructions à usage d’hébergement hôtelier ne peut excéder 14 mètres en tout point du bâtiment.

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 – Généralités

Toute construction ou superstructure devra faire l’objet d’une recherche architecturale de qualité.

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d’utilisation optimale d’énergies renouvelables, l’adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s’intègrent à la composition architecturale d’ensemble (façades, toitures).

11.2 – Traitement des abords

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

Les affouillements et exhaussements sont admis sous conditions :

- les affouillements sont admis dans la mesure où ils sont destinés à la création d’un accès pour les niveaux en sous-sol d’une construction autorisée.
- Les exhaussements éventuels ne doivent pas dépasser 1m et le pied de talus doit rester à 2m des limites séparatives.

11.3 – Aspect des façades

Les façades doivent être traitées pour une présentation finale de qualité.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l’emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc..

11.4 Aspect des toitures

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

Eléments de toiture et source d’énergie renouvelable (SER)

Les systèmes de transformation, d’utilisation et de conversion de l’énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s’intégrer au volume de la toiture.

11.5 – Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas souhaitées. Elles doivent faire l’objet d’une déclaration préalable.

Dans le cas où des clôtures sont à installer, leur aspect est défini comme suit :

- Une délimitation végétale est préconisée. Elle est établie de façon à ne pas gêner la visibilité de la circulation. Sa hauteur est limitée :
 - En limite des emprises publiques et des voies, à 2 mètres.

- En limite séparative, à 2 mètres.
- Les clôtures sont constituées d’un dispositif à claire-voie.
- Les gabions sont autorisés.

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

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT

12.1 – Généralités

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

Les constructions nouvelles doivent favoriser l'intégration des stationnements dans le bâti (en silo, en toiture, en sous-sol). La mutualisation du stationnement entre les diverses constructions est vivement recommandée.

12.2 – Normes minimales de stationnement pour les constructions nouvelles

12.2.1 – Pour les constructions à usage d’hôtel et de restaurant :

- 1 place de stationnement par chambre,
- et 1 place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

12.2.2 – Pour les constructions à usage de commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale :

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher destiné à la vente.

12.2.3 – Pour les constructions à usage de bureau et de services publics :

1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.
Pour toute construction neuve de bureau générant plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé la réalisation de locaux couverts et fermés pour le stationnement des cycles, avec 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher

12.2.4. – Pour les constructions destinées à l’artisanat

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

12.2.5. – Pour les constructions destinées aux entrepôts

- 1 place de stationnement par tranche de 100m²-de surface de plancher.

12.3. – Normes minimales de stationnement pour les constructions existantes

Les dispositions de l’article 12.1 restent applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles :

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

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

12.4. – Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement

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

Lorsqu’une construction comporte plusieurs destinations (commerce, bureaux, ...) le calcul de places s’effectue au regard de chacune des affectations de la construction.

12.5. – Les aires de stationnements particulières

12.5.1. – Stationnement des deux-roues

Pour les constructions nouvelles, des emplacements pour les deux-roues (deux-roues motorisés et vélos) sont obligatoires. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

Les places de stationnement deux roues doivent avoir une emprise minimale de 2 m² par stationnement.

12.5.2. – Pour les établissements de spectacles cinématographiques

- L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement d'un établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être constitués d’au moins 20% d’espaces verts ; 75% des espaces libres doivent se situer entre la construction principale et la voirie d’accès principale ; ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

15% minimum des espaces verts doivent être plantés d’arbres. Le reste doit être planté de vivaces, prairie ou arbustes bas.

13.2 – Traitement des limites séparatives

Les plantations de haies vives en limites séparatives ne sont pas obligatoires.

Lorsqu’elles sont réalisées :

- elles doivent être composées d'essences rustiques et indigènes si possible à floraison. Elles doivent mêler espèces persistantes et caduques.
- elles doivent être discontinues afin d'éviter un cloisonnement systématique des parcelles et une fermeture du paysage. Ponctuellement elles peuvent être admises sur des fronts de voie.

13.3 – Traitement des revêtements de sols extérieurs

Dans un souci de respect de l’environnement, les matériaux perméables doivent être privilégiés pour la réalisation des aires de stationnement.

13.4 – Les berges des ruisseaux

Dans la bande de recul de 5 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau, pour renforcer la tenue de la berge un maintien de l’enherbement est obligatoire ; il se traduit un ensemenement et un entretien régulier (tontes, ...).

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’ OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Secteur entre le centre-village traditionnel et l’Espace du Lac

SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Toute occupation et utilisation du sol est interdite sur les secteurs identifiés au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme sous réserve de l’article AU 13.3

ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 - Les conditions d’ouverture à l’urbanisation

La zone AU sera ouverte à l’urbanisation à l’occasion d’une modification, d’une révision simplifiée ou d’une révision du PLU à condition :

- qu’elle se réalise dans le cadre de l’élaboration d’un projet urbain à vocation principale d’habitat visant à préciser les orientations d’aménagement de cette zone AU ;

□ qu’elle se réalise dans le respect des principes énoncés au PADD.

2.2 - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif et dont l’implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (y compris les réseaux) sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l’urbanisation future de la zone AU, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

2.3 - Aléas naturels

- Pour les secteurs en aléas forts, tramés au titre de l’article R123-11 b du code de l’urbanisme (se reporter au document graphique réglementaire) : toute nouvelle occupation du sol, y compris les terrassements de tous volumes et les dépôts de matériaux, est interdite.
- Pour les secteurs d’aléas faibles et moyens les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de la prise en compte lors de la construction, la nature du phénomène naturel identifié par la carte des aléas introduite en annexe du dossier PLU.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Certains chemins font l’objet d’un emplacement réservé ou d’une protection.

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif peuvent s’implanter :

- soit à 3 mètres minimum par rapport aux limites d’emprises publiques et des voies
- soit jusqu’en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage.

6.3 – Recul le long des ruisseaux

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 5 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif peuvent s’implanter :

- soit à 3 mètres minimum des limites séparatives
- soit jusqu’en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage.

ARTICLE AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**13.1 - Espaces jardinés en milieu urbain**

Les espaces jardinés en milieu urbain identifiés au document graphique réglementaire sont soumis aux prescriptions de l’article L151-23 du code de l’urbanisme.

Les ESPACES JARDINÉS EN MILIEU URBAIN sont inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

En tout état de cause, les constructions en lien avec leur affectation type murs de clôture, abris de jardins, serres, locaux d’accueil dans les jardins familiaux, etc ... sont autorisées.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

Les secteurs d'extension du centre-village traditionnel et de Séchex sont délimités en zone AUa.

SECTION 1 – NATURE DE L' OCCUPATION ET DE L' UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUa 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions à usage

- D'industrie
- D'exploitation agricole
- D'exploitation forestière

1.2 - Les travaux, installations et aménagements

- L'hébergement léger de loisirs, les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception des affouillements liés aux constructions admises à l'article 2 et à leurs annexes.
- Les aires d'accueil des gens du voyage

1.3 - Autres aménagements

- Les carrières
- Les installations classées entraînant un périmètre de protection

1.4 - Secteurs repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Toute occupation et utilisation du sol est interdite sur les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sous réserve de l'article AUA 13.3.

ARTICLE AUa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappel

L'urbanisation est possible dès lors qu'un projet d'urbanisme d'ensemble, cohérent avec l'orientation d'aménagement concernée, est défini.

L'ouverture à l'urbanisation

L'organisation de cette zone vise à mettre en place un usage rationnel des terrains constructibles.

Dans tous les cas, le projet d'urbanisation doit être compatible avec un aménagement cohérent de la totalité de la zone et présentant les caractères suivants :

- Garantir que les équipements publics seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- Définir une ou plusieurs accroches à la voirie principale pour desservir le secteur.
- Ne pas créer d'enclaves inconstructibles ni à l'intérieur de la zone où la réalisation est projetée, ni à l'intérieur d'une zone urbaine ou à urbaniser limitrophe.

Etre compatible avec les orientations d'aménagement définies. Toutes les orientations d'aménagement doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble en préalable à l'ouverture à l'urbanisation.

Les occupations et utilisations du sol définies dans cet article sont admises dans la mesure où elles respectent les conditions suivantes :

2.1 - Les constructions à usage

2.1.1 : de commerces et d'artisanat pouvant appartenir à la catégorie des installations classées dans la mesure où les conditions cumulatives ci-après sont respectées :

- Elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnements, etc.
- Elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

2.1.2. : d'entrepôt dans la mesure où elles sont liées à une activité économique existante et admise dans la zone et qu'elles n'entrent pas dans la catégorie des installations classées entraînant un périmètre de protection (article AUa 1.3)

2.2 - Les annexes fonctionnelles des habitations

Les annexes fonctionnelles des habitations sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions inscrites aux articles 7, 10 et 11.

L'emprise au sol cumulée des annexes y compris les abris non fermés ne doit pas dépasser 40 m².

2.3 - Les secteurs identifiés au titre du L151-15 du code de l'urbanisme

Pour les secteurs identifiés au titre du L151-15 du code de l'urbanisme ; les pourcentages et catégories de logements à réaliser sont indiqués dans la légende du document graphique annexe.

2.4 - Aléas naturels

- Pour les secteurs en aléas forts, tramés au titre de l'article R123-11 b du code de l'urbanisme (se reporter au document graphique réglementaire) : toute nouvelle occupation du sol, y compris les terrassements de tous volumes et les dépôts de matériaux, est interdite.
- Pour les secteurs d'aléas faibles et moyens les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de la prise en compte lors de la construction, la nature du phénomène naturel identifié par la carte des aléas introduite en annexe du dossier PLU.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L' OCCUPATION ET DE L' UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUa 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. – Généralités

Le projet peut 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.

3.2. – Accès

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

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

Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

Aucun tènement ne doit être enclavé.

3.3. – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l’approche du matériel de lutte contre l’incendie, des véhicules de secours, de sécurité civile et de services publics (déneigement, ordures ménagères notamment).

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

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

L’emprise minimale des voies nouvelles est :

- Pour les voies à double sens, la plateforme des voies nouvelles ne doit pas être inférieure à 5,40 m et elles doivent être composées d’une bande de roulement de 4 m de large minimum et d’un trottoir de 1,40 m de largeur minimum.
- Pour les voies à sens unique, la plateforme des voies nouvelles ne doit pas être inférieure à 4,40 m et elles doivent être composées d’une bande de roulement de 3 m de large minimum et d’un trottoir de 1,40 m de largeur minimum.

3.4. – Cheminement piétonnier

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

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire doivent être maintenus.

Certains chemins font l’objet d’un emplacement réservé ou d’une protection.

ARTICLE AUa 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L’alimentation en eau potable et l’assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l’écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l’évacuation, l’épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.1. – Eau potable

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

4.2. – Assainissement

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

4.3. – Eaux pluviales

Toute construction à usage d’habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos à l’agrément ou à l’accueil du public doivent rechercher une solution pour l’évacuation des eaux pluviales recueillies sur l’unité foncière.

La solution retenue doit permettre une compensation de l’imperméabilisation par un dispositif d’infiltration ou de rétention à l’échelle de la parcelle ou du projet.

Dans l’hypothèse d’une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet de l’excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Les conditions de rejet au milieu naturel sont les mêmes que celles au réseau public (Voir : annexes sanitaires - volet eaux pluviales).

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d’eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

En cas d’évacuation des eaux pluviales recueillies vers un émissaire naturel capable de les recevoir, le système mis en œuvre ne doit pas créer d’augmentation d’érosion, de saturation du réseau ou d’inondation. La mise en place de dispositifs permettant d’écarter les débits (noues...) est fortement conseillée. Le pétitionnaire veillera à l’entretien et à la surveillance régulière des ouvrages.

4.4. – Réseaux de gaz et d’électrifié

Les lignes de transport d’énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent faire l’objet d’une demande d’autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

4.5. – Réseaux de télécommunication

Les câbles de télécommunication (téléphone, câble, ...) et leur branchement particulier doivent faire l’objet d’une demande d’autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l’espace public.

ARTICLE AUa 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AUa 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

6.1. – Généralités

Les voies entrant dans le champ d’application de l’article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu’elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l’application du présent article, excepté lorsqu’ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l’application de l’ensemble des règles édictées par le présent article.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l’article 6 s’applique à chaque terrain issu d’un lotissement ou d’un permis de construire valant division.

6.2. – Implantation des constructions

Les constructions s’implantent soit à l’alignement de la voie soit avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l’axe de la voie.

Le recul des constructions hors agglomération est :

- 25 m de l’axe des RD 1005 et 2005.

- 9 m de l’axe des RD : RD 33, 133 et 233.

6.3. – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif peuvent s’implanter jusqu’en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage.

6.4. – Recul le long des ruisseaux

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 5 mètres comptée de part et d’autre du sommet de la berge du ruisseau.

ARTICLE AUa 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. – Généralités

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l’application du présent article, excepté lorsqu’ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l’application de l’ensemble des règles édictées par le présent article.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l’article 7 s’applique à chaque terrain issu d’un lotissement ou d’un permis de construire valant division.

7.2. – Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, toutefois dans le cadre d’un projet d’ensemble, l’implantation des constructions est possible en mitoyenneté sur au maximum 2 limites latérales dans la mesure où la longueur cumulée de la façade implantée sur chaque limite n’excède pas 20 mètres de long en profondeur depuis la voie publique.

7.3. – Implantations particulières

7.3.1. – Les annexes fonctionnelles

Les annexes fonctionnelles peuvent s’implanter jusqu’en limites séparatives dans la mesure où :

- la longueur cumulée des façades ne dépasse pas 10 mètres.
- leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage.
- et que leur surface d’emprise soit inférieure ou égale à 30m².

7.3.2. – Les ouvrages techniques

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif peuvent s’implanter jusqu’en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage.

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

Sans objet

ARTICLE AUa 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions et des aires de stationnement ne peut excéder 40 % de toute la superficie du tènement foncier.

