



AGENCE ROSSI
04 79 37 61 75



urbanisme@agence-rossi.fr
www.agence-rossi.fr



50 rue Suarez
73200 ALBERTVILLE



COMMUNE DE GRESY-SUR-ISERE

Département de la Savoie

PLAN LOCAL D'URBANISME 4.1 Règlement



REVISION ALLEGEE N°1 DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal du 18 décembre 2023

Nota : ce règlement prend en compte la modification n°1 approuvée le 18 décembre 2023.

TABLE DES MATIERES

Titre 1 : Dispositions générales	1
Titre 2 : Règles applicables à toutes les zones.....	7
Titre 3 : Règles applicables aux zones Urbaines destinées prioritairement à l'habitat – Ua et Uc.....	12
Titre 4 : Règles applicables aux zones A Urbaniser destinées prioritairement à l'habitat – AUb et AUC	18
Titre 5 : Règles applicables aux zones Urbaines destinées aux activités économiques – Ue	22
Titre 6 : Règles applicables aux zones A Urbaniser destinées aux activités économiques – AUe.....	24
Titre 7 : Règles applicables aux zones A Urbaniser stricte – 2AU et 2AUt.....	27
Titre 8 : Règles applicables aux zones Agricoles – A	28
Titre 9 : Règles applicables aux zones Naturelles – N	32

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

DEFINITIONS

Destinations

Source : Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

Les différentes destinations et sous-destinations prévues par les articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme sont les suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière, comprenant les deux sous-destinations « exploitation agricole » et « exploitation forestière »

- La sous-destination «**exploitation agricole**» recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination «**exploitation forestière**» recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. Habitation, comprenant les deux sous-destinations « logement » et « hébergement »

- La sous-destination «**logement**» recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». La sous-destination «logement» recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination «**hébergement**» recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3. Commerce et activité de service, comprenant les six sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « commerce de gros », « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « hébergement hôtelier et touristique » et « cinéma ».

- La sous-destination «**artisanat et commerce de détail**» recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination «**restauration**» recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination «**commerce de gros**» recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination «**activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**» recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion

directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

- La sous-destination «**hébergement hôtelier et touristique**» recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination «**cinéma**» recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4. Equipements d'intérêt collectif et de services publics, comprenant les six sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « salles d'art et de spectacles », « équipements sportifs » et « autres équipements recevant du public ».

- La sous-destination «**locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**» recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination «**locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**» recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination «**établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**» recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination «**salles d'art et de spectacles**» recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination «**équipements sportifs**» recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination «**autres équipements recevant du public**» recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Equipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, comprenant les quatre sous-destinations « industrie », « entrepôt », « bureau » et « centre de congrès et d'exposition ».

- La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Définition propre au PLU de Grésy-sur-Isère

Annexes : sont considérés comme annexes les locaux accessoires constituant une dépendance d'un bâtiment à usage principal d'habitation (garages, abri de jardin, piscine, bûcher, chenil,...), qui n'est pas dédié à l'occupation permanente et n'est pas accolé à la construction principale.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1.- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du PLU

2.- Les articles L.111-15, R111-2, R111-4, R111-26 à R111-27 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après :

Article L.111-15 – reconstruction après sinistre ou démolition

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Article R111-2

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

Article R111-4

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

Article R111-26

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Article R111-27

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

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

L'ensemble du territoire de Grésy-sur-Isère est couvert par le Plan Local d'Urbanisme. Celui-ci est divisé en zones repérées sur le plan de zonage par les appellations suivantes :

U – Zones Urbaines

- Ua Secteur urbanisé ancien dense
- Uc Secteur urbanisé récent moins dense
- Ue Secteur urbanisé à destination économique

AU – Zones A Urbaniser

Secteur suffisamment équipé

- AUb Secteur destiné prioritairement à de l'habitat de densité moyenne à forte
- AUc Secteur destiné prioritairement à de l'habitat de densité moyenne
- AUe Secteur destiné aux activités économiques

Secteur insuffisamment équipé – à urbaniser strict

- 2AU Secteur à urbaniser suite à réalisation des équipements et adaptation du PLU, destiné prioritairement à l'habitat
- 2AUt Secteur à urbaniser suite à réalisation des équipements et adaptation du PLU, à vocation touristique et de loisirs

A – Zones Agricoles

A	Secteur agricole dans lequel les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles peuvent trouver place
Ap	Secteur agricole d'intérêt paysager
Aef	Secteur agricole concerné par l'espace de fonctionnalité d'une zone humide
Azh	Secteur agricole concerné par une zone humide

N – Zones Naturelles

N	Secteur naturel
Nef	Secteur naturel concerné par l'espace de fonctionnalité d'une zone humide
Nzh	Secteur naturel concerné par une zone humide
NL	Secteur naturel à destination de loisirs
NLef	Secteur naturel à destination de loisirs concerné par l'espace de fonctionnalité d'une zone humide
NLzh	Secteur naturel à destination de loisirs concerné par une zone humide
Np	Secteur naturel occupé par un parc
Nsef	Secteur naturel occupé par du stationnement (aire de covoiturage) concerné par l'espace de fonctionnalité d'une zone humide.
Nt	Secteur naturel destiné aux activités touristiques

