
Plan Local d'Urbanisme

5. Règlement (Version intégrant la modification simplifiée N°1 du PLU)



Certifié conforme par le maire et annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant le PLU en date du :

28 Avril 2015

Le Maire

Certifié conforme par le maire et annexé à la délibération approuvant la modification simplifiée N°1 du PLU en date du :

4 mai 2018

Le Maire :

PREAMBULE :

Ce règlement est établi conformément aux articles L. 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Il s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Pallud

Les règles d'urbanisme spécifiques contenues dans le dossier d'autorisation de lotir demeurent applicables concomitamment aux dispositions du PLU durant une période de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Après ce délai, ces règles peuvent être maintenues à la demande des colotis selon les modalités prévues à l'article L.442-1 et suivant du code de l'urbanisme.

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

SOMMAIRE :

<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	3
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA1	4
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA2	11
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB	19
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE	27
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</u>	33
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUA	34
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE	40
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU	46
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	48
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	49
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	58
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	59
<u>GLOSSAIRE</u>	67
LES CATEGORIES DE CONSTRUCTION AU SENS DE L'ARTICLE R-123-9 DU CODE DE L'URBANISME :	67
AUTRES TERMES ET SIGLES UTILISES DANS LE REGLEMENT :	68

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua1

La zone urbaine Ua1 correspond aux secteurs déjà urbanisés les plus denses de Pallud, situés à proximité d'Albertville. Les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ua1-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone Ua sont interdits :

- les exploitations de carrières
- les terrains à usage exclusif de camping, caravanage et de stationnement de caravanes et de mobil-homes
- les dépôts de véhicules, les dépôts improvisés de matériels et de matériaux
- les nouvelles constructions à usage industriel, agricole et forestière
- les installations classées soumises à autorisation

Ua1-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sur l'ensemble de la zone Ua, sont admis sous conditions :

- les affouillements et exhaussements de sol à condition que :
 - ils soient liés à une construction
 - ils soient liés aux travaux et ouvrages nécessaires à la prévention des risques naturels ou à la gestion des eaux pluviales
 - ils soient liés à des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- l'agrandissement des constructions agricoles existantes dans la mesure où il permet la réduction des nuisances liées à l'activité agricole vis-à-vis du voisinage
- les annexes des constructions principales sur les tènements ne supportant pas la construction principale, dans la limite d'une unité et d'une surface limitée à 30 m²
- les installations classées sous régime déclaratif et d'enregistrement, dans le cadre de la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat du secteur, qu'elles n'entraînent ou ne risquent d'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- les démolitions sont soumises au permis de démolir suivant les dispositions de l'article R421-26 du Code de l'urbanisme
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré est autorisée, à condition que le sinistre ne soit pas lié aux risques impactant le secteur

De plus, sur le secteur où ont été définies des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les constructions et aménagements sont admis à condition qu'ils soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce N°3 du PLU).

De plus,

Se superpose aux zones du PLU, des secteurs identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article R123-11 b, impliquant des dispositions particulières :

POUR LES RISQUES NATURELS

Dans les secteurs impactés par des risques naturels indiqués au PIZ, les constructions et aménagements sont admis à condition de tenir compte des prescriptions et recommandations du PIZ, annexées au rapport de présentation du PLU.

Se superpose aux zones du PLU, des secteurs identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L123-1-5 16°, impliquant des dispositions particulières :

POUR LA MIXITE SOCIALE

L'ouverture à l'urbanisation du secteur faisant l'objet d'un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5-16° du code de l'urbanisme, se fera sous réserve de la création de 20 % de logements en accession sociale à la propriété, parmi le programme de logements envisagé (à arrondir au nombre supérieur).

Ua1-3 ACCES ET VOIRIE

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 et des véhicules de services.

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.

Par ailleurs, une aire de manœuvre et d'attente doit pouvoir être aménagée en dehors de la voie de circulation. Un retrait du portail de 5 m par rapport à l'alignement de la voie, ou la réalisation d'un portail électrique est alors exigé pour la réalisation de cette aire. En cas d'impossibilité, notamment dans les parties agglomérées les plus denses, le projet envisagé ne devra pas aggraver la situation existante.

Ua1-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1) L'eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2) Assainissement :

Toute construction, existante ou à créer, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4-3) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle au moyen d'un puits perdu, ou par un système autre de récupération des eaux de pluies. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être rejetées dans un exutoire pérenne ou dans le réseau de collecte.

4-4) Electricité

Le réseau électrique de raccordement et d'extension est réalisé en souterrain.

Ua1-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

Ua1-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Généralités

Les dispositions suivantes s'appliquent en tout point des constructions, y compris pour les débords de toiture et les saillies en façades, par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

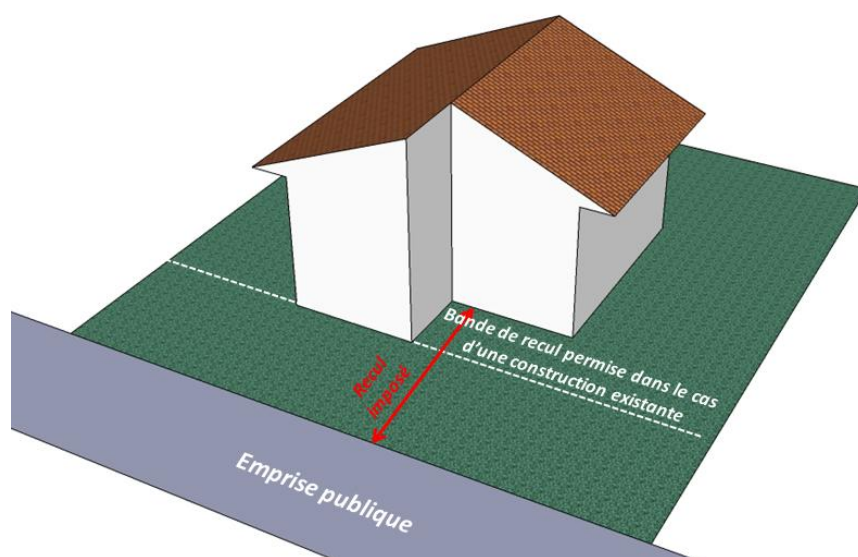
6.2 - Implantation

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dont l'implantation jusqu'à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique
- soit à 3 mètres minimum de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique

Dans le cas d'une construction existante dont le recul est à moins de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, l'extension de cette dernière ne doit pas aggraver la situation en réduisant davantage le recul créé par la construction existante.



Ua1-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Généralités

Les règles suivantes s'appliquent en tout point des constructions, y compris pour les débords de toiture et les saillies en façades, par rapport aux limites séparatives.