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Les aires de stationnements réalisées en matériaux perméables ne sont pas prises en compte dans le calcul du CES.

ARTICLE AUa 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS10.1. – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir :

- du terrain avant travaux en cas de remblai,
- du terrain après travaux en cas de déblai,

jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus : faitage en cas de toiture à pans et acrotère en cas de toiture plate.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

10.2. – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres en tout point du faitage et 9 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate.

La hauteur maximale des annexes des habitations est de 3,5 mètres en tout point du faitage ou 3m à l'acrotère en cas de toiture plate.

ARTICLE AUa 11 – ASPECT EXTERIEUR11.1. – Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

11.2. – Traitement des abords

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible. Les exhaussements éventuels ne doivent pas dépasser 1m et le pied de talus doit rester à 2m des limites séparatives.

11.3. – Aspect des façades

Une harmonie avec le caractère du village doit être recherchée.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc...

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité,

en chaleur ou en froid peuvent être réalisés sous la forme de capteurs solaires vitrés ou non vitrés sous réserve d’une composition architecturale soignée, harmonieuse et intégrée à l’environnement bâti immédiat.

Les annexes doivent former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le bâtiment principal.

11.4. - Aspect des toitures

11.4.1. - Pans et pente

Les toitures doivent avoir des pentes comprises entre 40 et 60% Les toitures plates sont autorisées dès lors :

- qu’elles sont entièrement végétalisées,
- ou qu’elles concernent une construction d’une hauteur $\leq 3,5$ m

Les toitures à 1 versant sont autorisées uniquement pour les extensions de la construction principale.

Les annexes doivent avoir une toiture à deux pans ; le pourcentage de pente doit conserver des proportions harmonieuses à la construction.

11.4.2. - Couleur

Les matériaux de couverture doivent avoir un aspect similaire aux tuiles vieilles. Les matériaux de toitures auront des teintes d’ocre à brun.

Les systèmes mis en œuvre pour l’exploitation de sources d’énergie renouvelable, tels que définis à l’article 11.4.4, ne sont pas concernés par les prescriptions de l’article 11.4.2.

11.4.3. - Débords de toit

Les débords de toitures ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m, sauf pour les constructions dont cette dimension rendrait un tel débord disproportionné.

11.4.4. - Eléments de toiture

Les systèmes de transformation, d’utilisation et de conversion de l’énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s’intégrer au volume de la toiture et sous réserve d’une composition architecturale soignée, harmonieuse et intégrée à l’environnement bâti immédiat.

11.4.5. - Fenêtres de toit

Les fenêtres de toit et les puits ou conduits de lumière sont autorisées.

11.5. - Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent faire l’objet d’une déclaration préalable.

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

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1 m de hauteur. Les gabions sont autorisés.

Il est rappelé que pour des clôtures à cheval sur des zones U, A ou N, la réglementation propre à chaque zone sur chaque portion de clôture s’applique.

11.6. - Pour le bâti existant réhabilité au titre de l’article L151-19 du code de l’urbanisme

En cas de réhabilitation, toute intervention doit maintenir l’aspect extérieur des constructions et suivre les prescriptions suivantes :

- les toitures doivent avoir deux pans de pente égale, éventuellement avec croupe ou

- demi-croupe.
- les matériaux de couverture doivent être d’aspect tuiles, terre cuite ; de couleur rouge à brune.
 - les systèmes de transformation, d’utilisation et de conversion de l’énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s’intégrer au volume de la toiture.
 - les volumétries et l’ordonnancement des percements en façade doivent être respectés.
 - les escaliers, balcons et galeries doivent être couverts en tout point par un débord de toiture.
 - les imitations de matériaux et l’emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, comme les parpaings de ciments, briques de montage sont interdits,...
 - les maçonneries doivent être revêtues d’un enduit. Le revêtement extérieur des murs doit être en harmonie avec le caractère des lieux.

ARTICLE AUa 12 – STATIONNEMENT

12.1 – Généralités

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

Les aires de stationnements réalisées en matériaux perméables ne sont pas prises en compte dans le calcul du CES.

12.2 – Normes minimales de stationnement pour les constructions nouvelles

12.2.1. – Pour les constructions à usage d’habitation :

Pour les nouvelles constructions :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec au moins 2 places extérieures par logement

Conformément aux Orientations d’Aménagement, le stationnement prévu ci-dessus doit être réalisé pour au moins 50 % en souterrain.

- Pour toute construction neuve générant plus de 400 m² de surface de plancher, il est exigé la réalisation de locaux couverts et fermés pour le stationnement des cycles, avec 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher

En cas d’impossibilité pour le constructeur de réaliser des aires de stationnement, celui-ci peut être tenu quitte de ses obligations par la réalisation de places de stationnement dans l’environnement immédiat du terrain d’implantation de la construction.

Toutefois, pour les constructions à usage de logement locatif financé par un prêt aidé de l’Etat, il ne sera exigé qu’une place de stationnement par logement.

12.2.2. – Pour les constructions à usage d’hôtel et de restaurant :

- 1 place de stationnement par chambre,
- et 1 place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

12.2.3. – Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher

12.2.4. – Pour les constructions à usage de bureau et de services publics :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

- Pour toute construction neuve de bureau générant plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé la réalisation de locaux couverts et fermés pour le stationnement des cycles, avec 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher

12.2.5. – Pour les constructions destinées à l’art i sa nat

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

12.2.6. – Pour les constructions destinées aux entrepôts

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

12.3 – Normes minimales de stationnement pour les constructions existantes

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

12.4 – Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement

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

Lorsqu’une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...) les normes afférentes à chacune d’elles sont appliquées au prorata des superficies qu’elles occupent respectivement. Toutefois, s’agissant des constructions d’activités comportant plusieurs destinations (bureaux, commerces, ...) le calcul de places s’effectue au regard de l’affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

Les rampes d’accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 20%. A leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%, sauf en cas d’impossibilité technique.

12.5 – En cas d’impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d’impossibilité pour des raisons architecturales ou urbanistiques, pour le constructeur de réaliser des aires de stationnement, celui-ci peut être tenu quitte de ses obligations :

- soit par la réalisation de places de stationnement dans l’environnement immédiat du terrain d’implantation de la construction,
- soit par l’acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement,
- soit par l’obtention d’une concession à long terme dans un parc public.

12.6 – Stationnement des deux-roues

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux-roues (deux-roues motorisés et vélos) sont obligatoires. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

Les places de stationnement deux roues auront une emprise minimale de 2 m² par stationnement.

Il est exigé :

- 1 % de la surface de plancher pour les constructions à usage d’hébergement hôtelier.
- 0,3 % de la surface de plancher pour les constructions à usage de commerces, d’artisanat et de services publics
- 0,1 m² par élève dans les établissements d’enseignement.

ARTICLE AUa 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au sein du secteur OA2 : la proportion de terrain obligatoirement réservée aux espaces verts, plantations et terrains de jeux, à l'exception des aires de stationnement, dépôts, dégagements, accès et placette, doit représenter au moins 30 % de l'ensemble de la zone ; et un espace commun à usage mixte (placette, jeux pour enfants, parc ..., compris hors espace de stationnement/accès/voirie) doit être créé pour une surface de l'ordre de 5 % de l'ensemble de la zone.

Au sein du secteur OA6 : La proportion de terrain obligatoirement réservée aux jardins, plantations et terrains de jeux d'enfants, à l'exception des aires de stationnement, accès, dépôts ou dégagements ne peut être inférieure à 50 %.

13.1. – Traitement des limites séparatives

Les plantations de haies vives en limite séparative ne sont pas souhaitées. Lorsqu'elles sont plantées :

- elles doivent être composées d'essences rustiques et indigènes si possible à floraison. Elles doivent mêler espèces persistantes et caduques.
- elles doivent être discontinues afin d'éviter un cloisonnement systématique des parcelles et une fermeture du paysage. Ponctuellement, elles peuvent être admises sur des fronts de voie.

13.2. – Traitement des revêtements de sols extérieurs

Dans un souci de respect de l'environnement, les matériaux perméables doivent être privilégiés pour la réalisation des allées au sein des jardins et des aires de stationnement.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX

SECTION 1 – NATURE DE L’ OCCUPATION ET DE L’ UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1 - Les constructions à usage

- D'habitation,
- D'industrie,
- D'exploitation agricole,
- D'exploitation forestière.

1.2 - Les travaux, installations et aménagements

- L'hébergement léger de loisirs, les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les exhaussements et affouillements des sols à l’exception des affouillements liés aux constructions admises à l’article 2 et à leurs annexes.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

1.3 - Autres aménagements

- Les carrières et les entreprises associées (ex: exploitations de concassage).

1.4 - Application de l’Amendement Dupont

En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d’autre des RD1005 et RD2005.

Leur ouverture à l’urbanisation est conditionnée par la réalisation d’une étude dite « Amendement Dupont » ; cette étude doit être intégrée au PLU (en préalable à l’ouverture à l’urbanisation des secteurs concernés). La procédure utilisée pour la prise en compte de l’article L.111-1-4 du code de l’urbanisme par le document d’urbanisme est une révision générale.

ARTICLE AUX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

L’ouverture à l’urbanisation

L’organisation de cette zone vise à mettre en place un usage rationnel des terrains constructibles.

Dans tous les cas, le projet d’urbanisation doit être compatible avec un aménagement cohérent de la totalité de la zone et présentant les caractères suivants :

- Garantir que les équipements publics seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- Définir une ou plusieurs accroches à la voirie principale pour desservir le secteur.
- Ne pas créer d’enclaves inconstructibles ni à l’intérieur de la zone où la réalisation est projetée, ni à l’intérieur d’une zone urbaine ou à urbaniser limitrophe.
- Présenter un projet d’ensemble définissant l’ensemble des éléments suivants :
 - l’implantation de constructions multi-usage, destinées aux commerces, aux bureaux, aux services et à l’hôtellerie ;
 - un stationnement mutualisé, unique et majoritairement couvert ;
 - une recherche architecturale de qualité ;

- un schéma de circulation organisant les accès et la desserte interne ;
- une intégration paysagère réussie et démontrée ;
- les modalités de gestion des eaux pluviales.

2.2- Les travaux, installations et aménagements

Les affouillements et les exhaussements de sol sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires à la mise en œuvre d’une utilisation ou d’une occupation admise dans la zone AUX.

2.3- Aléas naturels

- Pour les secteurs en aléas forts, tramés au titre de l’article R123-11 b du code de l’urbanisme (se reporter au document graphique réglementaire) : toute nouvelle occupation du sol, y compris les terrassements de tous volumes et les dépôts de matériaux, est interdite.
- Pour les secteurs d’aléas faibles et moyens les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de la prise en compte lors de la construction, la nature du phénomène naturel identifié par la carte des aléas introduite en annexe du dossier PLU.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUX 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 – Généralités

Le projet peut 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.

3.2 – Accès

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

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

Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

Aucun tènement ne doit être enclavé.

3.3 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l’approche du matériel de lutte contre l’incendie, des véhicules de secours, de sécurité civile et de services publics (désenneigement, ordures ménagères notamment).

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

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

La plateforme des voies nouvelles ne doit pas être inférieure à 6,80 m et elle doit être

composée d'une bande de roulement de 4 m de large minimum et de 2 trottoirs de 1,40 m de largeur minimum.

3.4 – Cheminements piétonniers

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

ARTICLE AUX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.1 – Eau potable

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

4.2 – Assainissement

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

Les rejets au réseau public d'assainissement des effluents des établissements artisanaux et industriels autorisés devront faire l'objet d'une pré-épuration.

Un séparateur d'hydrocarbure est imposé si la surface du stationnement est importante.

4.3 – Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos à l'agrément ou à l'accueil du public doivent rechercher une solution pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

La solution retenue doit permettre une compensation de l'imperméabilisation par un dispositif d'infiltration ou de rétention à l'échelle de la parcelle.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Les conditions de rejet au milieu naturel sont les mêmes que celles au réseau public (Voir : annexes sanitaires - volet eaux pluviales).

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

En cas d'évacuation des eaux pluviales recueillies vers un émissaire naturel capable de les recevoir, le système mis en œuvre ne doit pas créer d'augmentation d'érosion, de saturation du réseau ou d'inondation. La mise en place de dispositifs permettant d'écarter les débits (noues...) est fortement conseillée. Le pétitionnaire veillera à l'entretien et à la surveillance régulière des ouvrages.

– Réseaux de gaz et d'électricité

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

4.4 – Réseaux de télécommunication

Les câbles de télécommunication (téléphone, câble, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.

ARTICLE AUX 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6.2 – Implantations

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul :

- de 5 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer,
- de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 2005.

En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des RD1005 et RD2005.

6.3 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage.

ARTICLE AUX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

7.1 - Généralités

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

–
Implantations

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le cadre d’un projet d’ensemble, l’implantation des constructions est admise en mitoyenneté.

7.2 –
Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif peuvent s’implanter jusqu’en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faitage.

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

Sans
objet

ARTICLE AUX 9 – EMPRISE AU SOL

L’emprise au sol des constructions et des aires de stationnement non couvertes ne peut excéder 60 % de toute la superficie du tènement foncier.

L’emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Les aires de stationnements réalisées en matériaux perméables ne sont pas prises en compte dans le calcul du CES.

ARTICLE AUX 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS10.1 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir
:

- du terrain avant travaux en cas de remblai,
- du terrain après travaux en cas de déblai,

jusqu’au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus : faitage en cas de toiture à pans et acrotère en cas de toiture plate.

Les dispositions du présent article ne s’appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif.

10.2 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions doit être de 12 mètres en tout point du bâtiment.

La hauteur des constructions à usage d’hébergement hôtelier ne peut excéder 14 mètres en tout point du bâtiment.

EXTERIEUR11.1 – Généralités

Toute construction ou superstructure devra faire l'objet d'une recherche architecturale de qualité.