Autres informations

LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT (plans de zonage) comportent par ailleurs :

- Les bâtiments agricoles (désignés par F)
- **les emplacements réservés** qui sont repérés et répertoriés aux documents graphiques (L.151-41 du code de l'urbanisme).
- Les secteurs concernés par les orientations d'aménagement et de programmation
- Les linéaires sur lesquels des reculs sont à respecter.
- Les linéaires sur lequel la destination des constructions est réglementée dans un objectif de mixité fonctionnelle
- Les secteurs concernés par l'étude des risques naturels (Plan d'Indexation en Z).
- Les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- Les axes bruyants et les bandes d'isolement acoustique
- La canalisation de transport de gaz et la distance maximale de sa servitude
- Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (zones humides – indices zh et ep – et corridor biologique – trame)

- Les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, au titre de l'article L. 151-23 et du 4° du R.151-43 du Code de l'urbanisme

Ces périmètres, qui se superposent aux zones du P.L.U., engendrent des restrictions ou des interdictions d'occuper ou d'utiliser le sol.

TITRE 2 : REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

SECTION I	AFFECTATION	DES	SOLS	ET	DESTINATION	DES
	CONSTRUCTIONS					

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Prise en compte des risques naturels

Prise en compte du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère en Combe de Savoie

Pour toutes occupations et utilisations du sol situées dans le périmètre d'étude du PPRI identifié sur le plan de zonage, le pétitionnaire devra se reporter au document du PPRI joint en annexe du dossier de P.L.U., pour connaître la nature exacte du risque et intégrer dans son projet d'occupation ou d'utilisation du sol les prescriptions définies par ce PPRI.

En cas de non observation de ces prescriptions ou de prescriptions issues d'études plus fines réalisées à la parcelle, l'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol sera refusée au titre de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme :

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

Prise en compte du Plan d'Indexation en Z

Pour toutes occupations et utilisations du sol situées dans le périmètre d'étude du PIZ identifié sur le plan de zonage, le pétitionnaire devra se reporter au document de P.I.Z. joint en annexe du dossier de P.L.U., pour connaître la nature exacte du risque et intégrer dans son projet d'occupation ou d'utilisation du sol les prescriptions définies par le P.I.Z.

En cas de non observation de ces prescriptions ou de prescriptions issues d'études plus fines réalisées à la parcelle, l'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol sera refusée au titre de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme :

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

Le long des cours d'eau

Sauf indication contraire au PIZ, une bande « non aedificandi » de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets de berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette bande de recul peut être éventuellement réduite à 4 mètres (mais pas en deçà), pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant).

Les constructions, installations, infrastructures, réseaux aériens ou enterrés, nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général sont autorisés dans la bande non aedificandi citée ci-dessus, dans la mesure où leur implantation est techniquement justifiée à cet emplacement et sous réserve de dispositions constructives appropriées aux risques, y compris en phase travaux.

Prise en compte du risque sismique

La commune de Grésy-sur-Isère est classée en zone de sismicité 4 (niveau d'alea moyen). Toute nouvelle construction devra prendre en compte la réglementation afférente à ce zonage

Prise en compte des axes bruyants

La commune de Grésy-sur-Isère est concernée par la Route Départementale 1090 classée en catégorie 3, à partir de laquelle une bande de 100 m est soumise aux prescriptions d'isolement acoustique.

Prise en compte des canalisations de transport des matières dangereuses

Dans la zone concernée par les canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, il convient de se reporter à la servitude d'utilité publique.

SECTION II	CARACTERISTIQUES	URBAINE,	ARCHITECTURALE,
	ENVIRONNEMENTALE	ET PAYSAGERE	

PARAGRAPHE 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le projet pourra favoriser, selon la nature de la construction, une implantation facilitant la performance énergétique de la construction.

Il est préconisé de couvrir une part de ses besoins énergétiques (eau chaude sanitaire, chauffage, rafraîchissement / électricité,...) par des énergies renouvelables (bois, solaire,

géothermie,...). Ces équipements peuvent être en toiture, façade, sur balcon ou sur le terrain, sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

PARAGRAPHE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR

Par souci d'intégration au paysage local, les haies seront réalisées préférentiellement en mélangeant des arbres et arbustes d'essences variées, en privilégiant les essences locales.

La plantation d'arbres fruitiers autour des bâtiments et des maisons, dans l'esprit des vergers bien présents dans la commune, est encouragée.

SECTION III EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

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

DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

4.1. Eau potable

411. Zones desservies

Toute construction ou installation nouvelle, dont la destination le nécessite, doit être raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

412. Zones non desservies

En l'absence de réseau public, ou dans l'attente de celui-ci, l'alimentation en eau devra être conforme à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement des eaux usées

421. Zones desservies

Toute construction ou installation nouvelle ou toute construction ancienne faisant l'objet d'une restauration ou d'un changement de destination, doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales. Les eaux usées devront être raccordées au réseau public d'assainissement correspondant.