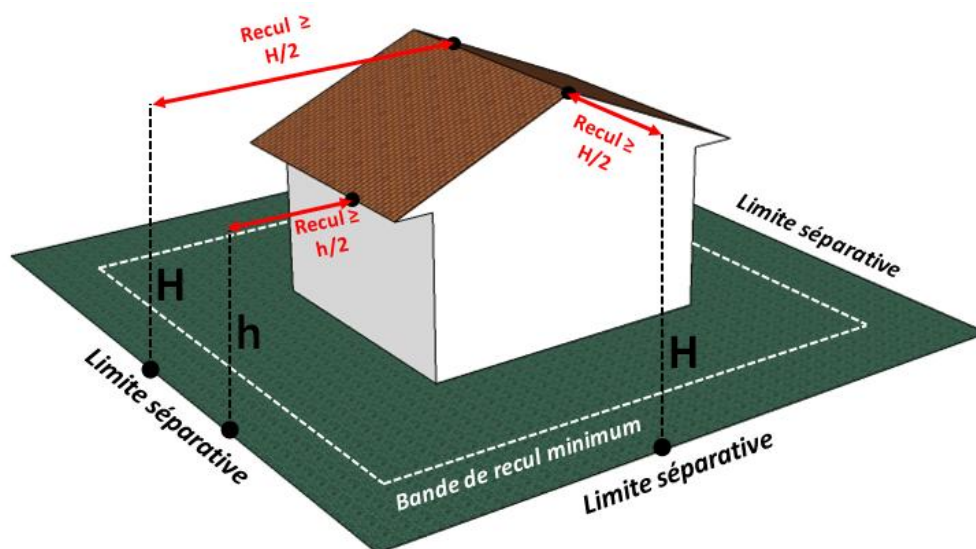
7.2 Implantation

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dont l'implantation jusqu'à la limite séparative est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

L'implantation de toute autre construction s'effectuera :

- soit en limite séparative
- soit avec un recul - compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative le plus proche - au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 2 mètres (cf schéma ci-dessous).



De plus, aux abords des cours d'eau, l'implantation des constructions devra respecter une bande de recul aedificandi de 10 m minimum de part et d'autre du sommet des berges. Celle-ci pourra être réduite à 4 m minimum pour certains cas particuliers, où une étude démontre l'absence de risques.

Ua1-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas dans le cas de constructions ayant une emprise au sol inférieure à 30 m².

Les constructions au sein d'une même propriété devront être implantées :

- soit de manière mitoyenne les unes par rapport aux autres
- soit avec une distance de 4 m minimum entre leurs points les plus proches

Ua1-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

Ua1-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel.

Dans le cas d'une construction comportant une partie en toiture terrasse, la hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère.

10.2 Hauteur

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixée ci-dessous, à condition d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant

La hauteur des annexes isolées est limitée à 5 mètres au faîtage.

La hauteur de toute autre construction est limitée à 12 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

11.1 – Généralités

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Rappel de l'article R111-21 du CU : « *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* ».

D'une manière générale, les volumes doivent rechercher la simplicité, la cohérence avec les volumes mitoyens, ainsi qu'une harmonie d'échelle avec les volumes du site. En particulier les architectures étrangères au secteur (type chalet en rondins, ...) sont proscrites.

11.2 – Aspect des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Pour toute autre construction :

Les terrassements :

Les constructions doivent rechercher la meilleure adaptation à la pente. En particulier, les mouvements de terre liés à l'implantation de la construction devront respecter un équilibre entre les déblais et remblais réalisés par rapport au terrain naturel et éviter l'apport extérieur de remblais par rapport au volume issu des déblais.

Les projets de construction seront conçus de manière à éviter ou limiter au maximum les murs de soutènement.

Les façades :

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit. La couleur de l'enduit sera choisie parmi celles proposées dans le nuancier disponible en mairie. Les éléments de façade en bois devront conserver une teinte naturelle ou seront teintés selon les couleurs du nuancier disponible en mairie.

Les autres matériaux seront de couleur bois, ou choisie parmi celles proposées dans le nuancier disponible en mairie.

Le traitement des toitures :

- Pour les constructions principales :

Les toitures devront :

- être à deux pans (avec ou sans croupe), ou à 4 pans avec arête
- avoir une pente comprise entre 50 % et 90 %.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 70% de la surface d'espace couvert.

Les couvertures seront de couleur anthracite, gris-bleu, et/ou brune (excepté pour les vérandas), choisie en priorité en harmonie avec les constructions avoisinantes

- Pour les constructions annexes :

Pour les constructions annexes accolées à la construction principale, les toitures à un pan sont autorisées. La pente devra alors être similaire à celle de la construction principale. Elles devront être composées en harmonie avec l'architecture de la construction principale.

Pour les constructions annexes isolées, les toitures seront à deux pans.

Les clôtures :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Si la clôture est composée de parties maçonnées, celle-ci sont limitées à une hauteur de 0,70 mètres.

Ua1-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques (sauf accord préalable de la collectivité) et privées desservant plusieurs constructions, soit sur le site, soit à une distance maximale de 200 mètres.

Par type de construction, il est exigé au minimum :

- Habitat	: 2 emplacements par logement : 1 emplacement par logement aidé
- Gîte / hôtel	: 1 emplacement par chambre
- Restaurant/bar	: 1 emplacement pour 5 m ² de salle de restauration /bar
- Bureaux/commerces	: 1 emplacement pour 25 m ² de bureau/surface de vente
- Artisanat	: 1 emplacement pour 50 m ² de surface de plancher

Pour les projets d'équipements publics, leurs besoins en stationnement seront évalués en fonction du programme envisagé.

Ua1-13 ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement, devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondant à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

Les plantations devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences locales variées ; les haies monospécifiques (de type lauriers et thuyas par exemple) sont proscrites. Au même titre, seront interdites les plantations d'espaces végétales considérées comme invasives (Renouées, buddleia, robinier faux acacia, raisins d'Amérique....) ou comme fortement inflammables (thuya, cyprès, ...).

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers..).

Ua1-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'occupation du sol (C.O.S) résulte de l'application des articles Ua-1 à Ua-13.

Ua1-15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cet article n'est pas réglementé.

Ua1-16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua2

La zone urbaine Ua2 correspond aux noyaux anciens des villages et aux secteurs déjà urbanisés denses de Pallud. Les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ua2-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone Ua sont interdits :

- les exploitations de carrières
- les terrains à usage exclusif de camping, caravanage et de stationnement de caravanes et de mobil-homes
- les dépôts de véhicules, les dépôts improvisés de matériels et de matériaux
- les nouvelles constructions à usage industriel, agricole et forestière
- les installations classées soumises à autorisation

De plus,

Se superpose aux zones du PLU, des bâtiments identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L123-1-5 7°, impliquant des dispositions particulières :

POUR LA DEMEURE DE BEAUVOIR

Sont interdites les extensions du bâtiment existant et les annexes accolées.

Ua2-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sur l'ensemble de la zone Ua, sont admis sous conditions :

- les affouillements et exhaussements de sol à condition que :
 - ils soient liés à une construction
 - ils soient liés aux travaux et ouvrages nécessaires à la prévention des risques naturels ou à la gestion des eaux pluviales
 - ils soient liés à des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- l'agrandissement des constructions agricoles existantes dans la mesure où il permet la réduction des nuisances liées à l'activité agricole vis-à-vis du voisinage
- les annexes des constructions principales sur les tènements ne supportant pas la construction principale, dans la limite d'une unité et d'une surface limitée à 30 m²
- les installations classées sous régime déclaratif et d'enregistrement, dans le cadre de la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat du secteur, qu'elles n'entraînent ou ne risquent d'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- les démolitions sont soumises au permis de démolir suivant les dispositions de l'article R421-26 du Code de l'urbanisme
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré est autorisée, à condition que le sinistre ne soit pas lié aux risques impactant le secteur

De plus,

Se superpose aux zones du PLU, des secteurs identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article R123-11 b, impliquant des dispositions particulières :

POUR LES RISQUES NATURELS

Dans les secteurs impactés par des risques naturels indiqués au PIZ, les constructions et aménagements sont admis à condition de tenir compte des prescriptions et recommandations du PIZ, annexées au rapport de présentation du PLU.