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

11.2 – Traitement des abords

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

Les affouillements et exhaussements sont admis sous conditions :

- les affouillements sont admis dans la mesure où ils sont destinés à la création d'un accès pour les niveaux en sous-sol d'une construction autorisée.
- Les exhaussements éventuels ne doivent pas dépasser 1m et le pied de talus doit rester à 2m des limites séparatives.

11.3 – Aspect des façades

Les façades doivent être traitées pour une présentation finale de qualité.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc...

11.4 – Aspect des toitures

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

Les matériaux de couverture devront être de teinte grise ou plus sombre et mate.

Eléments de toiture et source d'énergie renouvelable (SER)

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.

11.5 - Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas souhaitées. Elles doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Dans le cas où des clôtures sont à installer, leur aspect est défini comme suit :

- Une délimitation végétale est préconisée. Elle est établie de façon à ne pas gêner la visibilité de la circulation. Sa hauteur est limitée :
 - En limite des emprises publiques et des voies, à 2 mètres.
 - En limite séparative, à 2 mètres.
- Les clôtures sont constituées d'un dispositif à claire-voie.
- Les gabions sont autorisés.

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

ARTICLE AUX 12 – STATIONNEMENT12.1 – Généralités

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

Les constructions nouvelles doivent favoriser l'intégration des stationnements dans le bâti (en silo, en toiture, en sous-sol). La mutualisation du stationnement entre les diverses constructions est vivement recommandée.

12.2. – Normes minimales de stationnement pour les constructions nouvelles12.2.1. – Pour les constructions à usage d’hôtel et de restaurant :

0,8 place de stationnement par chambre,
et 1 place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

12.2.2. – Pour les constructions à usage de commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale :

1 place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher destiné à la vente.

12.2.3. – Pour les constructions à usage de bureau et de services publics :

1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

12.2.4. – Pour les constructions destinées à l'artisanat

1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

12.2.5. – Pour les constructions destinées aux entrepôts

1 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher.

12.2.6. – Pour les constructions destinées aux industries

1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

12.3. – Normes minimales de stationnement pour les constructions existantes

Les dispositions de l'article 12.1 restent applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles :

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

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

12.4. – Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (commerce, bureaux, ...) le calcul de places s'effectue au regard de chacune des affectations de la construction.

12.5. – Les aires de stationnements particulières12.5.1. – Stationnement des deux-roues

Pour les constructions nouvelles, des emplacements pour les deux-roues (deux-roues motorisés et vélos) sont obligatoires. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et

public.

Les places de stationnement deux roues doivent être couvertes et avoir une emprise minimale de 2 m² par stationnement.

12.5.2. – Pour les établissements de spectacles cinématographiques

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement d'un établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

ARTICLE AUX 13 – ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être constitués d’au moins 20% d’espaces verts ; 75% des espaces libres doivent se situer entre la construction principale et la voirie d’accès principale ; ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

15% minimum des espaces verts doivent être plantés d’arbres de haut jet ayant suffisamment de terre et de surface perméable au pied pour pousser normalement (10m³ de terres et 4m² perméables par arbre au minimum). Le reste doit être planté de vivaces, prairie ou arbustes bas.

13.2 – Traitement des limites séparatives

Les plantations de haies vives en limites séparatives ne sont pas obligatoires.

Lorsqu’elles sont réalisées :

- elles doivent être composées d'essences rustiques et indigènes si possible à floraison. Elles doivent mêler espèces persistantes et caduques.
- elles doivent être discontinues afin d'éviter un cloisonnement systématique des parcelles et une fermeture du paysage. Ponctuellement elles peuvent être admises sur des fronts de voie.

13.3 – Traitement des revêtements de sols extérieurs

Dans un souci de respect de l’environnement, les matériaux perméables doivent être privilégiés pour la réalisation des aires de stationnement.

13.4 – Les berges des ruisseaux

Dans la bande de recul de 5 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau, pour renforcer la tenue de la berge un maintien de l’enherbement est obligatoire ; il se traduit un ensemencement et un entretien régulier (tontes, ...).

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’ OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUx 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et les utilisations du sol ci-après :

- A 1-1 : Toutes les constructions nouvelles affectées aux activités industrielles, à l’artisanat, aux activités commerciales, à l’habitation, au bureau excepté celles prévues à l’article A2.
- A 1-2 : Les constructions nouvelles nécessaires à l’élevage d’animaux de compagnie.
- A 1-3 : Les carrières et Les installations classées entraînant un périmètre de protection
- A 1-4 : Les travaux, installations et aménagements.
- A 1-5 : Les terrains de camping et de caravanage exceptés ceux prévus à l’article A
- A 1-6 : Le stationnement des caravanes.
- A 1-7 : Les habitations légères de loisirs, les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs
- A 1-8: Application de l’Amendement Dupont :
En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d’autre des RD1005 et RD2005.
Leur ouverture à l’urbanisation est conditionnée par la réalisation d’une étude dite « Amendement Dupont » ; cette étude doit être intégrée au PLU (en préalable à l’ouverture à l’urbanisation des secteurs concernés). La procédure utilisée pour la prise en compte de l’article L.111-1-4 du code de l’urbanisme par le document d’urbanisme est une révision générale.
- A 1-9 Tout drainage, remblai, excavation ou travaux susceptibles de détruire l’intérêt hydraulique d’une zone humide est interdit.
- A 1-10 Toute autre occupation ou utilisation du sol qui ne figure pas à l’article A 2.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

A 2.1 - Les constructions et installations agricoles :

A2-1.1 : Les constructions et installations agricoles ne sont admises qu’à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l’activité agricole, justifiée par l’importance de l’exploitation et ses impératifs de fonctionnement et sous réserve d’une localisation adaptée au site.

Sont en outre soumis aux conditions particulières suivantes :

A2-1.2 : Les bâtiments destinés au stockage par le producteur, de son matériel agricole ou de ses récoltes sont admis dans la mesure où ils sont implantés sur le site principal de l’activité de l’exploitation ou dont l’implantation projetée est justifiée par des impératifs techniques ou fonctionnels.

- A2-1.3 : Les constructions destinées au commerce sont admises sous les conditions cumulatives suivantes :
- La vente concerne la production et la transformation de sa production ou de la production agricole régionale,
 - Il s’agit d’un complément de l’activité agricole,
 - La construction liée à la vente est intégrée au bâtiment d’exploitation.

A 2.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif et dont l’implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (réseaux notamment) sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l’activité agricole, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

A 2.3 - Les éléments patrimoniaux

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au PLU en application L151-23 doivent faire l’objet d’une autorisation au titre des travaux, installations et aménagements.

L’article 13 précise les travaux autorisés.

A 2.4 - Les clôtures

Les clôtures sont à éviter sauf nécessité d’exploitation. Si elles sont nécessaires et le long de toutes les voies de circulation, l’autorité compétente en matière d’autorisation de construire ou en matière de gestion de la voie, peut émettre des conditions particulières concernant la nature des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation des piétons et de tous véhicules, notamment d’engins agricoles, d’entretien ou de sécurité.

A 2.5 - Les espaces boisés classés

Les coupes et abattages d’arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l’article L.130-1 du Code de l’Urbanisme.

A 2.6 - Aléas naturels

- Pour les secteurs en aléas forts, tramés au titre de l’article R123-11 b du code de l’urbanisme (se reporter au document graphique réglementaire) : toute nouvelle occupation du sol, y compris les terrassements de tous volumes et les dépôts de matériaux, est interdite.
- Pour les secteurs d’aléas faibles et moyens les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de la prise en compte lors de la construction, la nature du phénomène naturel identifié par la carte des aléas introduite en annexe du dossier PLU.

SECTION 2 - CONDITION DE L’ OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

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

3.2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l’approche du matériel de lutte contre l’incendie, des véhicules de secours, de sécurité civile et de services publics (déneigement, ordures ménagères notamment).

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

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

L’emprise minimale des voies nouvelles est de 3,50 mètres de largeur.

3.3 – Cheminements piétonniers

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique du PLU doivent être maintenus.

Certains chemins font l’objet d’un emplacement réservé ou d’une protection.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L’alimentation en eau potable et l’assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l’écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l’évacuation, l’épuration et le rejet des eaux résiduaires agricoles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d’équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

4.1 – Eau potable

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

4.2 – Assainissement

Tout local pouvant servir au travail, doit être raccordé au réseau public d’assainissement.

4.3 – Eaux pluviales

Toute construction à usage d’habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos à l’agrément ou à l’accueil du public doivent rechercher une solution pour l’évacuation des eaux pluviales recueillies sur l’unité foncière.

La solution retenue doit permettre une compensation de l’imperméabilisation par un dispositif d’infiltration ou de rétention à l’échelle de la parcelle.

Dans l’hypothèse d’une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet de l’excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Les conditions de rejet au milieu naturel sont les mêmes que celles au réseau public (Voir : annexes sanitaires - volet eaux pluviales).

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d’eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

En cas d’évacuation des eaux pluviales recueillies vers un émissaire naturel capable de les recevoir, le système mis en œuvre ne doit pas créer d’augmentation d’érosion, de saturation du réseau ou d’inondation. La mise en place de dispositifs permettant d’écarter les débits (noues...) est fortement conseillée. Le pétitionnaire veillera à l’entretien et à la surveillance régulière des

ouvrages.

4.4 – Réseaux de gaz et d’électricité

Les lignes de transport d’énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent faire l’objet d’une demande d’autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

4.5 – Réseaux de télécommunication

Les câbles de télécommunication (téléphone, câble, ...) et leur branchement particulier doivent faire l’objet d’une demande d’autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l’espace public.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d’application de l’article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu’elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l’application du présent article, excepté lorsqu’ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

6.2 – Implantation

Les constructions doivent s’implanter en respectant un recul :

- de 8 mètres minimum par rapport à l’axe des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer.

Le recul des constructions hors agglomération est :

- 9 m minimum de l’axe des voies : RD 33, 133 et 233.
- En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d’autre des RD1005 et RD2005. Ces secteurs situés aux abords des RD1005 et RD2005 sont inconstructibles.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif peuvent s’implanter jusqu’en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage.

6.3 – Recul le long d’un ruisseau

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 5 mètres comptée de part et d’autre du sommet de la berge du ruisseau.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1 –**
Généralités

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

7.2 –
Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sans objet

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10.1 –** Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir :

- du terrain avant travaux en cas de remblai,
- du terrain après travaux en cas de déblai,

jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus : faitage en cas de toiture à pans et acrotère en cas de toiture plate.

10.2 – Hauteur maximale

La hauteur des bâtiments d'exploitation est limitée à 12 mètres en tout point du bâtiment.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR**11.1 –** Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

11.2 – Traitement des abords

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

Les reliefs artificiels créés lors d’une construction (butte, talus, remblais) doivent s’intégrer au caractère paysager environnant au travers de matériaux et de plantations adaptés.

11.3 – Toitures

Les couvertures doivent être de teinte sombre et en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.

Les teintes claires sont interdites.

Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.

11.4 – Façades

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

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

Les teintes foncées sont recommandées, à l’exception du bois, pour lequel un vieillissement naturel est accepté.

11.5 – Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. D’une hauteur maximale de 1,50 m, les clôtures (y compris les portails) doivent être de type agricole et :

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

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des chemins de promenade particulièrement en cas d’accueil de clientèle. Ils doivent être réalisés avec un revêtement perméable à l’eau de pluie sauf impossibilité technique.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 – Généralités

Les plantations d’arbres ou d’arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc ...).

13.2 – Arbres remarquables, repérés au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme

La suppression des alignements d’arbres ou bosquets ou arbres isolés repérés au titre de l’article L151-23 qui composent le paysage rural n’est pas autorisée.

S’ils devaient être abattus pour des raisons phytosanitaires ou du fait de destruction naturelle, ils seront remplacés par des essences de même nature choisies parmi les espèces rustiques, indigènes locales.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AI

Le Village des pêcheurs est un secteur particulier.

Au sein de la zone A, un secteur est délimité : le village des pêcheurs (Secteur AI). Il s’inscrit dans la bande littorale des 100 mètres.

Le secteur AI couvre les parcelles 45, 46, 47, 48 et 49.

Le régime de l’urbanisation dans la bande des 100 mètres. Sur une bande de 100 mètres et en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites.

Cette interdiction ne s’applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l’eau.

La reconstruction d’un bâtiment après sinistre est autorisée en vertu de l’article L111-15 du code de l’urbanisme.

L’appréciation de la notion d’espace urbanisé. La notion d’espace urbanisé s’apprécie localement, au cas par cas, essentiellement en fonction de l’occupation effective de l’espace. Il est précisé que l’existence d’équipement d’infrastructure, de viabilité ou de desserte par les réseaux ne confère pas automatiquement un caractère urbanisé à l’espace concerné.

SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol non mentionnée à l’article AI 2 est interdite

ARTICLE AI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol admises sont :

2.1 - Les cabanes de pêche en bois dans la mesure où elles sont destinées :

- A l’entreposage du matériel (filets, bouées, casiers, ...) utilisé par les pêcheurs professionnels ;
- Au stockage des poissons avant leur vente ;
- Aux commerces liés à l’activité de pêche dans la mesure où la vente est intégrée dans les constructions existantes ;
- A l’entretien des filets.

2.2- Les aménagements légers installés en continuité de ces cabanes de pêche :

- une plateforme de travail par cabane ;
- une jetée par cabane pour l’amarrage des barques de pêche ;
- un abris par cabane pour mettre la barque à sec pour sa maintenance.

Les cabanes existantes et leurs aménagements sont gérés dans un souci de conservation des caractères de ces constructions et de maintien de l’activité économique spécifique, liée au Lac Léman (la pêche).