422. Zones non desservies

En l'absence de réseau d'assainissement des eaux usées, ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conçu de façon à être mis hors circuit.

La filière d'assainissement sera conforme à la réglementation en vigueur.

4.3. Eaux pluviales

Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, les eaux pluviales feront l'objet d'une rétention avant rejet soit dans les cours d'eau, soit dans le réseau public d'eaux pluviales (y compris, les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire).

Des mesures compensatoires ayant pour objectif de ne pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux pluviales en aval des nouveaux aménagements peuvent être prises, par la mise en œuvre de dispositifs, soit (liste non exhaustive) :

- à l'échelle de la construction : cuves de récupération d'eau de pluie, toitures terrasses végétalisées ;
- à l'échelle de la parcelle : puits et tranchées d'infiltration ou drainantes, noues, stockage des eaux dans des bassins ;
- à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble :
 - au niveau de la voirie : extension latérales de la voirie (fossés, noues),
 - au niveau du quartier : stockage des eaux dans des bassins, puis infiltration dans le sol (bassins d'infiltration) de préférence, ou évacuation vers un exutoire de surface si l'infiltration n'est techniquement pas possible. .

Des équipements devront être prévus pour limiter les désordres et empêcher le ruissellement sur la voie publique lorsque le projet se situe en amont de la route et pour gérer les écoulements lorsque le projet est en aval de la route.

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

4.4. Réseaux divers et communications électroniques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements dans les parcelles privatives aux réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain.

Lors des travaux portant sur les réseaux enterrés, les fourreaux pour les communications électroniques seront prévus.

TITRE 3 : REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DESTINEES PRIORITAIREMENT A L'HABITAT – UA ET UC

Voir également le « Titre 2 : règles applicables à toutes les zones ».

SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS
--

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière
- les autres équipements nouveaux recevant du public
- les Installations Classées pour l'Environnement soumises à déclaration ou autorisation, à l'exception de celles liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- les affouillements et exhaussements non liés strictement à une opération autorisée dans la zone.

- L'ouverture de nouvelles carrières.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions de la sous-destination industrie sont autorisées à la condition d'être principalement des locaux de stockage de matériel, l'activité devant s'exercer principalement sur des chantiers et non en atelier. Ces stockages devront être clos et couverts. L'activité ne devra entraîner aucune incommodité ou nuisance (bruit, odeurs, circulations, pollutions visuelles...) excédant celle normale de la vie urbaine et ne faire courir aucun risque de dommage aux personnes et aux biens. Ces activités ne devront pas présenter de risques pour la sécurité ou salubrité publiques.

Elles devront être liées à la présence de son habitation principale. La surface de ces constructions est limitée à 40 m² de surface de plancher et d'emprise au sol.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En plus des interdictions citées ci-dessus, les constructions à destination d'habitation, d'industrie et d'entrepôt sont interdites, en rez-de-chaussée des bâtiments situés sur le linéaire orange au plan de zonage.

SECTION II	CARACTERISTIQUES	URBAINE,	ARCHITECTURALE,
	ENVIRONNEMENTALE	ET PAYSAGERE	

PARAGRAPHE 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à :

- Secteur Ua : R+2+combles aménagés ou aménageables ou R+3 dans le cas de toit plat ou terrasse.
- Secteur Uc : R+1+combles aménagés ou aménageables ou R+2 dans le cas de toit plat ou terrasse.

Dans les terrains de pente supérieure à 20%, R est le premier niveau habité ou habitable.

En cas de reconstruction ou rénovation, la hauteur pourra atteindre la hauteur du bâtiment initial, même si celle-ci excède la règle fixée ci-dessus.

En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur pourra atteindre la hauteur du bâtiment initial, même si celle-ci excède la règle fixée ci-dessus, tout en respectant les règles relatives à la construction dans la bande de 0 à 3 mètres.

Une tolérance d'environ 30 cm par rapport à l'existant est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les hauteurs ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique.

La hauteur des équipements d'intérêt collectifs et services publics n'est pas réglementée.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur Ua :

Les constructions s'implanteront en fonction des besoins de circulation et de sécurité, tout en conservant l'effet de rue. Le surplomb du domaine public est autorisé à la condition de permettre la circulation des véhicules à grand gabarit et des piétons.



Effet de rue recherché, avec un retrait plus ou moins important possible des façades par rapport à la voie de circulation.

En secteur Uc :

Sauf indication graphique au plan de zonage, les constructions s'implanteront en fonction des besoins de circulation et de sécurité. Le surplomb de la voirie publique est interdit.

Sur les linéaires indiqués au plan de zonage, un retrait minimal de 2 mètres du bord de la voie de circulation, mesuré en tout point de la construction, est imposé.