Se superpose aux zones du PLU, des secteurs identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article R123-11 b, impliquant des dispositions particulières :

POUR LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Dans les secteurs impactés par les bandes d'effet liées au passage de la conduite de gaz, les constructions et aménagements sont admis à condition de tenir compte des prescriptions et recommandations de l'arrêté du 4 août 2006, annexées au rapport de présentation du PLU. En particulier :

- Dans les zones d'effets létaux significatifs (zones de dangers très graves pour la vie humaine), c'est-à-dire à moins de « distance ELS » de la canalisation, sont proscrits les ERP (Etablissement Recevant du Public) de plus de 100 personnes
- Dans les zones d'effets létaux (zones de dangers graves pour la vie humaine), c'est-à-dire à moins de « distance PEL » de la canalisation, sont proscrits les ERP (Etablissement Recevant du Public) de 1^{ère} à 3^{ème} catégorie (de plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur et les Installations Nucléaires de base
- Dans les zones de dangers significatifs, c'est-à-dire à moins de « distance IRE » de la canalisation, l'organisme gestionnaire GRT Gaz devra être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction, et ce, dès le stade de l'avant projet sommaire

Par ailleurs, se superpose aux zones du PLU, des bâtiments identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L123-1-5 7°, impliquant des dispositions particulières :

POUR LE PETIT PATRIMOINE BATI

Seule la modification du petit patrimoine bâti remarquable identifié est autorisée uniquement si elle est nécessaire pour assurer la restauration de l'élément repéré ou la sécurité des usagers.

Les travaux de restauration devront respecter les principes constructifs de l'époque de réalisation.

Ua2-3

ACCES ET VOIRIE

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 et des véhicules de services.

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.

Par ailleurs, une aire de manœuvre et d'attente doit pouvoir être aménagée en dehors de la voie de circulation. Un retrait du portail de 5 m par rapport à l'alignement de la voie, ou la réalisation d'un portail électrique est alors exigé pour la réalisation de cette aire. En cas d'impossibilité, notamment dans les parties agglomérées les plus denses, le projet envisagé ne devra pas aggraver la situation existante.

Ua2-4 DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

4-1) L'eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2) Assainissement :

Toute construction, existante ou à créer, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4-3) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle au moyen d'un puits perdu, ou par un système autre de récupération des eaux de pluies. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être rejetées dans un exutoire pérenne ou dans le réseau de collecte.

4-4) Electricité

Le réseau électrique de raccordement et d'extension est réalisé en souterrain.

Ua2-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

Ua2-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Généralités

Les dispositions suivantes s'appliquent en tout point des constructions, y compris pour les débords de toiture et les saillies en façades, par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

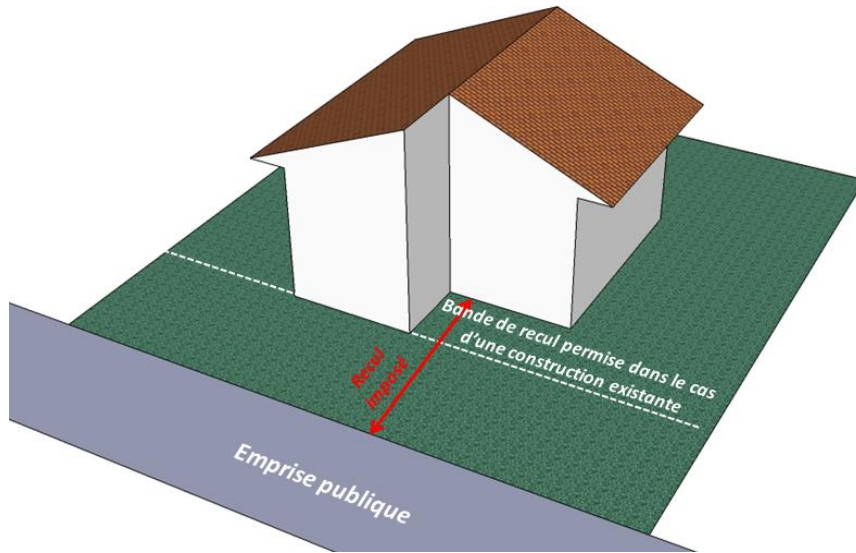
6.2 - Implantation

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dont l'implantation jusqu'à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique
- soit à 3 mètres minimum de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique

Dans le cas d'une construction existante dont le recul est à moins de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, l'extension de cette dernière ne doit pas aggraver la situation en réduisant davantage le recul créé par la construction existante.



Ua2-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Généralités

Les règles suivantes s'appliquent en tout point des constructions, y compris pour les débords de toiture et les saillies en façades, par rapport aux limites séparatives.

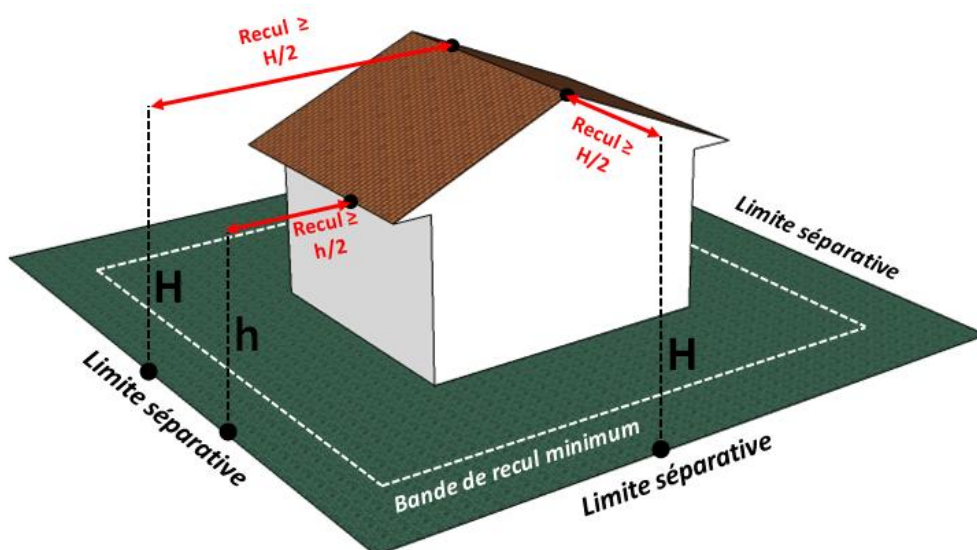
7.2 Implantation

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dont l'implantation jusqu'à la limite séparative est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

L'implantation de toute autre construction s'effectuera :

- soit en limite séparative
- soit avec un recul - compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative le plus proche - au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 2 mètres (cf schéma ci-dessous).



De plus, aux abords des cours d'eau, l'implantation des constructions devra respecter une bande de recul aedificandi de 10 m minimum de part et d'autre du sommet des berges. Celle-ci pourra être réduite à 4 m minimum pour certains cas particuliers, où une étude démontre l'absence de risques.

Ua2-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas dans le cas de constructions ayant une emprise au sol inférieure à 30 m².

Les constructions au sein d'une même propriété devront être implantées :

- soit de manière mitoyenne les unes par rapport aux autres
- soit avec une distance de 4 m minimum entre leurs points les plus proches

Ua2-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

Ua2-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel.

Dans le cas d'une construction comportant une partie en toiture terrasse, la hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère.

10.2 Hauteur

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixée ci-dessous, à condition d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant

La hauteur des annexes isolées est limitée à 5 mètres au faîtage.

La hauteur de toute autre construction est limitée à 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Ua2-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 – Généralités

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Rappel de l'article R111-21 du CU : « *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* ».

D'une manière générale, les volumes doivent rechercher la simplicité, la cohérence avec les volumes mitoyens, ainsi qu'une harmonie d'échelle avec les volumes du site. En particulier les architectures étrangères au secteur (type chalet en rondins, ...) sont proscrites.