2.3- Le stockage des déchets de la pêche

Une construction ou une installation destinée au stockage des déchets de la pêche est admise dans la mesure où elle exige la proximité immédiate de l’eau et qu’elle est liée aux activités traditionnellement implantées dans la zone AI et à la condition que sa localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

2.4 - Aléas naturels

- Pour les secteurs en aléas forts, tramés au titre de l’article R123-11 b du code de l’urbanisme (se reporter au document graphique réglementaire) : toute nouvelle

occupation du sol, y compris les terrassements de tous volumes et les dépôts de matériaux, est interdite.

- Pour les secteurs d’aléas faibles et moyens les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de la prise en compte lors de la construction, la nature du phénomène naturel identifié par la carte des aléas introduite en annexe du dossier PLU.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AI 3 – ACCES ET VOIRIE

Il n’est pas prévu de créer de nouvel accès et de nouvelle voirie.

3.1 – Cheminement piétonnier

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire doivent être maintenus.

ARTICLE AI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L’alimentation en eau potable et l’assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l’écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l’évacuation, l’épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.1 – Eau potable

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

4.2 – Assainissement

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

4.3 – Eaux pluviales

Toute construction à usage d’habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos à l’agrément ou à l’accueil du public doivent rechercher une solution pour l’évacuation des eaux pluviales recueillies sur l’unité foncière.

La solution retenue doit permettre une compensation de l’imperméabilisation par un dispositif d’infiltration ou de rétention à l’échelle de la parcelle.

Dans l’hypothèse d’une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet de l’excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Les conditions de rejet au milieu naturel sont les mêmes que celles au réseau public (Voir : annexes sanitaires - volet eaux pluviales).

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d’eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

En cas d’évacuation des eaux pluviales recueillies vers un émissaire naturel capable de les recevoir, le système mis en œuvre ne doit pas créer d’augmentation d’érosion, de saturation du réseau ou d’inondation. La mise en place de dispositifs permettant d’écarter les débits (noues...) est fortement conseillée. Le pétitionnaire veillera à l’entretien et à la surveillance régulière des

ouvrages.

4.4 – Réseaux de gaz et d’électricité

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

4.5 – Réseaux de télécommunication

Les câbles de télécommunication (téléphone, câble, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.

ARTICLE AI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

6.1 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6.2 – Implantations

Les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doivent être conservées à l'identique.

6.3 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage.

ARTICLE AI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Généralités

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 0,80 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de

porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l’application de l’ensemble des règles édictées par le présent article.

7.2 – Implantations

Les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives doivent être conservées à l’identique.

7.3 – _____ Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif peuvent s’implanter jusqu’en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage.

ARTICLE AI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doivent être conservées à l’identique.

ARTICLE AI 9 – EMPRISE AU SOL

L’emprise au sol existante doit être maintenue. Seule l’emprise supplémentaire d’une construction ou une installation pour le stockage des déchets de la pêche est admise dans la limite de 50 m² de surface de plancher au maximum.

ARTICLE AI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions existantes doit être maintenue à l’identique soit 3 mètres maximum à l’égout de toiture.

ARTICLE AI 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 – Volume de la construction et configuration de la toiture

Volume de la construction :

Plan carré à rectangulaire composé de 4 côtés surmonté d’une

toiture Configuration de la toiture :

- 2 versants maximum ;
- une pente de toit faible entre 30 et 45% ;
- un débord de toit minimum de 0,60 mètre.

11.2 – Matériaux

Couverture :

D’aspect Tuiles, tôles en zinc ou prélaquées en métal, toiture végétalisée ; Teinte sombre, Nuances de marron, Proscrire le noir

Mur pignon et de façade :

D’aspect Bois ; Teinte sombre, Nuances de marron, Proscrire le noir et les lazures (aspect miel et/ou laqué)

Menuiseries extérieures :

D’aspect Bois y compris les volets ; couleur idem prescriptions du mur pignon et

façade Potence de la toiture :

D’aspect Bois ; couleur idem prescriptions du mur pignon et façade

11.3 – Orientations des faîtages

Les faîtages des constructions doivent être perpendiculaires à la berge du Lac Léman.

ARTICLE AI 12 – STATIONNEMENT

En dehors des besoins en stationnement directement liés à l’activité de pêche, il n’est pas prévu d’autoriser la création de stationnement.

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

ARTICLE AI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation est interdite.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AI 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ai/Ni

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

ARTICLE AI/Ni 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation et qui ne figurent pas à l'article Ai/Ni 2 sont interdites.

ARTICLE AI/Ni 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

2.1 - Les extensions

Pour toutes les constructions régulièrement autorisées à usage d’habitation, les extensions sont limitées à 50% de surface de plancher autorisée au permis de construire initial. En tout état de cause les extensions ne doivent pas dépasser 40 m² de surface de plancher.

2.2 - Les annexes fonctionnelles

Les annexes fonctionnelles des habitations sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions inscrites aux articles 7, 10 et 11.

L’emprise au sol cumulée des annexes y compris les abris non fermés ne doit pas dépasser 40 m².

2.3 - Les piscines

Les piscines sont admises dans la mesure où leur implantation respecte les règles des articles 6 et 7 du présent règlement.

2.4 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif et dont l’implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la destination de la zone, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

2.5 - Les clôtures

Les clôtures sont à éviter sauf nécessité d’exploitation. Si elles sont nécessaires et le long de toutes les voies de circulation, l’autorité compétente en matière d’autorisation de construire ou en matière de gestion de la voie, peut émettre des conditions particulières concernant la nature des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation des piétons et de tous véhicules, notamment d’engins agricoles, d’entretien ou de sécurité.

2.6 - Les éléments patrimoniaux repérés au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au PLU en application L151-23 doivent faire l’objet d’une autorisation au titre des travaux, installations et aménagements.

L’article 13 précise les travaux autorisés.

2.7. Aléas naturels

Pour les secteurs en aléas forts, tramés au titre de l’article R123-11 b du code de l’urbanisme (se reporter au document graphique réglementaire) : toute nouvelle occupation du sol, y compris les terrassements de tous volumes et les dépôts de matériaux, est interdite.

Pour les secteurs d’aléas faibles et moyens les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de la prise en compte lors de la construction, la nature du phénomène naturel identifié par la carte des aléas introduite en annexe du dossier PLU.

SECTION 2 – CONDITION DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL**ARTICLE AI/NI 3 – ACCES ET VOIRIE****3.1 –
Accès**

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

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

**3.2 –
Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l’approche du matériel de lutte contre l’incendie, des véhicules de secours, de sécurité civile et de services publics (déneigement, ordures ménagères notamment).

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

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

L’emprise minimale des voies nouvelles est de 3,5 mètres de largeur.

**3.3 – Cheminements
piétonniers**

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique du PLU doivent être maintenus.

ARTICLE AI/NI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L’alimentation en eau potable et l’assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l’écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l’évacuation, l’épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d’équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

**4.1 – Eau
potable**

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

4.2 – Assainissement

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

En l’absence de réseau public d’assainissement ou dans l’attente de son extension, toute construction génératrice d’eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, à titre transitoire, d’un dispositif d’assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

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

4.3 – Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos à l'agrément ou à l'accueil du public doivent rechercher une solution pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

La solution retenue doit permettre une compensation de l'imperméabilisation par un dispositif d'infiltration ou de rétention à l'échelle de la parcelle.

Dans l’hypothèse d’une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Les conditions de rejet au milieu naturel sont les mêmes que celles au réseau public (Voir : annexes sanitaires - volet eaux pluviales).

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d’eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

En cas d'évacuation des eaux pluviales recueillies vers un émissaire naturel capable de les recevoir, le système mis en œuvre ne doit pas créer d'augmentation d'érosion, de saturation du réseau ou d'inondation. La mise en place de dispositifs permettant d'écrêter les débits (noues...) est fortement conseillée. Le pétitionnaire veillera à l'entretien et à la surveillance régulière des ouvrages.

4.4 – Réseaux de gaz et d'électricité

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

4.5 – Réseaux de télécommunication

Les câbles de télécommunication (téléphone, câble, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.

ARTICLE AI/NI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AI/NI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d’application de l’article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu’elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6.2 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 8 mètres à l'axe minimum.

Le recul des constructions hors agglomération est :

- 25 m de l'axe des RD 1005 et 2005
- 9 m de l'axe des RD : RD 33, 133 et 233.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage.

6.3 – Re cul l e l o n g d' un ruisseau

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 5 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

ARTICLE AI/NI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Généralités

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7.2 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer.

7.3 – Implantations particulières

7.3.1 – Les annexes fonctionnelles

Les annexes fonctionnelles peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la limite de hauteur définie à l'article 10.

7.3.2 – Les ouvrages techniques

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage.

ARTICLE AI/NI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sans objet

ARTICLE AI/NI 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AI/NI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir :

- du terrain avant travaux en cas de remblai,
- du terrain après travaux en cas de déblai,

jusqu’au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus : faitage en cas de toiture à pans et acrotère en cas de toiture plate.

Les dispositions du présent article ne s’appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif.

10.2 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres en tout point du faitage et 7 mètres à l’acrotère en cas de toiture plate et rester harmonieuse avec le bâti existant.

La hauteur maximale des annexes des habitations est de 3,5 mètres en tout point du faitage ou de l’acrotère en cas de toiture plate.

ARTICLE AI/NI 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. – Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d’utilisation optimale d’énergies renouvelables, l’adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s’intègrent à la composition architecturale d’ensemble (façades, toitures).

11.2. – Traitement des abords

La construction doit s’adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible. Les exhaussements éventuels ne doivent pas dépasser 1m et le pied de talus doit rester à 2m des limites séparatives.

11.3. – Aspect des façades

Une harmonie avec le caractère du village doit être recherchée.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc...

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid peuvent être réalisés sous la forme de capteurs solaires vitrés ou non vitrés sous réserve d'une composition architecturale soignée, harmonieuse et intégrée à l'environnement bâti immédiat.

Les annexes doivent former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le bâtiment principal.

11.4. – Aspect des toitures

11.4.1. – Pans et pente

Les toitures doivent avoir des pentes comprises entre 40 et

60% Les toitures plates sont autorisées dès lors :

- qu'elles sont entièrement végétalisées,
- ou qu'elles concernent une construction d'une hauteur $\leq 3,5$ m

Les toitures à 1 versant sont autorisées uniquement pour les extensions de la construction principale.

Les annexes doivent avoir une toiture à deux pans ; le pourcentage de pente doit conserver des proportions harmonieuses à la construction.

11.4.2. – Couleur

Les matériaux de couverture doivent avoir un aspect similaire aux tuiles vieilles. Les matériaux de toitures auront des teintes d'ocre à brun.

Les systèmes mis en œuvre pour l'exploitation de sources d'énergie renouvelable, tels que définis à l'article 11.4.4, ne sont pas concernés par les prescriptions de l'article 11.4.2.

11.4.3. – Débords de toit

Les débords de toitures ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m, sauf pour les constructions dont cette dimension rendrait un tel débord disproportionné.

11.4.4. – Eléments de toiture

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture et sous réserve d'une composition architecturale soignée, harmonieuse et intégrée à l'environnement bâti immédiat.

11.4.5. – Fenêtres de toit

Les fenêtres de toit et les puits ou conduits de lumière sont autorisées.

11.5. – Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1 m de hauteur. Les gabions sont autorisés.

Il est rappelé que pour des clôtures à cheval sur des zones U, A ou N, la réglementation propre à chaque zone sur chaque portion de clôture s’applique.

11.6. – Pour le bâti existant repéré au titre de l’article L151-19 du code de l’urbanisme

En cas de réhabilitation, toute intervention doit maintenir l’aspect extérieur des constructions et suivre les prescriptions suivantes :

- les toitures doivent avoir deux pans de pente égale, éventuellement avec croupe ou demi-croupe.
- les matériaux de couverture doivent être d’aspect tuiles, terre cuite ; de couleur rouge à brune.
- les systèmes de transformation, d’utilisation et de conversion de l’énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s’intégrer au volume de la toiture.
- les volumétries et l’ordonnement des percements en façade doivent être respectés.
- les escaliers, balcons et galeries doivent être couverts en tout point par un débord de toiture.
- les imitations de matériaux et l’emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, comme les parpaings de ciments, briques de montage sont interdits,...
- les maçonneries doivent être revêtues d’un enduit. Le revêtement extérieur des murs doit être en harmonie avec le caractère des lieux.

ARTICLE AI/NI 12 – STATIONNEMENT

12.1 – Généralités

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

12.2 – Normes minimales de stationnement pour les constructions existantes

2 places de stationnement par logement. Les places de stationnement extérieures doivent être constituées en matériaux perméables.

ARTICLE AI/NI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 – Traitement des espaces libres

Les plantations d’arbres ou d’arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc ...).

13.2 – Les arbres remarquables repérés au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme

La suppression des alignements d’arbres ou bosquets ou arbres isolés repérés au titre de l’article L151-23 qui composent le paysage rural n’est pas autorisée.

S’ils devaient être abattus pour des raisons phytosanitaires ou du fait de destruction naturelle, ils seront remplacés par des essences de même nature choisies parmi les espèces rustiques, indigènes locales.

13.3 – Traitement des revêtements de sols extérieurs

Dans un souci de respect de l’environnement, les matériaux perméables doivent être privilégiés pour la réalisation des allées au sein des jardins et des aires de stationnement.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AI/NI 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

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

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme et ne figurant pas à l'article N2 sont interdites.

Tout drainage, remblai, excavation ou travaux susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique d'une zone humide est interdit.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la destination de la zone, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

2.2- Les installations et travaux divers nécessaires à l'activité forestière

Les installations et travaux divers nécessaires à l'activité forestière sont admis à condition de ne pas enclaver les accès aux pistes forestières, ni de réduire les sites de stockage des grumes.

2.3 - Les espaces boisés classés

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2.4 - Les éléments patrimoniaux

2.4.1. Le bâti identitaire

Le bâti identitaire est repéré sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L151- 19 du code de l'urbanisme.