Dans tous les secteurs :

En cas d'empiètement sur le domaine public, l'isolation par l'extérieur des constructions existantes ne pourra être autorisée que si elle reste compatible avec les besoins de circulation (piéton et véhicules) et de sécurité.

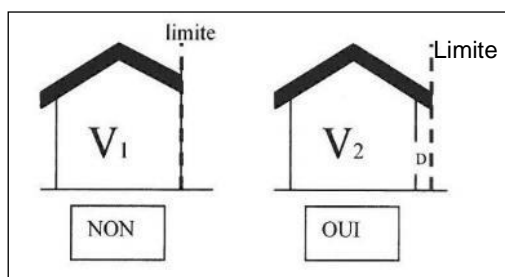
Il est recommandé d'implanter les portails à 5 mètres au minimum du bord de la voie de circulation.

Dans tous les secteurs, l'implantation des équipements d'intérêt collectifs et services publics n'est pas réglementée.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVESEn secteur Ua :

L'implantation jusqu'en limite séparative est possible.

Dans le cas d'implantation sur la limite, pour préserver l'architecture et l'équilibre de la construction, le volume V2 à implanter est défini par le croquis ci-dessous.



Le schéma ci-dessus ne s'applique pas en cas de constructions mitoyennes.

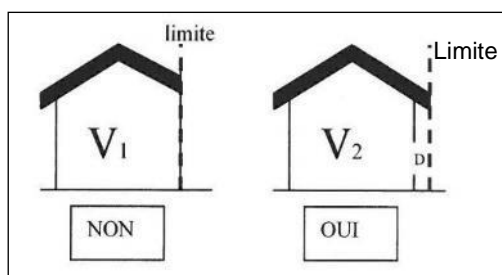
En secteur Uc :

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3,00 mètres. Une tolérance de 1 mètre est admise pour débord de toit, balcons,...

2. Par exception, la construction de taille modeste est possible dans la bande de 0 à 3 mètres, sous réserve

- que la hauteur maximale de la construction dans cette bande soit d'un seul niveau
- que la longueur de chaque façade (y compris débords de toiture de part et d'autre) bordant la limite soit inférieure ou égale à 8 mètres.

Dans le cas d'implantation sur la limite, pour préserver l'architecture et l'équilibre de la construction, le volume V2 à implanter est défini par le croquis ci-dessous.



Le schéma ci-dessus ne s'applique pas en cas de constructions mitoyennes.

3. Les constructions peuvent également s'implanter sur la limite séparative, pour constituer simultanément des constructions mitoyennes (1 seul PC) ou en cas d'adossement à une construction déjà existante.

Dans tous les secteurs :

Une tolérance est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique.

L'implantation des équipements d'intérêt collectifs et services publics n'est pas réglementée.

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

Sur les parcelles de plus de 1 000 m², une réflexion devra être engagée sur l'implantation des constructions, pour en permettre plusieurs à terme.

PARAGRAPHE 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Aspect des façades

Les matériaux prévus pour être enduits ou recouverts d'un parement devront l'être.
Les constructions d'aspect rondin ou à l'architecture régionale non locale (ex. maison à colombage) sont interdites.

Aspect des toitures

Les débords de toit sont obligatoires (sauf en cas de mitoyenneté) lors de toit à un ou plusieurs pans.

Aspect des clôtures

En secteur Uc : la hauteur du mur plein d'aspect maçonné est limitée à 1 mètre au maximum.

PARAGRAPHE 3 – STATIONNEMENT

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

2. En secteur Ua, pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- un minimum de 1 place par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 30 m²
- un minimum de 2 places par logement dont la surface de plancher est supérieure à 30 m² mais inférieure ou égale à 120 m²
- un minimum de 3 places par logement dont la surface de plancher est supérieure à 120 m²

Pour toute création de nouveaux logements dans le volume existant, les règles s'appliquent, sauf impossibilité technique à démontrer.

3. En secteur Uc, pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- un minimum de 2 places par logement jusqu'à 120 m² de surface de plancher
- un minimum de 3 places au-delà de 120 m² de surface de plancher

4. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place par logement.

5. Pour les constructions à usage d'activité, le nombre de places prévues devra être suffisant au regard de l'activité.

6. Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux

Un emplacement réservé au stationnement des deux roues non motorisés devra être réalisé pour toute construction comprenant quatre logements ou plus et pour toute construction de 250 m² ou plus de surface de plancher à destination de bureau.

Cet emplacement doit être

- Accessible (accès à niveau ou à plan incliné) et fonctionnel
- Equipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres

Destination et nombre de places requises :

- 1 place par logement
- 1 place pour 250 m² de surface de plancher destinés au bureau.

Cette règle s'applique également lors de la création de nouveaux logements dans le volume existant, sauf impossibilité technique particulière.

TITRE 4 : REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DESTINEES PRIORITAIREMENT A L'HABITAT – AUB ET AUC

Voir également le « Titre 2 : règles applicables à toutes les zones ».