11.2 – Aspect des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Pour toute autre construction :

Les terrassements :

Les constructions doivent rechercher la meilleure adaptation à la pente. En particulier, les mouvements de terre liés à l'implantation de la construction devront respecter un équilibre entre les déblais et remblais réalisés par rapport au terrain naturel et éviter l'apport extérieur de remblais par rapport au volume issu des déblais.

Les projets de construction seront conçus de manière à éviter ou limiter au maximum les murs de soutènement.

Les façades :

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit. La couleur de l'enduit sera choisie parmi celles proposées dans le nuancier disponible en mairie. Les éléments de façade en bois devront conserver une teinte naturelle ou seront teintés selon les couleurs du nuancier disponible en mairie.

Les autres matériaux seront de couleur bois, ou choisie parmi celles proposées dans le nuancier disponible en mairie.

Le traitement des toitures :

- Pour les constructions principales :

Les toitures devront :

- être à deux pans (avec ou sans croupe), ou à 4 pans avec arête
- avoir une pente comprise entre 50 % et 90 %.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% de la surface d'espace couvert.

Les couvertures seront de couleur anthracite, gris-bleu, et/ou brune (excepté pour les vérandas), choisie en priorité en harmonie avec les constructions avoisinantes

- Pour les constructions annexes :

Pour les constructions annexes accolées à la construction principale, les toitures à un pan sont autorisées. La pente devra alors être similaire à celle de la construction principale. Elles devront être composées en harmonie avec l'architecture de la construction principale.

Pour les constructions annexes isolées, les toitures seront à deux pans.

Les clôtures :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Si la clôture est composée de parties maçonnées, celle-ci sont limitées à une hauteur de 0,70 mètres.

De plus,

Se superpose aux zones du PLU, des bâtiments identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L123-1-5 7°, impliquant des dispositions particulières :

POUR LA DEMEURE DE BEAUVOIR

Afin de conserver l'identité architecturale de la demeure de Beauvoir, il est exigé :

- Le maintien des ouvertures existantes en façade,
- En cas de création d'ouvertures supplémentaires en toiture, elles seront conçues dans le plan du toit (les ouvertures de type jacobine sont interdites)
- Les ouvertures en façade seront conçues de manière à conserver les proportions de celles déjà existantes et de manière à conserver une ordonnance sur la façade (axées verticalement et/ou horizontalement par rapport aux ouvertures existantes)
- Tout élément de clôture venant s'ajouter au muret existant est interdit sur la partie Sud de la parcelle

Ua2-12**STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques (sauf accord préalable de la collectivité) et privées desservant plusieurs constructions, soit sur le site, soit à une distance maximale de 200 mètres.

Par type de construction, il est exigé au minimum :

- Habitat : 2 emplacements par logement
: 1 emplacement par logement aidé
- Gîte / hôtel : 1 emplacement par chambre
- Restaurant/bar : 1 emplacement pour 5 m² de salle de restauration /bar
- Bureaux/commerces : 1 emplacement pour 25 m² de bureau/surface de vente
- Artisanat : 1 emplacement pour 50 m² de surface de plancher

Pour les projets d'équipements publics, leurs besoins en stationnement seront évalués en fonction du programme envisagé.

Ua2-13**ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS**

Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement, devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondant à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

Les plantations devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences locales variées ; les haies monospécifiques (de type lauriers et thuyas par exemple) sont proscrites. Au même titre, seront interdites les plantations d'espaces végétales considérées comme invasives (Renouées, buddleia, robinier faux acacia, raisins d'Amérique....) ou comme fortement inflammables (thuya, cyprès, ...).

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers..).

Ua2-14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'occupation du sol (C.O.S) résulte de l'application des articles Ua-1 à Ua-13.

Ua2-15**PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Cet article n'est pas réglementé.

Ua2-16**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

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

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ub

La zone urbaine Ub correspond aux secteurs déjà urbanisés, de densité faible à moyenne. Les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ub-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone Ub sont interdits :

- les exploitations de carrières
- les terrains à usage exclusif de camping, caravanage et de stationnement de caravanes et de mobil-homes
- les dépôts de véhicules, les dépôts improvisés de matériels et de matériaux
- les nouvelles constructions à usage industriel, agricole et forestière
- les installations classées soumises à autorisation

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

Sur l'ensemble de la zone Ub, sont admis sous conditions :

- les affouillements et exhaussements de sol à condition que :
 - ils soient liés à une construction
 - ils soient liés aux travaux et ouvrages nécessaires à la prévention des risques naturels ou à la gestion des eaux pluviales
 - ils soient liés à des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- l'agrandissement des constructions agricoles existantes dans la mesure où il permet la réduction des nuisances liées à l'activité agricole vis-à-vis du voisinage
- Les annexes isolées des constructions principales (hors piscines) sont admises :
 - sous réserve qu'elles soient situées sur le même tènement que la construction principale
 - dans la limite de deux unités par tènement
 - dans la limite d'une surface maximum de 30 m² par annexe
- les installations classées sous régime déclaratif et d'enregistrement, dans le cadre de la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat du secteur, qu'elles n'entraînent ou ne risquent d'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- les démolitions sont soumises au permis de démolir suivant les dispositions de l'article R421-26 du Code de l'urbanisme
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré est autorisée, à condition que le sinistre ne soit pas lié aux risques impactant le secteur

De plus,

Se superpose aux zones du PLU, des secteurs identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article R123-11 b, impliquant des dispositions particulières :

POUR LES RISQUES NATURELS

Dans les secteurs impactés par des risques naturels indiqués au PIZ, les constructions et aménagements sont admis à condition de tenir compte des prescriptions et recommandations du PIZ, annexées au rapport de présentation du PLU.

Se superpose aux zones du PLU, des secteurs identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article R123-11 b, impliquant des dispositions particulières :

POUR LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Dans les secteurs impactés par les bandes d'effet liées au passage de la conduite de gaz, les constructions et aménagements sont admis à condition de tenir compte des prescriptions et recommandations de l'arrêté du 4 août 2006, annexées au rapport de présentation du PLU. En particulier :

- Dans les zones d'effets létaux significatifs (zones de dangers très graves pour la vie humaine), c'est-à-dire à moins de « distance ELS » de la canalisation, sont proscrits les ERP (Etablissement Recevant du Public) de plus de 100 personnes
- Dans les zones d'effets létaux (zones de dangers graves pour la vie humaine), c'est-à-dire à moins de « distance PEL » de la canalisation, sont proscrits les ERP (Etablissement Recevant du Public) de 1^{ère} à 3^{ème} catégorie (de plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur et les Installations Nucléaires de base
- Dans les zones de dangers significatifs, c'est-à-dire à moins de « distance IRE » de la canalisation, l'organisme gestionnaire GRT Gaz devra être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction, et ce, dès le stade de l'avant projet sommaire

Se superpose aux zones du PLU, des éléments identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L123-1-5 7°, impliquant des dispositions particulières :

POUR LE PETIT PATRIMOINE BATI

Seule la modification du petit patrimoine bâti remarquable identifié est autorisée uniquement si elle est nécessaire pour assurer la restauration de l'élément repéré ou la sécurité des usagers. Les travaux de restauration devront respecter les principes constructifs de l'époque de réalisation.

Ub-3 ACCES ET VOIRIE

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 et des véhicules de services.

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.