Tout projet de démolition concernant ce bâti est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir.

Les travaux sur le bâti identitaire sont autorisés dans le respect des articles 4, 10 et 11.

2.4.2. Les arbres remarquables

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au PLU en application L151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des travaux, installations et aménagements.

L'article 13 précise les travaux autorisés.

2.5- Aléas naturels

- Pour les secteurs en aléas forts, tramés au titre de l’article R123-11 b du code de l’urbanisme (se reporter au document graphique réglementaire) : toute nouvelle occupation du sol, y compris les terrassements de tous volumes et les dépôts de matériaux, est interdite.
- Pour les secteurs d’aléas faibles et moyens les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de la prise en compte lors de la construction, la nature du phénomène naturel identifié par la carte des aléas introduite en annexe du dossier PLU.

SECTION 2 – CONDITION DE L’ OCCUPATION ET DE L’ UTILISATION DU SOL

ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès et voirie

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

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

Ils doivent être en matériaux perméables.

3.2 – Cheminements piétonniers

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique du PLU doivent être maintenus.

Certains chemins font l’objet d’un emplacement réservé ou d’une protection.

ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d’application de l’article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu’elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

6.2 – Implantation

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif peuvent s’implanter jusqu’en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage.

6.3 – Recul le long des ruisseaux

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 5 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

Tout dépôt ou stockage est interdit.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faitage.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sans objet

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR

Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être constituées de grillage, sans mur ni muret. Leur hauteur totale ne peut excéder 1 mètre. Elles ne doivent avoir aucun impact dans le paysage.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

13.2 – Les arbres remarquables répertoriés au titre de l'article L151-23 du

code de l’urbanisme

La suppression des alignements d’arbres ou bosquets ou arbres isolés repérés au titre de l’article L151-23 qui composent le paysage rural n’est pas autorisée.

S’ils devaient être abattus pour des raisons phytosanitaires ou du fait de destruction naturelle, ils seront remplacés par des essences de même nature choisies parmi les espèces rustiques, indigènes locales.

13.3 – Traitement des stationnements

Les places de stationnement extérieures doivent être constituées en matériaux perméables.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Nc

Le secteur Nc désigne des parcelles occupées par une activité de camping

Les dispositions réglementaires ont pour objectif de :

- Gérer les constructions existantes : salle polyvalente, bloc sanitaire, bureau d’accueil du camping.
- Autoriser le logement de fonction lié à l’activité de camping.
- Admettre les mises aux normes des constructions nécessaires à l’activité de camping (bloc sanitaire notamment).

SECTION 1 – NATURE DE L’ OCCUPATION ET DE L’ UTILISATION DES SOLS

ARTICLE Nc 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE Nc 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

2.1. Extensions

Pour toutes les constructions existantes à usage d’habitation, de bureau et de sanitaire ayant été régulièrement autorisées les extensions sont limitées à 20 % de la surface de plancher autorisée au permis de construire initial dans la mesure où :

- le projet d’extension propose un projet architectural cohérent avec la construction existante ;
- la construction doit être raccordée au réseau d’assainissement collectif ;
- la destination initiale doit être conservée ;
- le projet d'extension doit respecter les articles 3, 4, 6, 7, 10, 11 et 12 du règlement.

2.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif et dont l’implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la destination de la zone, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

2.3. Travaux, installations et aménagements

2.3.1. Les travaux, installations et aménagements du terrain de camping sont admis dans la mesure où :

- les aménagements sont inclus dans l’emprise actuelle du terrain de camping ; tout agrandissement du terrain de camping est interdit ;
- les habitations légères de loisirs sont autorisées par l’arrêté préfectoral d’exploitation du camping ;
- les infrastructures, constructions et aménagements (de type blocs sanitaires, aires de jeux, etc ...) sont liés et indispensables à l’exploitation du terrain de camping.

2.3.2. Les exhaussements et affouillements des sols, dont l’importance nécessite une autorisation, sont admis à condition d’être strictement indispensables à la réalisation de voirie, de réseaux ou aux constructions admises dans le secteur Nc.

2.4. - Aléas naturels

- Pour les secteurs en aléas forts, tramés au titre de l’article R123-11 b du code de l’urbanisme (se reporter au document graphique réglementaire) : toute nouvelle occupation du sol, y compris les terrassements de tous volumes et les dépôts de matériaux, est interdite.
- Pour les secteurs d’aléas faibles et moyens les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de la prise en compte lors de la construction, la nature du phénomène naturel identifié par la carte des aléas introduite en annexe du dossier PLU.

SECTION 2 – CONDITION DE L’ OCCUPATION ET DE L’ UTILISATION DU SOL

ARTICLE NC 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

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

3.2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l’approche du matériel de lutte contre l’incendie, des véhicules de secours, de sécurité civile et de services publics (déneigement, ordures ménagères notamment).

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

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

3.3 – Cheminements piétonniers

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique du PLU doivent être maintenus.

ARTICLE NC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L’alimentation en eau potable et l’assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l’écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l’évacuation, l’épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d’équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

4.1 – Eau potable

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

4.2 – Assainissement

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

4.3 – Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos à l'agrément ou à l'accueil du public doivent rechercher une solution pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

La solution retenue doit permettre une compensation de l'imperméabilisation par un dispositif d'infiltration ou de rétention à l'échelle de la parcelle.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Les conditions de rejet au milieu naturel sont les mêmes que celles au réseau public (Voir : annexes sanitaires - volet eaux pluviales).

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

En cas d'évacuation des eaux pluviales recueillies vers un émissaire naturel capable de les recevoir, le système mis en œuvre ne doit pas créer d'augmentation d'érosion, de saturation du réseau ou d'inondation. La mise en place de dispositifs permettant d'écrêter les débits (noues...) est fortement conseillée. Le pétitionnaire veillera à l'entretien et à la surveillance régulière des ouvrages.

4.4 – Réseaux de gaz et d'électricité

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

4.5 – Réseaux de télécommunication

Les câbles de télécommunication (téléphone, câble, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.

ARTICLE Nc 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Nc 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en

compte pour l’application de l’ensemble des règles édictées par le présent article.

6.2 – Implantation

Les constructions doivent s’implanter en respectant un recul de 8 m minimum par rapport à l’axe des voies.

Le recul des constructions hors agglomération est :

- 25 m de l'axe des RD 1005 et 2005
- 9 m de l’axe des RD : RD 33, 133 et 233.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif peuvent s’implanter jusqu’en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage.

6.3 – Re cul l e l o n g d’ un ruisseau

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 5 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

ARTICLE Nc 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Généralités

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l’application de l’ensemble des règles édictées par le présent article.

7.2 – Implantation

Les constructions doivent s’implanter en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites d’emprise des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif peuvent s’implanter jusqu’en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage.

ARTICLE Nc 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sans objet

ARTICLE Nc 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Nc 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS10.1 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir :

- du terrain avant travaux en cas de remblai,
- du terrain après travaux en cas de déblai,

jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus : faitage en cas de toiture à pans et acrotère en cas de toiture plate.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

10.2 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions existantes doit être maintenue à l'identique.

La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas dépasser 4,50 mètres en tout point du bâtiment.

ARTICLE Nc 11 – ASPECT EXTERIEUR

Pour les constructions à usage d'habitation existantes, se référer à l'article 11 de la zone UC.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 Nc 12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE Nc 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc. ...)

13.2 – Traitement des revêtements de sols extérieurs

Dans un souci de respect de l'environnement, les matériaux perméables doivent être privilégiés pour la réalisation des allées au sein des jardins et des aires de stationnement.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Nc 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ne

Le secteur Ne désigne des parcelles occupées par des aménagements et bâtiments publics aux Hutins Est.

Il est destiné à des activités et équipements d’intérêts collectifs liés à la pratique de sports et de loisirs.

ARTICLE Ne 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d’urbanisme et ne figurant pas à l’article Ne2 sont interdites.

ARTICLE Ne 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

2.1 - **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif et dont l’implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la destination de la zone, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

2.2 - **Constructions à usage**

- d’équipements d’intérêt collectifs, indispensables au bon fonctionnement des installations existantes (vestiaires, salle de réunion, buvette) dans la mesure où elles sont regroupées au sein d’une seule et unique construction

2.3 - **Travaux, aménagements et installations :**

- les aires de stationnement ouvertes au public à condition d’être nécessaire aux activités et équipements d’intérêts collectifs liés à la pratique de sports et de loisirs ou des salles de réunions.
- les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.
- les aires de sport liées à la pratique de sports et de loisirs.
- les équipements liés à l’hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours.

2.4 - **Clôtures :**

Dans la mesure où elles sont indispensables au bon fonctionnement des équipements autorisés.

2.5 - **Aléas naturels**

- Pour les secteurs en aléas forts, tramés au titre de l’article R123-11 b du code de l’urbanisme (se reporter au document graphique réglementaire) : toute nouvelle occupation du sol, y compris les terrassements de tous volumes et les dépôts de matériaux, est interdite.
- Pour les secteurs d’aléas faibles et moyens les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de la prise en compte lors de la construction, la nature du phénomène naturel identifié par la carte des aléas introduite en annexe du dossier PLU.

SECTION 2 – CONDITION DE L’ OCCUPATION ET DE L’ UTILISATION DU SOL**ARTICLE Ne 3 – ACCES ET VOIRIE****3.1 –**
Généralités

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l’approche du matériel de lutte contre l’incendie, des véhicules de secours, de sécurité civile et de services publics (déneigement, ordures ménagères notamment).

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

3.2 –
Cheminements piétonniers

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique du PLU doivent être maintenus.

ARTICLE Ne 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 –**
Eau potable

Tout local pouvant servir au travail, au repos, à l’agrément, ou à l’accueil du public doivent être raccordés au réseau public d’eau potable.

4.2 –
Assainissement

Tout local pouvant servir au travail, au repos, à l’agrément, ou à l’accueil du public doivent être raccordés au réseau public d’assainissement.

4.3 –
Eaux pluviales

Tout local pouvant servir au travail, au repos à l'agrément ou à l'accueil du public doivent rechercher une solution pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

La solution retenue doit permettre une compensation de l’imperméabilisation par un dispositif d’infiltration ou de rétention à l’échelle de la parcelle.

Dans l’hypothèse d’une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet de l’excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Les conditions de rejet au milieu naturel sont les mêmes que celles au réseau public (Voir : annexes sanitaires - volet eaux pluviales).

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d’eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

En cas d’évacuation des eaux pluviales recueillies vers un émissaire naturel capable de les recevoir, le système mis en œuvre ne doit pas créer d’augmentation d’érosion, de saturation du réseau ou d’inondation. La mise en place de dispositifs permettant d’écarter les débits (noues...) est fortement conseillée. Le pétitionnaire veillera à l’entretien et à la surveillance régulière des ouvrages.

4.4 –
Réseaux de gaz et d’électrifié

Les lignes de transport d’énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent faire l’objet d’une demande d’autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

4.5 – Réseaux de télécommunication

Les câbles de télécommunication (téléphone, câble, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.

ARTICLE Ne 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Ne 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6.2 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 8 m par rapport à l'axe.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage.

ARTICLE Ne 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Généralités

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7.2 – Implantation

Le recul de tout point des constructions autorisées au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché est au minimum de 6 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage.

ARTICLE Ne 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sans objet

ARTICLE Ne 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Ne 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS10.1 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir :

- du terrain avant travaux en cas de remblai,
- du terrain après travaux en cas de déblai,

jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus : faitage en cas de toiture à pans et acrotère en cas de toiture plate.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

10.2 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres en tout point du bâtiment.

ARTICLE Ne 11 – ASPECT EXTERIEUR11.1 – Généralités

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

Les constructions par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

11.2 - Aspect des façades :

Toute intervention doit suivre les prescriptions suivantes :

- les volumétries et l'ordonnancement des percements en façade doivent être respectés,
- la nature des matériaux existants doit également être respectée : les transformations nécessaires sont exécutées à l'aide de matériaux identiques ou de même type à ceux de la construction d'origine ; les bardages de bois apparents seront soit à lames verticales, de teintes moyennes à sombres,
- les escaliers, balcons et galeries doivent être couverts en tout point par un débord de toiture,
- les huisseries blanches sont interdites.

11.2. - Aspect des toitures :

Les couvertures doivent être de teinte sombre et en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.

Les teintes claires sont interdites.

Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.

ARTICLE Ne 12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE Ne 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 – Traitement des espaces libres

Les plantations d’arbres ou d’arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc ...).

13.2 – Traitement des stationnements

Les places de stationnement extérieures doivent être constituées en matériaux perméables.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ne 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ngv

Il est réservé aux constructions et installations liées à la gestion du terrain familial des gens du voyage. Un règlement spécifique s’applique.

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

ARTICLE Ngv 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE Ngv 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

2.1- Les bâtiments et locaux communs

Dans la mesure où ils sont indispensables au fonctionnement du terrain familial des gens du voyage : l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

2.2- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Dans la mesure où leur implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service.

Ils sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'habitat autorisé et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

2.3- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les installations et travaux nécessaires à des aménagements légers

Sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement du terrain familial des gens du voyage.

2.4- Les clôtures

Sous réserve qu'elles soient liées au fonctionnement du terrain familial des gens du voyage.

2.5 - Aléas naturels

- Pour les secteurs en aléas forts, tramés au titre de l’article R123-11 b du code de l’urbanisme (se reporter au document graphique réglementaire) : toute nouvelle occupation du sol, y compris les terrassements de tous volumes et les dépôts de matériaux, est interdite.
- Pour les secteurs d’aléas faibles et moyens les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de la prise en compte lors de la construction, la nature du phénomène naturel identifié par la carte des aléas introduite en annexe du dossier PLU.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L’ OCCUPATION ET DE L’ UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ngv 3 – ACCES ET VOIRIE

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

L'ouverture de toute voie privée nouvelle non destinée à desservir une construction existante ou autorisée est interdite.