SECTION I	AFFECTATION	DES	SOLS	ET	DESTINATION	DES
	CONSTRUCTIONS					

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière
- les autres équipements recevant du public
- les Installations Classées pour l'Environnement soumises à déclaration ou autorisation, à l'exception de celles liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- les affouillements et exhaussements non liés strictement à une opération autorisée dans la zone.
- L'ouverture de nouvelles carrières.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'aménagement devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et être réalisé en une seule opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone ou sur la totalité des sous-secteurs identifiés aux OAP.

Les constructions de la sous-destination industrie sont autorisées à la condition d'être principalement des locaux de stockage de matériel, l'activité devant s'exercer principalement sur des chantiers et non en atelier. Ces stockages devront être clos et couverts. L'activité ne devra entraîner aucune incommodité ou nuisance (bruit, odeurs, circulations, pollutions visuelles...) excédant celle normale de la vie urbaine et ne faire courir aucun risque de dommage aux personnes et aux biens. Ces activités ne devront pas présenter de risques pour la sécurité ou salubrité publiques.

Elles devront être liées à la présence de son habitation principale. La surface de ces constructions est limitée à 40 m² de surface de plancher et d'emprise au sol.

SECTION II	CARACTERISTIQUES	URBAINE,	ARCHITECTURALE,
	ENVIRONNEMENTALE	ET PAYSAGERE	

PARAGRAPHE 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à :

- Secteur AUb : R+2+combles aménagés ou aménageables ou R+3 dans le cas de toit plat ou terrasse.
- Secteur AUc : R+1+combles aménagés ou aménageables ou R+2 dans le cas de toit plat ou terrasse.

Dans les terrains de pente supérieure à 20%, R est le premier niveau habité ou habitable.

La hauteur des équipements d'intérêt collectifs et services publics n'est pas réglementée.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication graphique au plan de zonage, les constructions s'implanteront en fonction des besoins de circulation et de sécurité. Le surplomb de la voirie publique est interdit.

Sur les linéaires indiqués au plan de zonage, un retrait minimal de 2 mètres du bord de la voie de circulation, mesuré en tout point de la construction, est imposé.

Il est recommandé d'implanter les portails à 5 mètres au minimum du bord de la voie de circulation.

L'implantation des équipements d'intérêt collectifs et services publics n'est pas réglementée.

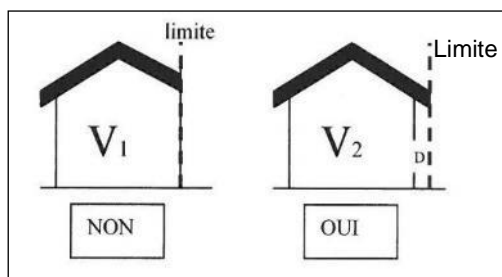
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3,00 mètres. Une tolérance de 1 mètre est admise pour débord de toit, balcons,...

2. Par exception, la construction de taille modeste est possible dans la bande de 0 à 3 mètres, sous réserve

- que la hauteur maximale de la construction dans cette bande soit d'un seul niveau
- que la longueur de chaque façade (y compris débords de toiture de part et d'autre) bordant la limite soit inférieure ou égale à 8 mètres.

Dans le cas d'implantation sur la limite, pour préserver l'architecture et l'équilibre de la construction, le volume V2 à implanter est défini par le croquis ci-dessous.



Le schéma ci-dessus ne s'applique pas en cas de constructions mitoyennes.

3. Les constructions peuvent également s'implanter sur la limite séparative, pour constituer simultanément des constructions mitoyennes (1 seul PC) ou en cas d'adossement à une construction déjà existante.

4. L'implantation des équipements d'intérêt collectifs et services publics n'est pas réglementée.

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

Sur les parcelles de plus de 1 000 m², une réflexion devra être engagée sur l'implantation des constructions, pour en permettre plusieurs à terme.

PARAGRAPHE 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Aspect des façades

Les matériaux prévus pour être enduits ou recouverts d'un parement devront l'être.
Les constructions d'aspect rondin ou à l'architecture régionale non locale (ex. maison à colombage) sont interdites.

Aspect des toitures

Les débords de toit sont obligatoires (sauf en cas de mitoyenneté) lors de toit à un ou plusieurs pans.

Aspect des clôtures

La hauteur du mur plein d'aspect maçonné est limitée à 1 mètre au maximum.

PARAGRAPHE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR

Les opérations devront prévoir une aire de stockage de la neige.

PARAGRAPHE 4 – STATIONNEMENT

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

2. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- un minimum de 2 places par logement jusqu'à 120 m² de surface de plancher
- un minimum de 3 places au-delà de 120 m² de surface de plancher

3. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place par logement.

4. Pour les constructions à usage d'activité, le nombre de places prévues devra être suffisant au regard de l'activité.

5. Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux

Un emplacement, réservé au stationnement des deux roues non motorisés devra être réalisé pour toute construction comprenant quatre logements ou plus et pour toute construction de 250 m² ou plus de surface de plancher à destination de bureau.