Par ailleurs, une aire de manœuvre et d'attente doit pouvoir être aménagée en dehors de la voie de circulation. Un retrait du portail de 5 m par rapport à l'alignement de la voie, ou la réalisation d'un portail électrique est alors exigé pour la réalisation de cette aire. En cas d'impossibilité, notamment dans les parties agglomérées les plus denses, le projet envisagé ne devra pas aggraver la situation existante.

Ub-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1) L'eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2) Assainissement :

Toute construction, existante ou à créer, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4-3) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle au moyen d'un puits perdu, ou par un système autre de récupération des eaux de pluies. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être rejetées dans un exutoire pérenne ou dans le réseau de collecte.

4-4) Electricité

Le réseau électrique de raccordement et d'extension est réalisé en souterrain.

Ub-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

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

6.1 – Généralités

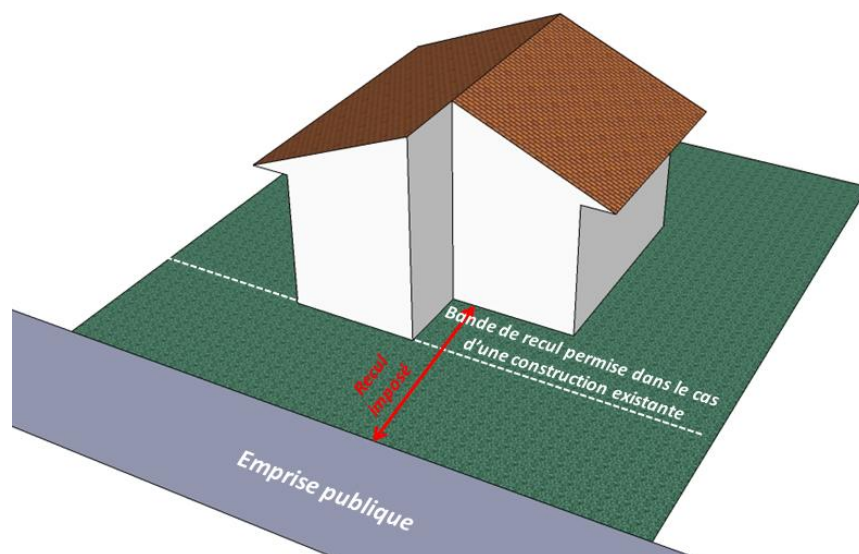
Les dispositions suivantes s'appliquent en tout point des constructions, y compris pour les débords de toiture et les saillies en façades, par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

6.2 - Implantation

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dont l'implantation jusqu'à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 3 mètres minimum de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Dans le cas d'une construction existante dont le recul est à moins de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, l'extension de cette dernière ne doit pas aggraver la situation en réduisant davantage le recul créé par la construction existante.



Ub-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

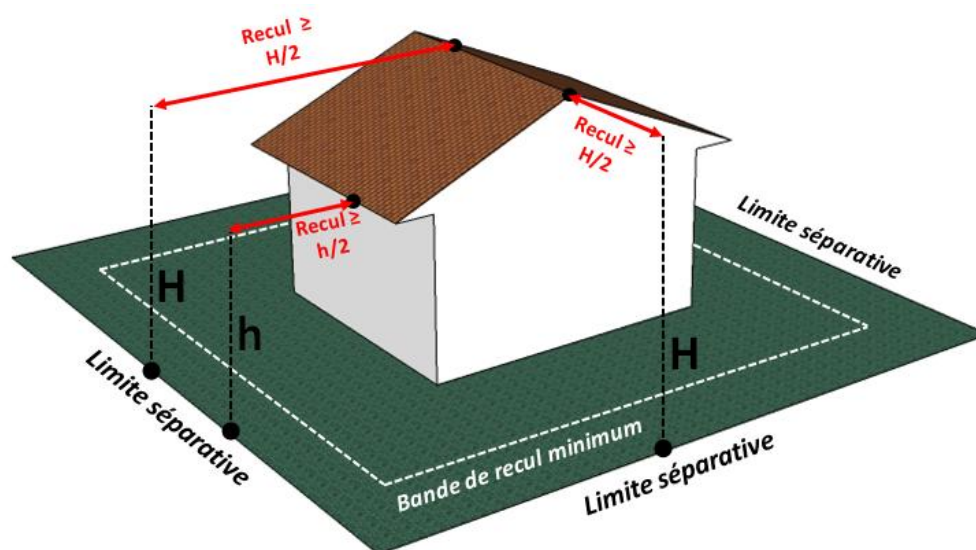
7.1 – Généralités

Les règles suivantes s'appliquent en tout point des constructions, y compris pour les débords de toiture et les saillies en façades, par rapport aux limites séparatives.

7.2 Implantation

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dont l'implantation jusqu'à la limite séparative est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

L'implantation de toute construction s'effectuera avec un recul - compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative le plus proche - au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 2 mètres (cf schéma ci-dessous).



Néanmoins la construction en limite séparative est permise uniquement dans le cas de constructions édifiées de manière simultanée et mitoyenne.

De plus, aux abords des cours d'eau, l'implantation des constructions devra respecter une bande de recul aedificandi de 10 m minimum de part et d'autre du sommet des berges. Celle-ci pourra être réduite à 4 m minimum pour certains cas particuliers, où une étude démontre l'absence de risques.

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

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas dans le cas de constructions ayant une emprise au sol inférieure à 30 m².

Les constructions au sein d'une même propriété devront être implantées :

- soit de manière mitoyenne les unes par rapport aux autres
- soit avec une distance de 4 m minimum entre leurs points les plus proches

Ub-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

Ub-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel.

Dans le cas d'une construction comportant une partie en toiture terrasse, la hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère.

10.2 Hauteur

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixée ci-dessous, à condition d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant

La hauteur des annexes isolées est limitée à 5 mètres au faîtage.

En tout état de cause, la hauteur de toute autre construction est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Ub-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 – Généralités

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Rappel de l'article R111-21 du CU : « *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* ».

D'une manière générale, les volumes doivent rechercher la simplicité, la cohérence avec les volumes mitoyens, ainsi qu'une harmonie d'échelle avec les volumes du site. En particulier les architectures étrangères au secteur (type chalet en rondins, ...) sont proscrites.

11.2 – Aspect des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Pour toute autre construction :

Les terrassements :

Les constructions doivent rechercher la meilleure adaptation à la pente. En particulier, les mouvements de terre liés à l'implantation de la construction devront respecter un équilibre entre les déblais et remblais réalisés par rapport au terrain naturel et éviter l'apport extérieur de remblais par rapport au volume issu des déblais.

Les projets de construction seront conçus de manière à éviter ou limiter au maximum les murs de soutènement.

Les façades :

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit. La couleur de l'enduit sera choisie parmi celles proposées dans le nuancier disponible en mairie. Les éléments de façade en bois devront conserver une teinte naturelle ou seront teintés selon les couleurs du nuancier disponible en mairie.

Les autres matériaux seront de couleur bois, ou choisie parmi celles proposées dans le nuancier disponible en mairie.

Le traitement des toitures :

- Pour les constructions principales :

Les toitures devront :

- être à deux pans (avec ou sans croupe), ou à 4 pans avec arête
- avoir une pente comprise entre 50 % et 90 %.

Les toitures terrasses sont autorisées :

- soit sur la totalité de l'espace couvert si elles sont végétalisées
- soit dans la limite de 30% de la surface d'espace couvert.

Les couvertures seront de couleur anthracite, gris-bleu, et/ou brune (excepté pour les vérandas), choisie en priorité en harmonie avec les constructions avoisinantes,

- Pour les constructions annexes :

Pour les constructions annexes accolées à la construction principale, les toitures à un pan sont autorisées. La pente devra alors être similaire à celle de la construction principale. Elles devront être composées en harmonie avec l'architecture de la construction principale.