ARTICLE Ngv 4 – DESSERTES PAR LES RESEAUX

4.1 – Eau potable

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

4.2 – Assainissement

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

4.3 – Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos à l'agrément ou à l'accueil du public doivent rechercher une solution pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

La solution retenue doit permettre une compensation de l'imperméabilisation par un dispositif d'infiltration ou de rétention à l'échelle de la parcelle.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Les conditions de rejet au milieu naturel sont les mêmes que celles au réseau public (Voir : annexes sanitaires - volet eaux pluviales).

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

En cas d'évacuation des eaux pluviales recueillies vers un émissaire naturel capable de les recevoir, le système mis en œuvre ne doit pas créer d'augmentation d'érosion, de saturation du réseau ou d'inondation. La mise en place de dispositifs permettant d'écrêter les débits (noues...) est fortement conseillée. Le pétitionnaire veillera à l'entretien et à la surveillance régulière des ouvrages.

4.4 – Réseaux de gaz et d'électricité

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

4.5 – Réseaux de télécommunication

Les câbles de télécommunication (téléphone, câble, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.

ARTICLE Ngv 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Ngv 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6.1 –**
Généralités

Les voies entrant dans le champ d’application de l’article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu’elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l’application du présent article, excepté lorsqu’ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l’application de l’ensemble des règles édictées par le présent article.

6.2 –
Implantation

Les constructions doivent s’implanter en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites d’emprise des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif peuvent s’implanter jusqu’en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage.

6.3 – Re cul l e lo n g d’ un
ruisseau

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 5 mètres comptée de part et d’autre du sommet de la berge du ruisseau.

ARTICLE Ngv 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES SEPARATIVES**7.1 –**
Généralités

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l’application du présent article, excepté lorsqu’ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l’application de l’ensemble des règles édictées par le présent article.

7.2 –
Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites des propriétés privées voisines.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif peuvent s’implanter jusqu’en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage.

ARTICLE Ngv 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ngv 9 – EMPRISE AU SOL

La densité correspondra à la réalisation de trois blocs sanitaires double pour 3 emplacements et de 4 chalets espace de vie.

ARTICLE Ngv 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS10.1 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir :

- du terrain avant travaux en cas de remblai,
- du terrain après travaux en cas de déblai,

jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus : faitage en cas de toiture à pans et acrotère en cas de toiture plate.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

10.2 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres en tout point du bâtiment.

ARTICLE Ngv 11 – ASPECT EXTERIEUR11.1 – Généralités

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

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

11.2 – Implantation des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

11.3 – Aspect des façades et des toitures

Pour la réalisation des équipements autorisés dans la zone, il sera exigé une insertion dans l'environnement.

11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

ARTICLE Ngv 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des chemins d'accès ou de promenade.

ARTICLE Ngv 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres peuvent être aménagés en aires de jeux.

Les plantations d’arbres ou d’arbustes devront favoriser l’intégration des installations, les choix des essences, leur mode de groupement et leur taille prendront en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bosquets).

Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes.

Dans un souci de respect de l’environnement, les matériaux perméables doivent être privilégiés pour la réalisation des allées au sein des jardins et des aires de stationnement.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ngv 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Nh

Ce sont des espaces naturels :

- À protéger contre leur artificialisation ou à restaurer.
- À aménager par la création de sentiers d'interprétation et/ou de découverte.
- A protéger de tout remblai.

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

ARTICLE Nh 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations ci-après :

1.1 - Les travaux, installations et aménagements

Dans le secteur Nh, tout drainage, remblai, excavation ou travaux susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique de la zone.

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

ARTICLE Nh 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la destination de la zone, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

2.2 - Les travaux, installations et aménagements

Les aménagements légers liés à la mise en valeur des zones humides (objets mobiliers destinés à l'information du public, passerelles piétonnes, ...).

2.3 - Les clôtures

Les clôtures sont admises dans la mesure où elles sont indispensables à la protection ou bon fonctionnement du secteur Nh.

2.4 - Les espaces boisés classés

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 à 7 du Code de l'Urbanisme.

2.5 - Aléas naturels

- Pour les secteurs en aléas forts, tramés au titre de l'article R123-11 b du code de l'urbanisme (se reporter au document graphique réglementaire) : toute nouvelle occupation du sol, y compris les terrassements de tous volumes et les dépôts de matériaux, est interdite.
- Pour les secteurs d'aléas faibles et moyens les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de la prise en compte lors de la construction, la nature du phénomène naturel identifié par la carte des aléas introduite en annexe du dossier PLU.

SECTION 2 – CONDITION DE L' OCCUPATION ET DE L' UTILISATION DU SOL

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaire par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE Nh 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 – Généralités

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

3.2 – Cheminements piétonniers

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique du PLU doivent être maintenus.

Certains chemins font l'objet d'un emplacement réservé ou d'une protection.

ARTICLE Nh 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE Nh 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Nh 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Implantation

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage.

6.2 – Recul le long des ruisseaux

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 5 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

ARTICLE Nh 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques séparatives dans la mesure

où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage.

ARTICLE Nh 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sans objet.

ARTICLE Nh 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Nh 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Nh 11 – ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE Nh 12 – STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE Nh 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l’article L113-1 à 7 du Code de l’Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NI

Elle couvre les espaces naturels en continuité des berges du lac sur une épaisseur de 100 mètres (zone littorale repérée au document graphique réglementaire).

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

ARTICLE NI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE NI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

NI 2.1 - Les constructions et installations nécessaires

Seules sont admises les constructions liées aux services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

NI 2.3 - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la destination de la zone, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

NI 2.5 - Clôtures

Les clôtures sont à éviter sauf nécessité d'exploitation. Si elles sont nécessaires et le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire ou en matière de gestion de la voie, peut émettre des conditions particulières concernant la nature des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation des piétons et de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

NI 2.6 - Les espaces boisés classés

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 à 7 du Code de l'Urbanisme.

NI 2.7 - Les éléments patrimoniaux

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au PLU en application L151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des travaux, installations et aménagements.

L'article 13 précise les travaux autorisés.

NI 2.8 - Aléas naturels

- Pour les secteurs en aléas forts, tramés au titre de l'article R123-11 b du code de l'urbanisme (se reporter au document graphique réglementaire) : toute nouvelle occupation du sol, y compris les terrassements de tous volumes et les dépôts de matériaux, est interdite.
- Pour les secteurs d'aléas faibles et moyens les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de la prise en compte lors de la construction, la nature

du phénomène naturel identifié par la carte des aléas introduite en annexe du dossier PLU.

SECTION 2 – CONDITION DE L’ OCCUPATION ET DE L’ UTILISATION DU SOL

ARTICLE NI 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

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

3.2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l’approche du matériel de lutte contre l’incendie, des véhicules de secours, de sécurité civile et de services publics (déneigement, ordures ménagères notamment).

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

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

L’emprise minimale des voies nouvelles est de 3,5 mètres de largeur.

3.3 – Cheminements piétonniers

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique du PLU doivent être maintenus.

ARTICLE NI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L’alimentation en eau potable et l’assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l’écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l’évacuation, l’épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d’équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

4.1 – Eau potable

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

4.2 – Assainissement

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

En l’absence de réseau public d’assainissement ou dans l’attente de son extension, toute construction génératrice d’eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de

mise en œuvre, à titre transitoire, d’un dispositif d’assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

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

4.3 – Eaux pluviales

Toute construction à usage d’habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos à l’agrément ou à l’accueil du public doivent rechercher une solution pour l’évacuation des eaux pluviales recueillies sur l’unité foncière.

La solution retenue doit permettre une compensation de l’imperméabilisation par un dispositif d’infiltration ou de rétention à l’échelle de la parcelle.

Dans l’hypothèse d’une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet de l’excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Les conditions de rejet au milieu naturel sont les mêmes que celles au réseau public (Voir : annexes sanitaires - volet eaux pluviales).

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d’eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

En cas d’évacuation des eaux pluviales recueillies vers un émissaire naturel capable de les recevoir, le système mis en œuvre ne doit pas créer d’augmentation d’érosion, de saturation du réseau ou d’inondation. La mise en place de dispositifs permettant d’écarter les débits (noues...) est fortement conseillée. Le pétitionnaire veillera à l’entretien et à la surveillance régulière des ouvrages.

4.4 – Réseaux de gaz et d’électricité

Les lignes de transport d’énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent faire l’objet d’une demande d’autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

4.5 – Réseaux de télécommunication

Les câbles de télécommunication (téléphone, câble, ...) et leur branchement particulier doivent faire l’objet d’une demande d’autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l’espace public.

ARTICLE NI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE NI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d’application de l’article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu’elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l’application du présent article, excepté lorsqu’ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l’application de l’ensemble des règles édictées par le présent article.

6.2 – Implantation

Pour les constructions existantes et implantées au-delà de la bande littorale des 100 mètres,

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 4 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage.

6.3 – Re cul l e l o n g d' un ruisseau

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 5 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

ARTICLE NI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARTIVES

7.1 – Généralités

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7.2 – Implantation

L'implantation des constructions doit être maintenue à l'identique.

7.3 – _____ Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage.

ARTICLE NI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est libre.

ARTICLE NI 9 – EMPRISE AU SOL

Sans
objet

ARTICLE NI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir :

- du terrain avant travaux en cas de remblai,
- du terrain après travaux en cas de déblai,

jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus : faitage en cas de toiture à pans et acrotère en cas de toiture plate.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

10.2 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions existante doit être maintenue à l'identique.

ARTICLE NI 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 – Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

11.2 – Traitement des abords

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

11.3 – Aspect des façades

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc...

Les parements bois sont autorisés. Ces parements doivent couvrir au maximum 50% de la façade.

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid peuvent être réalisés sous la forme de capteurs solaires vitrés ou non vitrés sous réserve d'une composition architecturale soignée, harmonieuse et intégrée à l'environnement bâti immédiat.

Les annexes doivent former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le bâtiment principal.

11.4 – Aspect des toitures

11.4.1 – Pans et pente

Les toitures doivent avoir des pentes comprises entre 40 et 60%. Les annexes et les extensions pourront déroger à cette règle.

Les toitures plates sont autorisées lorsqu'elles sont entièrement végétalisées

Les annexes doivent avoir une toiture à deux pans minimum.

Les pentes de toit des vérandas ne sont pas réglementés. Toutefois, les vérandas doivent

s'intégrer à l'aspect général de la construction principale.

11.4.2 – Couleur

Les matériaux de couverture doivent avoir un aspect similaire aux tuiles vieillies. Les matériaux de toitures auront des teintes d'ocre à brun et gris.

Les systèmes mis en œuvre pour l'exploitation de sources d'énergie renouvelable, tels que définis à l'article 11.3.4, ne sont pas concernés par les prescriptions de l'article 11.3.2.

11.4.3 – Débords de toit

Les débords de toitures ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m, sauf pour les constructions dont cette dimension rendrait un tel débord disproportionné.

11.4.4 – Éléments de toiture

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture et sous réserve d'une composition architecturale soignée, harmonieuse et intégrée à l'environnement bâti immédiat.

11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

Les clôtures ou assimilés, les fermetures privatives à l'intérieur d'une même parcelle, ainsi que les murs de soutènements supérieurs à 1 mètres de haut, sont soumis à la réglementation.

Les clôtures d'une hauteur de 1,80 m maximum doivent être constituées par des produits ajourés comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur enduit sur toutes les surfaces apparentes dans le cadre de matériaux tels que parpaings de ciment.

Les clôtures légères en panneau de bois sont autorisées sur un linéaire continu de 10 mètres maximum sur l'ensemble de la propriété.

Les gabions sont autorisés.

Les poteaux et murets encadrant l'entrée d'un portail peuvent dépasser la hauteur admise sur une distance maximum de 2 mètres de chaque côté de l'entrée.

Il est rappelé que pour des clôtures à cheval sur des zones U, A ou N, la réglementation propre à chaque zone sur chaque portion de clôture s'applique.

Il est conseillé d'implanter les portails en retrait de la voie publique avec un recul suffisant pour permettre le stationnement de véhicules.

ARTICLE NI 12 – STATIONNEMENT

12.1 – Généralités

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

ARTICLE NI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 – Traitement des espaces libres

Les plantations d’arbres ou d’arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc ...).

13.2 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l’article L113-1 à 7 du Code de l’Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

13.3 – Les arbres remarquables repérés au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme

La suppression des alignements d’arbres ou bosquets ou arbres isolés repérés au titre de l’article L151-23 qui composent le paysage rural n’est pas autorisée.

S’ils devaient être abattus pour des raisons phytosanitaires ou du fait de destruction naturelle, ils seront remplacés par des essences de même nature choisies parmi les espèces rustiques, indigènes locales.

13.4 – Traitement des revêtements de sols extérieurs

Dans un souci de respect de l’environnement, les matériaux perméables doivent être privilégiés pour la réalisation des allées au sein des jardins et des aires de stationnement.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NI 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Sans objet

GLOSSAIRE

Afin de faciliter la mise en œuvre du règlement, le présent glossaire, annexe du règlement, définit les principales notions exprimées dans le règlement. Les définitions sont classées à partir des articles du règlement. Elles s'appliquent à toutes les zones.