Cet emplacement doit être

- Accessible (accès à niveau ou à plan incliné) et fonctionnel
- Equipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres

Destination et nombre de places requises :

- 1 place par logement
- 1 place pour 250 m² de surface de plancher destinés au bureau.

Cette règle s'applique également lors de la création de nouveaux logements dans le volume existant, sauf impossibilité technique particulière.

TITRE 5 : REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DESTINEES AUX ACTIVITES ECONOMIQUES – UE

Voir également le « Titre 2 : règles applicables à toutes les zones ».

SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à destination d'exploitation agricole
- les constructions à destination d'habitation, y compris le logement de fonction.
- les autres équipements recevant du public
- L'ouverture de nouvelles carrières.

SECTION II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

PARAGRAPHE 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux en cas de remblais et après travaux en cas de déblais. Elle se mesure entre tout point de la construction et sa projection à la verticale.

La hauteur ne doit pas excéder 12 mètres, ouvrages techniques et autres équipements d'infrastructure exclus.

La hauteur des équipements d'intérêt collectifs et services publics n'est pas réglementée.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront en fonction des besoins de circulation et de sécurité. Le surplomb de la voirie publique est interdit.

Il est recommandé d'implanter les portails à 5 mètres au minimum du bord de la voie de circulation.

L'implantation des équipements d'intérêt collectifs et services publics n'est pas réglementée.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation jusqu'en limite séparative est possible.

PARAGRAPHE 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Aspect des façades et des toitures

Non réglementé.

Aspect des clôtures

La hauteur du mur plein d'aspect maçonné est limitée à 1 mètre au maximum.

PARAGRAPHE 3 – STATIONNEMENT

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places prévues devra être suffisant au regard de l'activité.

TITRE 6 : REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DESTINEES AUX ACTIVITES ECONOMIQUES – AUE

Voir également le « Titre 2 : règles applicables à toutes les zones ».

SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à destination d'exploitation agricole
- les constructions à destination d'habitation, y compris le logement de fonction.
- les autres équipements recevant du public
- L'ouverture de nouvelles carrières.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'aménagement devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et être réalisé en une seule opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

Les constructions de la sous-destination industrie sont autorisées à la condition de ne pas entraîner d'inconfort ou de nuisance (principalement bruit et odeurs) excédant celle normale de la vie urbaine et ne faire courir aucun risque de dommage aux personnes et aux biens. Ces activités ne devront pas présenter de risques pour la sécurité ou salubrité publiques.

SECTION II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

PARAGRAPHE 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux en cas de remblais et après travaux en cas de déblais. Elle se mesure entre tout point de la construction et sa projection à la verticale.

La hauteur ne doit pas excéder 12 mètres, ouvrages techniques et autres équipements d'infrastructure exclus.

La hauteur des équipements d'intérêt collectifs et services publics n'est pas réglementée.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication graphique au plan de zonage, les constructions s'implanteront en fonction des besoins de circulation et de sécurité. Le surplomb de la voirie publique est interdit.

Sur les linéaires indiqués au plan graphique, un retrait minimal de 2 mètres du bord de la voie de circulation, mesuré en tout point de la construction, est imposé

Il est recommandé d'implanter les portails à 5 mètres au minimum du bord de la voie de circulation.

L'implantation des équipements d'intérêt collectifs et services publics n'est pas réglementée.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation jusqu'en limite séparative est possible.

PARAGRAPHE 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Aspect des façades et des toitures

Non réglementé.

Aspect des clôtures

La hauteur du mur plein d'aspect maçonné est limitée à 1 mètre au maximum.

PARAGRAPHE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR

Une bande végétale (plantation d'arbres et arbustes) sur la limite nord-ouest de la zone est à prévoir et maintenir, pour assurer une bande tampon avec la zone d'habitat.

PARAGRAPHE 4 – STATIONNEMENT

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places prévues devra être suffisant au regard de l'activité.

TITRE 7 : REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER STRICTE – 2AU ET 2AUT

Voir également le « Titre 2 : règles applicables à toutes les zones ».

SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS
--

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout occupation et utilisation des sols nouvelle est interdite (AU stricte, dans l'attente du confortement des réseaux et évolution du PLU...)

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'entretien des constructions et équipements existants, sans extensions, est autorisé.

SECTION II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE
--

Non règlementée.

TITRE 8 : REGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES – A

Voir également le « Titre 2 : règles applicables à toutes les zones ».

SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS
--

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à l'exception de ce qui est autorisé à l'article suivant.

Sont ainsi expressément interdits

- Dans tous les secteurs : l'ouverture de nouvelles carrières.
- En secteurs Ap, Azh et Aef : les bâtiments, constructions et installations agricoles et les locaux de surveillance.