Pour les constructions annexes isolées, les toitures seront à deux pans.

Les clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Si la clôture est composée de parties maçonnées, celle-ci sont limitées à une hauteur de 0,70 mètres.

Ub-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques (sauf accord préalable de la collectivité) et privées desservant plusieurs constructions, soit sur le site, soit à une distance maximale de 200 mètres.

Par type de construction, il est exigé au minimum :

- | | |
|---------------------|---|
| - Habitat | : 2 emplacements par logement
: 1 emplacement par logement aidé |
| - Gîte / hôtel | : 1 emplacement par chambre |
| - Restaurant/bar | : 1 emplacement pour 5 m ² de salle de restauration /bar |
| - Bureaux/commerces | : 1 emplacement pour 25 m ² de bureau/surface de vente |
| - Artisanat | : 1 emplacement pour 50 m ² de surface de plancher |

Pour les projets d'équipements publics, leurs besoins en stationnement seront évalués en fonction du programme envisagé.

Ub-13 ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement, devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondant à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

Les plantations devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences locales variées ; les haies monospécifiques (de type lauriers et thuyas par exemple) sont proscrites. Au même titre, seront interdites les plantations d'espaces végétales considérées comme invasives (Renouées, buddleia, robinier faux acacia, raisins d'Amérique....) ou comme fortement inflammables (thuya, cyprès, ...).

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers..).

Ub-14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'occupation du sol (C.O.S) résulte de l'application des articles Ub-1 à Ub-13.

Ub-15**PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Cet article n'est pas réglementé.

Ub-16**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

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

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ue

La zone urbaine Ue correspond au secteur accueillant les principaux équipements publics de Pallud.

Ue-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone Ue sont interdits :

- les nouvelles constructions, ainsi que l'extension et le changement de destination des constructions existantes en dehors
 - o des constructions à vocation d'équipements publics ou de services publics
 - o des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- les terrains à usage exclusif de camping, caravanage et de stationnement de caravanes et de mobil-homes
- les dépôts de véhicules, les dépôts improvisés de matériels et de matériaux

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

Sur l'ensemble de la zone Ue, sont admis sous conditions :

- les affouillements et exhaussements de sol à condition que :
 - ils soient liés à une construction
 - ils soient liés aux travaux et ouvrages nécessaires à la prévention des risques naturels ou à la gestion des eaux pluviales
 - ils soient liés à des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics

Se superpose aux zones du PLU, des secteurs identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article R123-11 b, impliquant des dispositions particulières :

POUR LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Dans les secteurs impactés par les bandes d'effet liées au passage de la conduite de gaz, les constructions et aménagements sont admis à condition de tenir compte des prescriptions et recommandations de l'arrêté du 4 août 2006, annexées au rapport de présentation du PLU. En particulier :

- Dans les zones d'effets létaux significatifs (zones de dangers très graves pour la vie humaine), c'est-à-dire à moins de « distance ELS » de la canalisation, sont proscrits les ERP (Etablissement Recevant du Public) de plus de 100 personnes
- Dans les zones d'effets létaux (zones de dangers graves pour la vie humaine), c'est-à-dire à moins de « distance PEL » de la canalisation, sont proscrits les ERP (Etablissement Recevant du Public) de 1^{ère} à 3^{ème} catégorie (de plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur et les Installations Nucléaires de base
- Dans les zones de dangers significatifs, c'est-à-dire à moins de « distance IRE » de la canalisation, l'organisme gestionnaire GRT Gaz devra être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction, et ce, dès le stade de l'avant projet sommaire

Ue-3 ACCES ET VOIRIE

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 et des véhicules de services.

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.

Ue-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1) L'eau potable :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2) Assainissement :

Toute construction, existante ou à créer, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4-3) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle au moyen d'un puits perdu, ou par un système autre de récupération des eaux de pluies. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être rejetées dans un exutoire pérenne ou dans le réseau de collecte.

4-4) Electricité

Le réseau électrique de raccordement et d'extension est réalisé en souterrain.

Ue-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

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

6.1 – Généralités

Les dispositions suivantes s'appliquent en tout point des constructions, y compris pour les débords de toiture et les saillies en façades, par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

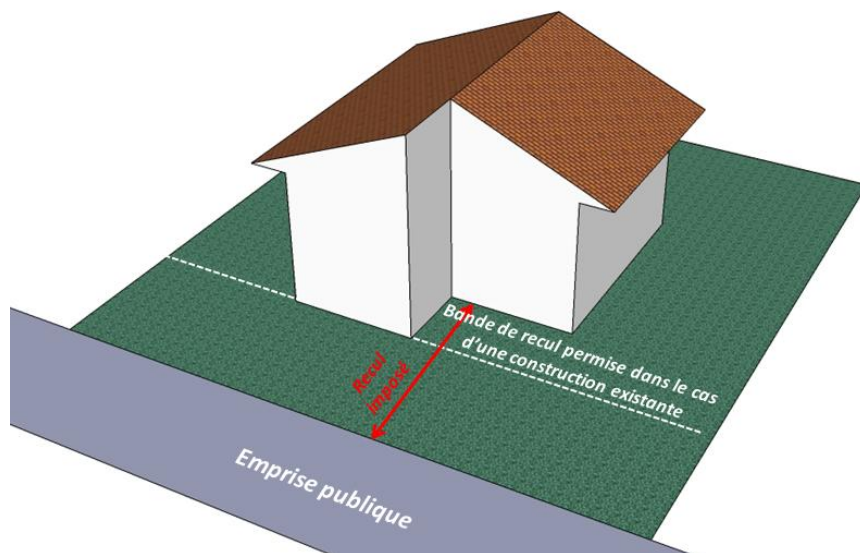
6.2 - Implantation

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dont l'implantation jusqu'à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique
- soit à 3 mètres minimum de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique

Dans le cas d'une construction existante dont le recul est à moins de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, l'extension de cette dernière ne doit pas aggraver la situation en réduisant davantage le recul créé par la construction existante.



Ue-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Généralités

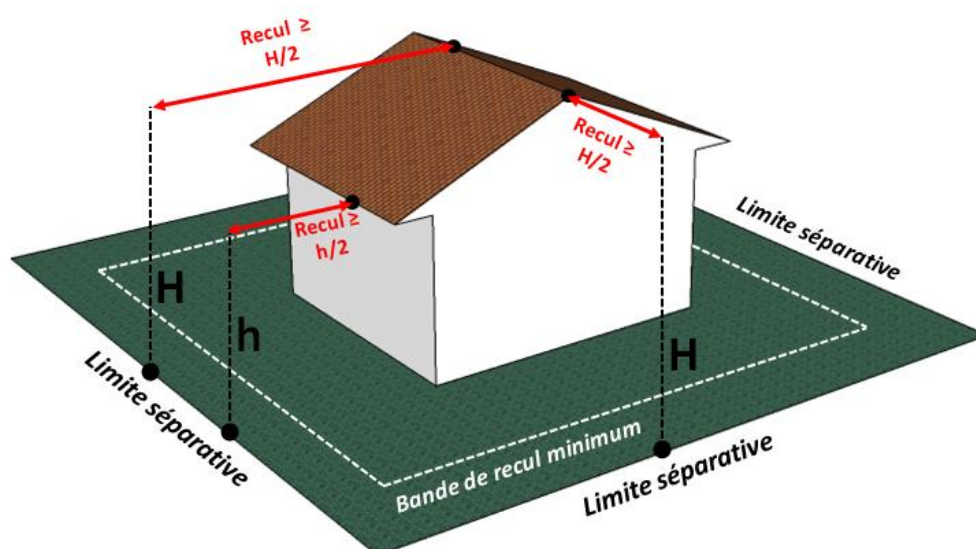
Les règles suivantes s'appliquent en tout point des constructions, y compris pour les débords de toiture et les saillies en façades, par rapport aux limites séparatives.