Article 1	Affouillements et exhaussements	Les affouillements et exhaussements au sens du présent règlement correspondent aux travaux de terrassement ayant pour objectif de modifier l'apparence du sol naturel indépendamment des constructions closes édifiées sur un tènement.
Article 2	articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme	Les éléments protégés au sens de l'article L151-19 et L151-23 sont repérés au document graphique annexe et sont listés en annexe au règlement.
	abris non fermés	La surface de plancher prise en compte correspond à la surface couverte par une toiture.
	piscine	Une piscine découverte ou une piscine couverte d'un abri léger (type serre ou châssis) est bien une construction, au sens où « elle constitue une forme d'utilisation du sol sur lequel le bassin est implanté. (...) En conséquence, une piscine est soumise aux règles d'urbanisme applicable dans la zone où elle doit être construite.
Article 3	Accès	L'accès utilisé par tout véhicule motorisé afin de pénétrer sur un tènement (ou terrain) à usage privé depuis une voie autorisée à ce type de véhicule peut être direct (accès à une seul tènement) ou indirect (accès par une partie de terrain en pleine propriété, ou en servitude de passage, ou en usage commun)
Article 5	Tènement	La partie de propriété sur laquelle est proposée une construction s'appelle tènement (ou plus communément, terrain). Elle peut être constituée de une ou plusieurs parcelles selon la définition du cadastre.
Article 6	Limite de voie d'emprise publique ou	Elle est représentée par La limite actuelle ou future telle qu'elle figure au projet, entre le domaine public et le domaine privé La limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la
Article 7	Limites séparatives	Les limites de terrain sont soit latérales (elles sont liées à une voie) soit de fond de terrain.

	Zone de constructibilité	<p>Elle est définie par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies publiques ou privées (hors voies d'accès) existantes à la date de demande d'autorisation d'urbanisme ou en projet (emplacement réservé). Elle ne tient pas compte des voies exclusivement piétonnes et/ou cyclables.</p> <p>La dimension de la zone de constructibilité est définie perpendiculairement aux limites du tènement.</p>
	Retrait	<p>Le retrait est la distance comptée perpendiculairement par rapport à la construction incluant les éléments constructifs extérieurs (balcon, auvents,..) mais pas les débords de toiture inférieurs ou égaux à 1,20m ni les modénatures.</p> <p>Il est conseillé d'implanter les portails d'accès pour les véhicules motorisés, en retrait d'environ 5m de la voie publique afin de ne pas gêner la circulation (Article R417- 10 du code de la route)</p>
	Local annexe	<p>Le local annexe constitue un accessoire et non une extension de la construction principale. Il en est séparé physiquement et ne communique pas avec elle.</p> <p>Il a une affectation complémentaire de celle de la construction principale (stationnement, stockage de déchets, local à vélo, abri de jardin).</p>
	Extension	<p>La partie en extension est contiguë à la construction existante avec laquelle elle présente un lien fonctionnel.</p>
Article 8	Distance entre deux constructions	<p>Il s'agit de la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis. Dans cette distance, ne sont pas comptées les débords de toiture jusqu'à 1,20m ni les modénatures, mais sont comptées les balcons et les oriels (ou bow-windows).</p>
Article 9	Emprise des constructions. des Voir croquis ci-après	<p>Au sens du présent règlement, il s'agit de la surface déterminée par la projection au sol des murs extérieurs de chacune des constructions situées sur un même tènement. En cas de construction couverte mais non close, l'emprise est constituée de la surface de projection au sol de la toiture. Les piscines sont comprises pour la surface d'occupation du sol. Sont exclues toute autre construction ne dépassant pas une hauteur de 0,60cm.</p> <p><i>Les aires de stationnements réalisées en matériaux perméables ne sont pas prises en compte dans le calcul du CES.</i></p>

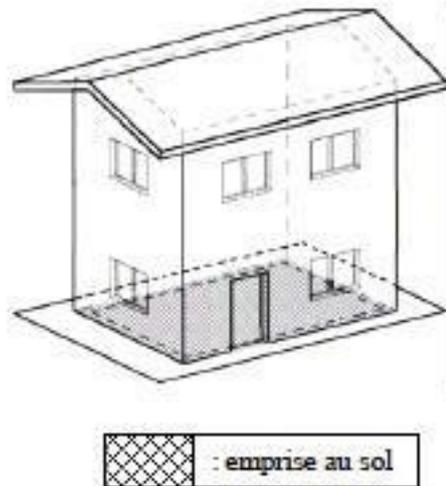
	Coefficient d'emprise	Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise totale calculée selon la règle précédente et la superficie totale du tènement sur lequel sont projetées les constructions et ayant un lien fonctionnel entre elles.
	Aire de stationnement (A prendre en compte dans le calcul du CES)	espace libre destiné à l'arrêt des véhicules automobiles lorsqu'ils ne circulent pas.
	aire de circulation	ensemble des voies et des espaces libres permettant la circulation des véhicules et des piétons, incluant les aires de stationnement des véhicules.
Article 10	Hauteur des Constructions Voir croquis ci-après	La hauteur des constructions est mesurée à partir : - du terrain avant travaux en cas de remblai, - du terrain après travaux en cas de déblai, jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus : faitage en cas de toiture à pans et acrotère en cas de toiture plate. Faitage : correspond à la ligne de jonction des pans de toiture. Acrotère : Élément de façade situé au-dessus de la toiture terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.
Article 11	Clôtures	L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôtures ne devra pas excéder la cote 0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.
	Véranda	construction accolée à un bâtiment d'habitation. La réalisation d'une véranda est soumise à un contrôle administratif sous forme soit d'un permis de construire soit d'une déclaration de travaux.
Article 13	Espaces libres	Ils comprennent la surface du tènement non occupée par l'emprise au sol des constructions telle que définie ci-dessus.
	Espaces verts	Les espaces verts correspondent à la superficie du tènement dont le traitement est à dominante végétale.
	Arbres de haute tige	Ce sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80m de haut ou dont la taille normale à l'âge adulte est supérieure à 3m.

	Espèces locales	Une espèce locale est une espèce végétale qui pousse naturellement dans la région et reste pérenne même sans gros entretien : charme, frêne, chêne, orme, arbres fruitiers tels que cerisier, pommier,
--	-----------------	--

Article 9 - Emprise des constructions – Croquis

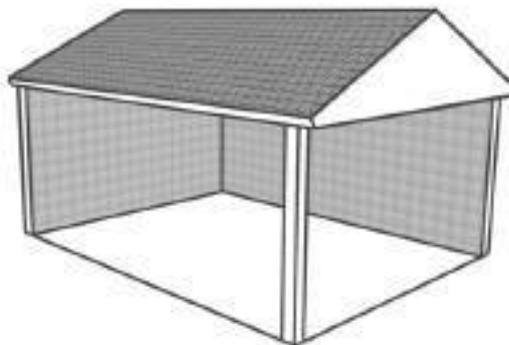
Projection au sol des murs extérieurs

L'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).



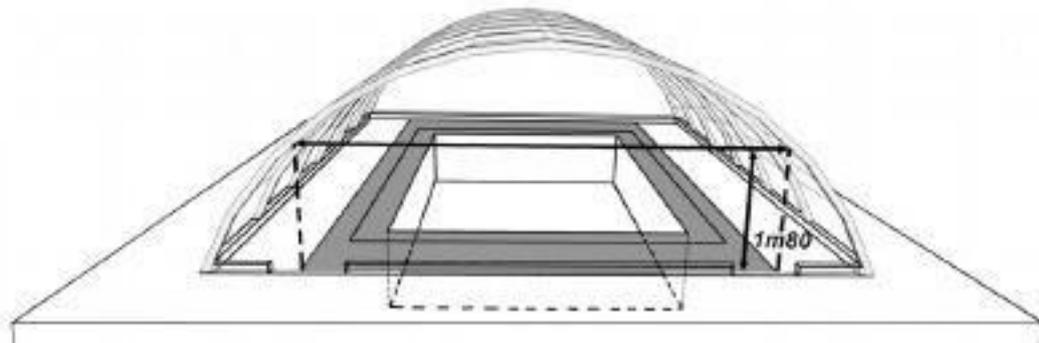
Cas de construction couverte mais non close

Est considéré comme non clos tout niveau d'une construction dont le périmètre ne serait pas totalement clos en raison de l'absence totale ou partielle de mur de façade.



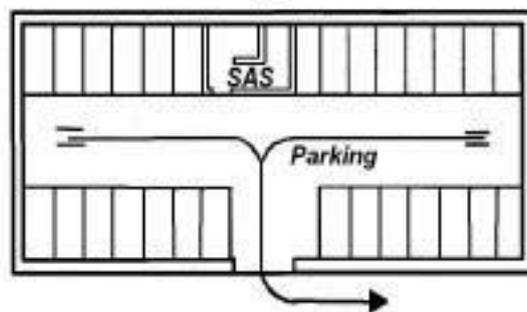
Piscines couvertes (à toiture amovible ou non),

La margelle, terrasse ou dallage entourant le bassin constitue de la surface de plancher dès lors que la hauteur sous la couverture est supérieure à 1,80 mètre. En revanche, le bassin quant à lui ne constitue pas de surface de plancher.



Aires de stationnement

Les surfaces concernées sont celles effectivement destinées au stationnement des véhicules, qu'il s'agisse de véhicules automobiles ou de caravanes, remorques, bateaux, avions, deux roues (vélos ou motos), voitures d'enfants ou de personnes à mobilité réduite,...

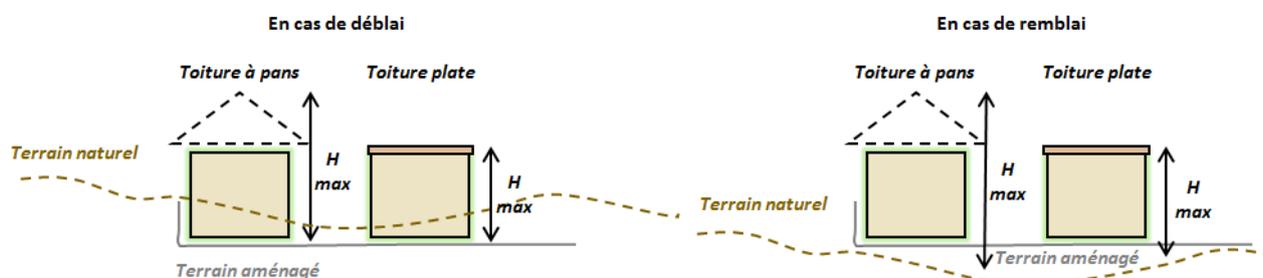


Article 10 – Hauteur maximale des constructions – Croquis

La hauteur des constructions est mesurée à partir :

- du terrain après travaux en cas de déblai, donc à partir du terrain aménagé
- du terrain avant travaux en cas de remblai, donc à partir du terrain naturel

jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus : faitage en cas de toiture à pans et acrotère en cas de toiture plate.



ANNEXES

ANNEXE 1 LISTE DU BATI DE VALEUR PATRIMONIALE OU IDENTITAIRE

Plan BE	Situation	Section et N° de parcelle
1	SECHEx	000 AO 287
2	SECHEx - 42 Route du Port de Sechex	000 AO 187
a	SECHEx	000 AO 186
3	SECHEx - 38 Route du Port de Sechex	000 AO 184
4	SECHEx - 36 Route du Port de Sechex	000 AO 183
b	SECHEx - 34 Route du Port de Sechex	000 AO 181
c	SECHEx - 30 Route du Port de Sechex	000 AO 178
d	SECHEx - 28 Route du Port de Sechex	000 AO 177
5	SECHEx - 30 Rue centrale	000 AO 259
6	SECHEx - 28 Rue centrale	000 AO 258
7	SECHEx - Rue centrale	000 AO 240
I	SECHEx	000 AO 241
II	SECHEx - 24 Rue centrale	000 AO 278
III	SECHEx	000 AO 229
8	SECHEx - 48 Route du Port de Sechex	000 AO 252
9	SECHEx - 46 Route du Port de Sechex	000 AO 251
10	SECHEx - 48 Rue centrale	000 AO 250
10	SECHEx - Rue centrale	000 AO 249
11	SECHEx - 46 Rue centrale	000 AO 248
12	SECHEx - 44 Rue centrale	000 AO 247
13	SECHEx - 42 Rue centrale	000 AO 246
f	SECHEx	000 AO 245
14	SECHEx - 40 Rue centrale	000 AO 244
15	SECHEx - 38 Rue centrale	000 AO 243
16	SECHEx - 38 Rue centrale	000 AO 237
17	SECHEx	000 AO 236
18	SECHEx	000 AO 239
19	SECHEx - 18 Rue centrale	000 AO 386
IV	SECHEx - 18B Rue centrale	000 AO 387
20	SECHEx - 22 Rue centrale	000 AO 230
21	SECHEx - 16 Rue centrale	000 AO 215
22	SECHEx	000 AO 203
23	SECHEx - 11 Rue centrale	000 AO 202
24	SECHEx - Rue centrale	000 AO 281
25	SECHEx - Rue centrale	000 AO 290
26	SECHEx - Rue centrale	000 AO 289
27	SECHEx - Rue centrale	000 AO 299
28	SECHEx	000 AO 295
29	SECHEx	000 AO 197
30	SECHEx	000 AO 195
31	SECHEx	000 AO 194
32	SECHEx - 27B Rue centrale	000 AO 192