Dans les secteurs Azh

Identifiés au plan de zonage au titre de l'article R.151-43 du Code de l'urbanisme – zones humides

Toute occupation et utilisation du sol est interdite, et notamment :

- Les travaux de drainage
- Les occupations ou utilisations du sol néfastes au caractère et à l'équilibre des zones humides, ainsi que les interventions de toute nature contribuant à l'assèchement (drainage, exhaussements, affouillements, forages), à la mise en eau, au remblai (dépôt de matériaux) ou à l'imperméabilisation, – excepté lorsqu'ils sont menés dans le cadre d'une gestion écologique justifiée

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs A uniquement :

Les constructions à destination d'exploitation agricole sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des risques naturels, et notamment du risque d'inondation dans les secteurs concernés.

Les locaux de surveillance sous réserve :

- de la nécessité justifiée de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature de l'activité et de l'importance de celle-ci,
- que la construction soit intégrée dans le bâtiment d'exploitation ou accolée à celui-ci,
- qu'il ne soit édifié qu'un seul local de surveillance par exploitation et que sa surface de plancher n'excède pas 40 m².

Sous réserve de la prise en compte des risques naturels, les bâtiments d'habitation situés en zone agricole peuvent faire l'objet d'une surélévation (voir hauteur maximale autorisée dans à l'article correspondant) et/ou d'une extension limitée à 30% de l'emprise au sol existant lors de l'approbation du PLU, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol. Ces travaux sont autorisés à la condition que les capacités des réseaux et des accès soient suffisants.

Sous réserve de la prise en compte des risques, les bâtiments d'habitation situés en zone agricole peuvent faire l'objet de maximum 2 annexes (cf. glossaire), dont l'emprise au sol cumulée sera inférieure ou égale à 30 m², implantées pour tout ou partie à une distance de 20 mètres au maximum de l'habitation. Ces travaux sont autorisés à la condition que les accès et les capacités des réseaux soient suffisants.

Dans les secteurs Azh

identifiés au plan de zonage au titre de l'article R.151-43 du Code de l'urbanisme – zones humides

Sont uniquement autorisés les travaux écologiques, à la condition d'avoir vocation à restaurer ou entretenir le patrimoine naturel de la zone.

Dans les secteurs Aef

identifiés au plan de zonage au titre de l'article R.151-43 du Code de l'urbanisme – espace de fonctionnalité de la zone humide

Les occupations et utilisations admises ne devront pas détourner les eaux de l'espace de fonctionnalité.

SECTION II	CARACTERISTIQUES	URBAINE,	ARCHITECTURALE,
	ENVIRONNEMENTALE	ET PAYSAGERE	

PARAGRAPHE 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'extension des habitations existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol existant lors de l'approbation du PLU, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.

L'emprise au sol cumulée des deux annexes à l'habitation est limitée à 30 m².

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à :

- Bâtiment agricole : non réglementée.
- Habitations existantes : R+1+c.
- Annexe aux habitations : un seul niveau.

La hauteur des équipements d'intérêt collectifs et services publics n'est pas réglementée.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront en fonction des besoins de circulation et de sécurité. Le surplomb de la voirie publique est interdit.

Dans tous les secteurs, l'implantation des équipements d'intérêt collectifs et services publics n'est pas réglementée.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3,00 mètres. Une tolérance de 1 mètre est admise pour débord de toit, balcons,...

2. L'implantation des équipements d'intérêt collectifs et services publics n'est pas réglementée.

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

Les annexes aux habitations autorisées à la section I devront s'implanter pour tout ou partie à une distance de 20 mètres maximum de l'habitation à laquelle elles se rattachent située dans la zone A.

PARAGRAPHE 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Façades : Les matériaux prévus pour être enduits ou recouverts d'un parement devront l'être.

Aspect des toitures : Non réglementé.

Clôtures : La hauteur du mur plein d'aspect maçonné est limitée à 1 mètre au maximum.

PARAGRAPHE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

REGLES NECESSAIRES AU MAINTIEN OU A LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET A LA QUALITE PAYSAGERE

Eléments de paysage et biodiversité à préserver

Les éléments de paysage et biodiversité à préserver au titre de l'article L. 151-23 et du 4° du R.151-43 du Code de l'urbanisme, composés d'alignements d'arbres, des haies, de forêt alluviales et de ripisylves, sont repérés au document graphique. Ils doivent être entretenus et remplacés si nécessaire. Les arbres prélevés seront remplacés par des essences équivalentes.

PARAGRAPHE 4 – STATIONNEMENT

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places prévues devra être suffisant au regard des besoins.

TITRE 9 : REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES – N

Voir également le « Titre 2 : règles applicables à toutes les zones ».

SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS
--

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction, occupation et utilisation du sol dont la destination n'est pas autorisée à l'article suivant selon les secteurs concernés est interdite.

Est également interdite : l'ouverture de nouvelles carrières.