7.2 Implantation

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dont l'implantation jusqu'à la limite séparative est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

L'implantation de toute construction s'effectuera soit :

- en limite séparative
- soit avec un recul - compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative le plus proche - au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur 2 mètres (cf schéma ci-dessous).



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

Cet article n'est pas réglementé.

Ue-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

Ue-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'est pas limitée

Ue-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 – Généralités

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Rappel de l'article R111-21 du CU : « *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* ».

D'une manière générale, les volumes doivent rechercher la simplicité, la cohérence avec les volumes mitoyens, ainsi qu'une harmonie d'échelle avec les volumes du site.

11.2 – Aspect des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Pour toute autre construction :

Les terrassements :

Les constructions doivent rechercher la meilleure adaptation à la pente. En particulier, les mouvements de terre liés à l'implantation de la construction devront respecter un équilibre entre les déblais et remblais réalisés par rapport au terrain naturel et éviter l'apport extérieur de remblais par rapport au volume issu des déblais.

Les projets de construction seront conçus de manière à éviter ou limiter au maximum les murs de soutènement.

Les façades :

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit. La couleur de l'enduit sera choisie parmi celles proposées dans le nuancier disponible en mairie. Les éléments de façade en bois devront conserver une teinte naturelle ou seront teintés selon les couleurs du nuancier disponible en mairie.

Les autres matériaux seront de couleur bois, ou choisie parmi celles proposées dans le nuancier disponible en mairie.

Le traitement des toitures :

- Pour les constructions principales :

Les toitures devront :

- être à deux pans (avec ou sans croupe), ou à 4 pans avec arête
- avoir une pente comprise entre 50 % et 90 %.

Les toitures terrasses sont toutefois autorisées

- Pour les constructions annexes :

Elles devront être composées en harmonie avec l'architecture de la construction principale.

Ue-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit, le cas échéant, correspondre aux besoins du programme d'équipement envisagé.

Ue-13 ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement, devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondant à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

Les plantations devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences locales variées ; les haies monospécifiques (de type lauriers et thuyas par exemple) sont proscrites. Au même titre, seront interdites les plantations d'espaces végétales considérées comme invasives (Renouées, buddleia, robinier faux acacia, raisins d'Amérique....) ou comme fortement inflammables (thuya, cyprès, ...).

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers..).

Ue-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'occupation du sol (C.O.S) résulte de l'application des articles Ue-1 à Ue-13.

Ue-15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cet article n'est pas réglementé.

Ue-16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUa

La zone 1AUa correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation pour y accueillir de nouveaux logements.

1AUa-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone 1AUa sont interdits :

- toutes les constructions et installations nouvelles autres que celles destinées à l'habitat
- les exploitations de carrières
- toutes les annexes isolées, hors local technique et poubelle qui sont dédiés à la construction
- les terrains à usage exclusif de camping, caravanage et de stationnement de caravanes et de mobil-homes
- les dépôts de véhicules, les dépôts improvisés de matériels et de matériaux

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

Sur l'ensemble de la zone 1AUa, sont admis sous conditions :

- les affouillements et exhaussements à condition que :
 - ils soient liés à une construction
 - ils soient liés aux travaux et ouvrages nécessaires à la prévention des risques naturels ou à la gestion des eaux pluviales
 - ils soient liés à des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- les annexes isolées des constructions principales (hors piscines) sont admises :
 - sous réserve qu'elles soient situées sur le même tènement que la construction principale
 - dans la limite d'une unité par construction principale créée dans la zone
 - dans la limite d'une surface maximum de 30 m² par annexe

De plus, sur le secteur où ont été définies des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les constructions et aménagements sont admis à condition qu'ils soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce N°3 du PLU).

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUe devra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et le cas échéant, par le règlement.

De plus,

Se superpose aux zones du PLU, des secteurs identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article R123-11 b, impliquant des dispositions particulières :

POUR LES RISQUES NATURELS

Dans les secteurs impactés par des risques naturels indiqués au PIZ, les constructions et aménagements sont admis à condition de tenir compte des prescriptions et recommandations du PIZ, annexées au rapport de présentation du PLU.

Se superpose aux zones du PLU, des secteurs identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article R123-11 b, impliquant des dispositions particulières :

POUR LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Dans les secteurs impactés par les bandes d'effet liées au passage de la conduite de gaz, les constructions et aménagements sont admis à condition de tenir compte des prescriptions et recommandations de l'arrêté du 4 août 2006, annexées au rapport de présentation du PLU. En particulier :

- Dans les zones d'effets létaux significatifs (zones de dangers très graves pour la vie humaine), c'est-à-dire à moins de « distance ELS » de la canalisation, sont proscrits les ERP (Etablissement Recevant du Public) de plus de 100 personnes
- Dans les zones d'effets létaux (zones de dangers graves pour la vie humaine), c'est-à-dire à moins de « distance PEL » de la canalisation, sont proscrits les ERP (Etablissement Recevant du Public) de 1^{ère} à 3^{ème} catégorie (de plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur et les Installations Nucléaires de base
- Dans les zones de dangers significatifs, c'est-à-dire à moins de « distance IRE » de la canalisation, l'organisme gestionnaire GRT Gaz devra être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction, et ce, dès le stade de l'avant projet sommaire

Se superpose aux zones du PLU, des secteurs identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L123-1-5 16°, impliquant des dispositions particulières :

POUR LA MIXITE SOCIALE

L'ouverture à l'urbanisation du secteur faisant l'objet d'un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5-16° du code de l'urbanisme, se fera sous réserve de la création de 30 % de logements de catégorie PLUS et/ou PLS, parmi le programme de logements envisagé (à arrondir au nombre supérieur).

1AUa-3

ACCES ET VOIRIE

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 et des véhicules de services.

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.

Par ailleurs, une aire de manœuvre et d'attente doit pouvoir être aménagée en dehors de la voie de circulation. Un retrait du portail de 5 m par rapport à l'alignement de la voie, ou la réalisation d'un portail électrique est alors exigé pour la réalisation de cette aire. En cas d'impossibilité, notamment dans les parties agglomérées les plus denses, le projet envisagé ne devra pas aggraver la situation existante.

1AUa-4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1) L'eau potable :

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2) Assainissement :

Toute construction, existante ou à créer, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4-3) Eaux pluviales :

Les **eaux pluviales** seront infiltrées à la parcelle au moyen d'un bassin de rétention, avec rejet direct de l'excédent dans le ruisseau situé à l'aval.

4-4) Electricité

Le **réseau électrique de raccordement et d'extension** est réalisé en souterrain.