ANTRON	ANTRON	ANTRON
1	ANTHY - Rue des Ecoles	000 AA 197
2	ANTHY - Rue des Ecoles	000 AA 199
3	ANTHY - 1 Rue des Ecoles	000 AA 196
4	ANTHY - 5 Rue des Ecoles	000 AA 44
5	ANTHY - 7 Rue des Ecoles	000 AA 46
6	ANTHY - 7 Rue des Ecoles	000 AA 217
7	ANTHY - 7 Rue des Ecoles	000 AA 216
8	ANTHY - 9 Rue des Ecoles / 1 rue de la Thiolletaz	000 AA 47
9	ANTHY - 2 Rue des Ecoles	000 AA 61
10	ANTHY - 2 Rue des Ecoles / 1 rue des Fontaines	000 AA 211
11	ANTHY- 8 rue de l'Eglise	000 AA 63
12	ANTHY- 4 rue de l'Eglise	000 AA 68
13	ANTHY- 2 rue de l'Eglise	000 AA 69
14	ANTHY- 1 rue de la mairie	000 AA 72
15	ANTHY- 3 rue de la mairie	000 AA 71
16	ANTHY- 5 rue de la mairie	000 AA 67
I	ANTHY	000 AA 64
II	ANTHY	000 AA 65
III	ANTHY	000 AA 66
17	ANTHY- 25 Rue du Mollard	000 AA 98
18	ANTHY- 23 Rue du Mollard / 9 Rue de la Rogère	000 AA 96
19	ANTHY - 13 rue de la Rogère	000 AA 93
20	ANTHY - 19 rue de la Rogère	000 AA 83
	ANTHY - 17 rue de la Rogère	000 AA 81
	ANTHY - 17 rue de la Rogère	000 AA 82
21	ANTHY - 21 rue de la Rogère	000 AA 80
22	ANTHY - 12 rue de la mairie	000 AA 85
23	ANTHY - 10 rue de la mairie	000 AA 87
24	ANTHY - 10 rue de la mairie	000 AA 88
25	ANTHY - 6 rue de la mairie	000 AA 89
26	ANTHY - 6 rue de la mairie	000 AA 91
27	ANTHY - 2 rue de la mairie / 1 rue du Mollard	000 AA 111
27	ANTHY - 3 rue du Mollard	000 AA 110
28	ANTHY - rue du Mollard	000 AA 108
29	ANTHY - rue du Mollard	000 AA 107
30	ANTHY - rue du Mollard	000 AA 106
31	ANTHY - 9 rue du Mollard	000 AA 109
32	ANTHY - 11 rue du Mollard	000 AA 92
33	ANTHY - 13 rue du Mollard	000 AA 103
34	ANTHY - 17 rue du Mollard	000 AA 104
35	ANTHY - 19 rue du Mollard	000 AA 101
36	ANTHY - 15 rue du Mollard	000 AA 102
37	ANTHY - rue du Mollard	000 AA 100
38	ANTHY - 11 rue de la Rogère	000 AA 94
39	ANTHY - 3 & 5 rue des Fontaines	000 AA 204
40	ANTHY - 7 rue des Fontaines	000 AA 119
41	ANTHY - 7B rue des Fontaines	000 AA 120
42	ANTHY - 1 rue de la rogère	000 AA 133
43	ANTHY - 3 rue de la rogère	000 AA 131
44	ANTHY - 7 rue de la rogère	000 AA 129
45	ANTHY - 12 rue du mollard	000 AA 128

46	ANTHY - 10 rue du mollard	000 AA 127
47	ANTHY - 8 rue du mollard	000 AA 125
48	ANTHY - 4 rue du mollard	000 AA 124
49	ANTHY - 2 rue du mollard	000 AA 117
50	ANTHY - 8 Place de l'Eglise	000 AA 116
51	ANTHY - 1 Place de l'Eglise	000 AA 115
52	ANTHY - 5 Place de l'Eglise	000 AA 205
53	ANTHY - 5 rue des Fontaines / 3 Place de l'Eglise	000 AA 206
54	ANTHY - 2 Place de l'Eglise	000 AA 113
55	ANTHY - 34 rue de la rogère	000 AA 203 000 AA 168
56	ANTHY - 32 rue de la rogère	000 AA 167
57	ANTHY - 30 rue de la rogère	000 AA 165
58	ANTHY - 24 rue de la rogère	000 AA 162
59	ANTHY - 26 rue de la rogère	000 AA 163
60	ANTHY - 28 rue de la rogère	000 AA 164
61	ANTHY - 22 rue de la rogère	000 AA 161
62	ANTHY - 16 rue de la rogère	000 AA 161
63	ANTHY - rue de la rogère	000 AA 239
64	ANTHY - 14 rue de la rogère	000 AA 233
65	ANTHY - 12 rue de la rogère	000 AA 140
66	ANTHY - 10 rue de la rogère	000 AA 139
67	ANTHY - 8 rue de la rogère	000 AA 138
68	ANTHY - 6 rue de la rogère	000 AA 37
69	ANTHY - 36 rue de la Fontaine	000 AA 4
70	ANTHY - 32 rue de la Fontaine	000 AA 5
71	ANTHY - 30 rue de la Fontaine	000 AA 1
72	ANTHY - 34 rue de la Fontaine	000 AA 5
73	ANTHY - 28 rue de la Fontaine	000 AA 7
74	ANTHY - 26 rue de la Fontaine	000 AA 8
75	ANTHY - 24 rue de la Fontaine	000 AA 9
76	ANTHY - 22 rue de la Fontaine	000 AA 11
77	ANTHY - 22 rue de la Fontaine	000 AA 10
78	ANTHY - 20 rue de la Fontaine	000 AA 12
79	ANTHY - 18 rue de la Fontaine	000 AA 17
80	ANTHY - 14 14B & 16 rue de la Fontaine	000 AA 18
81	ANTHY - 12 rue de la Fontaine	000 AA 24
82	ANTHY - 12 rue de la Fontaine	000 AA 19
83	ANTHY - 10 rue de la Fontaine	000 AA 20 000 AA 21
84	ANTHY - 1 allée du Pinet	000 AA 22
85	ANTHY - 2 allée du Pinet	000 AA 33
86	ANTHY - 4 rue des Fontaines	000 AA 34
87	ANTHY - Rue des Pêcheurs	000 AA 35
88	ANTHY - 6 rue des Fontaines	000 AA 32
89	ANTHY - 40 rue de rogère	000 AA 171
90	ANTHY - 2 rue de la Luche	000 AA 173
91	ANTHY - 4 rue de la Luche	000 AA 174
92	ANTHY - 6 rue de la Luche	000 AA 175
93	ANTHY - 8 rue de la Luche	000 AA 176
94	ANTHY - rue de la Luche	000 AA 177

ANNEXE 2

ESPACES JARDINES EN MILIEU URBAIN

1	SECHEx	000 AO 287
2	SECHEx - 42 Route du Port de Sechex	000 AO 187
3	SECHEx - 38 Route du Port de Sechex	000 AO 184
4	SECHEx - 36 Route du Port de Sechex	000 AO 183
b	SECHEx - 34 Route du Port de Sechex	000 AO 181
5	SECHEx - 30 Rue centrale	000 AO 259
6	SECHEx - 28 Rue centrale	000 AO 258
I	SECHEx	000 AO 241
II	SECHEx - 24 Rue centrale	000 AO 278
11	SECHEx - 46 Rue centrale	000 AO 248
20	SECHEx - 22 Rue centrale	000 AO 230
21	SECHEx - 16 Rue centrale	000 AO 215
23	SECHEx - 11 Rue centrale	000 AO 202
24	SECHEx - Rue centrale	000 AO 281
25	SECHEx - Rue centrale	000 AO 290
26	SECHEx - Rue centrale	000 AO 289
28	SECHEx	000 AO 295
29	SECHEx	000 AO 197
30	SECHEx	000 AO 195
33	SECHEx	000 AO 189
	SECHEx	000 AO 188
34	SECHEx - 13 Rue centrale	000 AO 201
35	SECHEx	000 AO 277
36	SECHEx	000 AO 223
37	SECHEx - 24 rue centrale	000 AO 279
38	SECHEx	000 AO 261
39	SECHEx	000 AO 260
40	SECHEx	000 AO 256
41	SECHEx	000 AO 255
42	SECHEx	000 AO 254

2	ANTHY - Rue des Ecoles	000 AA 199
3	ANTHY - 1 Rue des Ecoles	000 AA 196
18	ANTHY- 23 Rue du Mollard / 9 Rue de la Rogère	000 AA 96
19	ANTHY - 13 rue de la Rogère	000 AA 93
22	ANTHY - 12 rue de la mairie	000 AA 85
23	ANTHY - 10 rue de la mairie	000 AA 87
24	ANTHY - 10 rue de la mairie	000 AA 88
27	ANTHY - 2 rue de la mairie / 1 rue du Mollard	000 AA 111
27	ANTHY - 3 rue du Mollard	000 AA 110
32	ANTHY - 11 rue du Mollard	000 AA 92
37	ANTHY - rue du Mollard	000 AA 100
38	ANTHY - 11 rue de la Rogère	000 AA 94
40	ANTHY - 7 rue des Fontaines	000 AA 119
41	ANTHY - 7B rue des Fontaines	000 AA 120
47	ANTHY - 8 rue du mollard	000 AA 125
48	ANTHY - 4 rue du mollard	000 AA 124
49	ANTHY - 2 rue du mollard	000 AA 117
69	ANTHY - 36 rue de la Fontaine	000 AA 4
70	ANTHY - 32 rue de la Fontaine	000 AA 5
71	ANTHY - 30 rue de la Fontaine	000 AA 1
75	ANTHY - 24 rue de la Fontaine	000 AA 9
77	ANTHY - 22 rue de la Fontaine	000 AA 10
78	ANTHY - 20 rue de la Fontaine	000 AA 12
79	ANTHY - 18 rue de la Fontaine	000 AA 17
100	ANTHY	000 AA 122 000 AA 121
101	ANTHY - 6 rue du Molard	000 AA 123
102	ANTHY	000 AA 219
103	ANTHY	000 AA 42
104	ANTHY	000 AA 41
105	ANTHY	000 AA 40
106	ANTHY	000 AA 37
107	LES EBAUX EST	000 AB 352
107b	ANTHY	000 AA 30
108	LES EBAUX EST	000 AB 353
109	LES EBAUX EST	000 AB 351
110	LES EBAUX EST	000 AB 350
111	LES EBAUX EST	000 AB 349
112	ANTHY	000 AA 14
113	ANTHY	000 AA 15
114	ANTHY	000 AA 13
114b	ANTHY	000 AA 16
115	LES EBAUX EST	000 AB 354
116	LES EBAUX EST	000 AB 355
117	LES EBAUX EST	000 AB 358
118	LES EBAUX EST	000 AB 357
119	LES EBAUX EST	000 AB 362
120	LES EBAUX EST	000 AB 363
122	ANTHY - 15 rue de la Rogère	000 AA 86

ANNEXE 3 QUELLES ESSENCES CHOISIR ?



Quelles essences choisir ?

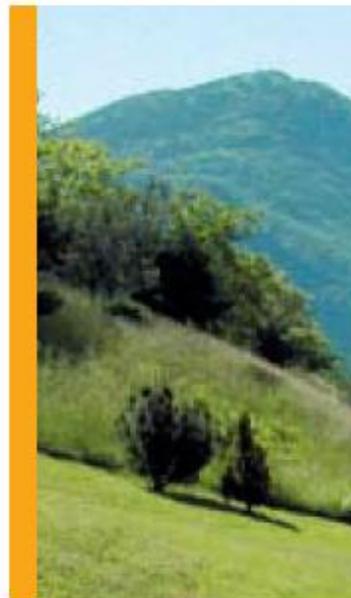
N°3

Fiche
pratique

La réussite d'une plantation de haie paysagère dépend du choix des espèces qui la composent.

Deux principes sont à respecter :

- Privilégier les espèces locales (pour une meilleure adaptation).
- Et associer différentes espèces (pour une meilleure résistance aux maladies).



ARBRES...

AUBEPINE	<i>Crataegus monogyna</i>
AULNE GLUTINEUX	<i>Alnus Glutinosa</i>
BOULEAU VERRUQUEUX	<i>Betula verrucosa</i>
CHARME	<i>Carpinus betulus</i>
CHATAIGNIER	<i>Castanea sativa</i>
CHENE SESSILE	<i>Quercus petraea</i>
CHENE PEDONCULE	<i>Quercus robur</i>
CORMIER	<i>Sorbus domestica</i>
ERABLE CHAMPETRE	<i>Acer campestre</i>
ERABLE SYCOMORE	<i>Acer pseudoplatanus</i>
FRENE COMMUN	<i>Fraxinus excelsior</i>
HETRE	<i>Fagus sylvatica</i>
MARRONNIER (acclimaté)	<i>Aesculus hippocastanum</i>
MERISIER	<i>Prunus avium</i>
NOYER	<i>Juglans regia</i>
ORME COMMUN	<i>Ulmus carpinifolia...</i>

...ARBRES (suite)

PEUPLIER BLANC	Populus alba
PEUPLIER D'ITALIE (acclimaté)	Populus nigra "Italica"
PLATANE (acclimaté)	Platanus acerifolia
POIRIER	Pyrus communis
POMMIER	Malus acerba ou communis
PRUNIER	Prunus cerasifera
ROBINIER (accacia)	Robinia pseudoaccacia
SAULE BLANC	Salix alba
SAULE OSIER	Salix viminalis
SORBIER DES OISEAUX	Sorbus aucuparia
TILLEUL A GRANDES FEUILLES	Tilia platyphyllos
TILLEUL A PETITES FEUILLES	Tilia cordata
EPICEA	Picea abies
IF COMMUN	Taxus baccata
PIN SYLVESTRE	Pinus sylvestris
PIN NOIR D'AUTRICHE	Pinus nigra "Austriaca"

ARBUSTES

AMELANCHIER	Amelanchier ovalis
AUBEPINE	Crataegus monogyna
BUIS	Buxus Sempervirens
CHEVREFEUILLE	Lonicera periclymenum
CORNOUILLER MALE	Cornus mas
CORNOUILLER SANGUIN	Cornus sanguinea
COTONEASTER	Cotoneaster integerrimus
EGLANTIER	Rosa canina
EPINE-VINETTE	Berberis thunbergii
ERABLE CHAMPETRE	Acer campestre
FRAMBOISIER	Rubus idaeus
FUSAIN D'EUROPE	Euonymus europaeus
GENET	Cytisus scoparius
GROSEILLIER COMMUN	Ribes grossularia
HOUX	Ilex aquifolium
NOISETIER	Corylus avellana
PRUNELIER	Prunus spinosa
SAULE CENDRE	Salix cinerea
SAULE MARSALT	Salix caprea
SUREAU	Sambucus nigra
TROENE	Ligustrum vulgare
VIORNE OBIER	Viburnum opulus