Dans les secteurs Nzh

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage au titre de l'article R.151-43 du Code de l'urbanisme – zones humides

Toute occupation et utilisation du sol est interdite, et notamment :

- Les travaux de drainage
- Les occupations ou utilisations du sol néfastes au caractère et à l'équilibre des zones humides, en particulier la mise en culture ou en boisement, ainsi que les interventions de toute nature contribuant à l'assèchement (drainage, exhaussements, affouillements, forages), à la mise en eau, au remblai (dépôt de matériaux) ou à l'imperméabilisation, – excepté lorsqu'ils sont menés dans le cadre d'une gestion écologique justifiée

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur N, sont autorisés sous conditions :

Sous réserve de la prise en compte des risques naturels, les bâtiments d'habitation situés en zone naturelle peuvent faire l'objet d'une surélévation (voir hauteur maximale autorisée dans à l'article correspondant) et/ou d'une extension limitée à 30% de l'emprise au sol existant lors de l'approbation du PLU, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol. Ces travaux sont autorisés à la condition que les capacités des réseaux et des accès soient suffisants.

Sous réserve de la prise en compte des risques, les bâtiments d'habitation situés en zone naturelle peuvent faire l'objet de maximum 2 annexes (cf. glossaire), dont l'emprise au sol cumulée sera inférieure ou égale à 30 m², implantées pour tout ou partie à une distance de 20 mètres au maximum de l'habitation. Ces travaux sont autorisés à la condition que les accès et les capacités des réseaux soient suffisants.

Dans le secteur NL, sont autorisés :

- Les constructions, équipements et aménagements nécessaires aux activités de loisirs et aux activités sportives.

Dans le secteur NLef (espace de fonctionnalité de la zh), sont autorisés

- Les constructions à destination :
 - de restauration
 - d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - habitations à destination touristique, sous réserve de la prise en compte des prescriptions du PPRI
- Les constructions, équipements et aménagements nécessaires aux activités de loisirs et aux activités sportives,
- Le stationnement des camping-cars, sous réserve de la prise en compte du PPRI.

sous réserve de la prise en compte des risques d'inondation et de ne pas détourner de la zone humide les eaux reçues par l'espace de fonctionnalité.

Dans le secteur NLzh (zone humide), sont autorisés

- Les équipements et aménagements nécessaires aux activités de loisirs et aux activités sportives, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'intégrité de la zone humide.

Dans le secteur Nt (touristique), sont autorisées :

- Les constructions à destination :
 - de restauration
 - d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - les installations et équipements liés aux activités de loisirs,
- sous réserve de la prise en compte des risques naturels et de leur bonne insertion dans leur environnement.

Dans le secteur Nsef (stationnement, concerné par l'espace de fonctionnalité d'une zone humide), sont autorisées :

- les aménagements nécessaires à la réalisation d'une aire de stationnement, à la condition de ne pas détourner les eaux de la zone humide.

Dans les secteurs Nzh

identifiés au plan de zonage au titre de l'article R.151-43 du Code de l'urbanisme – zones humides

Sont uniquement autorisés les travaux écologiques, à la condition d'avoir vocation à restaurer ou entretenir le patrimoine naturel de la zone.

Dans les secteurs Nef

identifiés au plan de zonage au titre de l'article R.151-43 du Code de l'urbanisme – espace de fonctionnalité de la zone humide

Les occupations et utilisations admises ne devront pas détourner les eaux de l'espace de fonctionnalité.

SECTION II	CARACTERISTIQUES	URBAINE,	ARCHITECTURALE,
	ENVIRONNEMENTALE	ET PAYSAGERE	

PARAGRAPHE 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'extension des habitations existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol existant lors de l'approbation du PLU, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.

L'emprise au sol cumulée des deux annexes à l'habitation est limitée à 30 m².

Dans le secteur NLef, l'extension des constructions existantes est autorisée, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existant à l'approbation du PLU dans la limite de 150 m². L'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 20 m².

Dans le secteur Nt, l'extension des constructions existantes est autorisée, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existant à l'approbation du PLU dans la limite de 150 m². L'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 60 m².

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à :

- Habitations existantes : R+1+c.
- Annexe aux habitations : un seul niveau.
- Autres constructions des secteurs NLef et Nt : R+1+c

La hauteur des équipements d'intérêt collectifs et services publics n'est pas réglementée.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront en fonction des besoins de circulation et de sécurité. Le surplomb de la voirie publique est interdit.

Dans tous les secteurs, l'implantation des équipements d'intérêt collectifs et services publics n'est pas réglementée.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

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

Les annexes aux habitations autorisées à la section I devront s'implanter pour tout ou partie à une distance de 20 mètres maximum de l'habitation à laquelle elles se rattachent située dans la zone N.

PARAGRAPHE 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

PARAGRAPHE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**REGLES NECESSAIRES AU MAINTIEN OU A LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET A LA QUALITE PAYSAGERE****Eléments de paysage et biodiversité à préserver**

Les éléments de paysage et biodiversité à préserver au titre de l'article L. 151-23 et du 4° du R.151-43 du Code de l'urbanisme, composés d'alignements d'arbres, des haies, de forêt alluviales et de ripisylves, sont repérés au document graphique. Ils doivent être entretenus et remplacés si nécessaire. Les arbres prélevés seront remplacés par des essences équivalentes.

PARAGRAPHE 4 – STATIONNEMENT**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le nombre de places prévues devra être suffisant au regard des besoins.