1AUa-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

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

6.1 – Généralités

Les **dispositions suivantes s'appliquent en tout point des constructions**, y compris pour les débords de toiture et les saillies en façades, par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

6.2 - Implantation

Les **dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dont l'implantation jusqu'à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Les **constructions** doivent s'implanter un recul de 4 mètres minimum de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

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

7.1 – Généralités

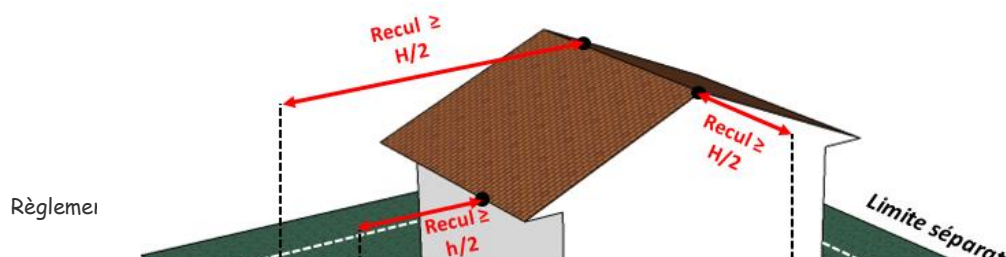
Les **règles suivantes s'appliquent en tout point des constructions**, y compris pour les débords de toiture et les saillies en façades, par rapport aux limites séparatives.

7.2 Implantation

Les **dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dont l'implantation jusqu'à la limite séparative est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Les **piscines** devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

L'**implantation de toute autre construction** s'effectuera avec un recul - compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative le plus proche - au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 2 mètres (cf schéma ci-dessous).



De plus, aux abords des cours d'eau, l'implantation des constructions devra respecter une bande de recul aedificandi de 10 m minimum de part et d'autre du sommet des berges. Celle-ci pourra être réduite à 4 m minimum pour certains cas particuliers, où une étude démontre l'absence de risques.

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

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas dans le cas de constructions ayant une emprise au sol inférieure à 30 m².

Les constructions au sein d'une même propriété devront être implantées :

- soit de manière mitoyenne les unes par rapport aux autres
- soit avec une distance de 8 m minimum entre leurs points les plus proches

1AUa-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas règlementé

1AUa-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel.

Dans le cas d'une construction comportant une partie en toiture terrasse, la hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère.

10.2 Hauteur

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixée ci-dessous, à condition d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant

La hauteur des annexes isolées est limitée à 5 mètres au faîtage.

En tout état de cause, la hauteur de toute autre construction est limitée à 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

1AUa-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 – Généralités

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Rappel de l'article R111-21 du CU : « *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* ».

D'une manière générale, les volumes doivent rechercher la simplicité, la cohérence avec les volumes mitoyens. En particulier les architectures étrangères au secteur (type chalet en rondins, ...) sont proscrites.

11.2 – Aspect des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Pour toute autre construction :

Les terrassements :

Les constructions doivent rechercher la meilleure adaptation à la pente. En particulier, les mouvements de terre liés à l'implantation de la construction devront respecter un équilibre entre les déblais et remblais réalisés par rapport au terrain naturel et éviter l'apport extérieur de remblais par rapport au volume issu des déblais.

Les projets de construction seront conçus de manière à éviter ou limiter au maximum les murs de soutènement.

Les façades :

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit. La couleur de l'enduit sera choisie parmi celles proposées dans le nuancier disponible en mairie. Les éléments de façade en bois devront conserver une teinte naturelle ou seront teintés selon les couleurs du nuancier disponible en mairie.

Les autres matériaux seront de couleur bois, ou choisie parmi celles proposées dans le nuancier disponible en mairie.

Le traitement des toitures :

- Pour les constructions principales :

Les toitures devront :

- être à deux pans (avec ou sans croupe), ou à 4 pans avec arête
- avoir une pente comprise entre 50 % et 90 %.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 70% de la surface d'espace couvert.

Les couvertures seront de couleur anthracite, gris-bleu, et/ou brune (excepté pour les vérandas), choisie en priorité en harmonie avec les constructions avoisinantes,

Les clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Si la clôture est composée de parties maçonnées, celle-ci sont limitées à une hauteur de 0,70 mètres.

1AUa-12

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques (sauf accord préalable de la collectivité) et privées desservant plusieurs constructions, soit sur le site, soit à une distance maximale de 200 mètres.

Il est exigé au minimum :

- 2 emplacements par logement
- 1 emplacement par logement aidé

De plus, il devra être mis en place des places de stationnement dédiées aux visiteurs, d'une capacité globale d'au minimum 0,7 places par logements prévus dans la zone.

1AUa-13**ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS**

Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement, devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondant à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

Les plantations devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences locales variées ; les haies monospécifiques (de type lauriers et thuyas par exemple) sont proscrites. Au même titre, seront interdites les plantations d'espaces végétales considérées comme invasives (Renouées, buddleia, robinier faux acacia, raisins d'Amérique....) ou comme fortement inflammables (thuya, cyprès, ...).

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers..).

1AUa-14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'occupation du sol (C.O.S) résulte de l'application des articles 1AU-1 à 1AU-13.

1AUa-15**PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Une part de l'énergie utilisée pour le fonctionnement des constructions devra obligatoirement provenir d'une ressource renouvelable (par exemple énergie solaire, biomasse, géothermie, ...).

1AUa-16**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS****NUMERIQUES**

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

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUe

La zone 1AUe correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation afin d'accueillir de nouveaux équipements publics.

1AUe-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone 1AUe sont interdits :

- les nouvelles constructions, ainsi que l'extension et le changement de destination des constructions existantes en dehors
 - o des constructions à vocation d'équipements publics ou de services publics
 - o des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- les exploitations de carrières
- les terrains à usage exclusif de camping, caravanage et de stationnement de caravanes et de mobil-homes
- les dépôts de véhicules, les dépôts improvisés de matériels et de matériaux

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

Sur l'ensemble de la zone 1AUe, sont admis sous conditions :

- les affouillements et exhaussements à condition que :
 - ils soient liés à une construction
 - ils soient liés aux travaux et ouvrages nécessaires à la prévention des risques naturels ou à la gestion des eaux pluviales
 - ils soient liés à des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUe devra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et le cas échéant, par le règlement.

Se superpose aux zones du PLU, des secteurs identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article R123-11 b, impliquant des dispositions particulières :

POUR LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Dans les secteurs impactés par les bandes d'effet liées au passage de la conduite de gaz, les constructions et aménagements sont admis à condition de tenir compte des prescriptions et recommandations de l'arrêté du 4 août 2006, annexées au rapport de présentation du PLU. En particulier :

- Dans les zones d'effets létaux significatifs (zones de dangers très graves pour la vie humaine), c'est-à-dire à moins de « distance ELS » de la canalisation, sont proscrits les ERP (Etablissement Recevant du Public) de plus de 100 personnes
- Dans les zones d'effets létaux (zones de dangers graves pour la vie humaine), c'est-à-dire à moins de « distance PEL » de la canalisation, sont proscrits les ERP (Etablissement Recevant du Public) de 1^{ère} à 3^{ème} catégorie (de plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur et les Installations Nucléaires de base
- Dans les zones de dangers significatifs, c'est-à-dire à moins de « distance IRE » de la canalisation, l'organisme gestionnaire GRT Gaz devra être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction, et ce, dès le stade de l'avant projet sommaire

1AUe-3 ACCES ET VOIRIE

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 et des véhicules de services.

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.

1AUe-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1) L'eau potable :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2) Assainissement :

Toute construction, existante ou à créer, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4-3) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle au moyen d'un puits perdu, ou par un système autre de récupération des eaux de pluies. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être rejetées dans un exutoire pérenne ou dans le réseau de collecte.

4-4) Electricité

Le réseau électrique de raccordement et d'extension est réalisé en souterrain.

1AUe-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

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

6.1 – Généralités

Les dispositions suivantes s'appliquent en tout point des constructions, y compris pour les débords de toiture et les saillies en façades, par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

6.2 - Implantation

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dont l'implantation jusqu'à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique
- soit à 3 mètres minimum de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique

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

7.1 – Généralités

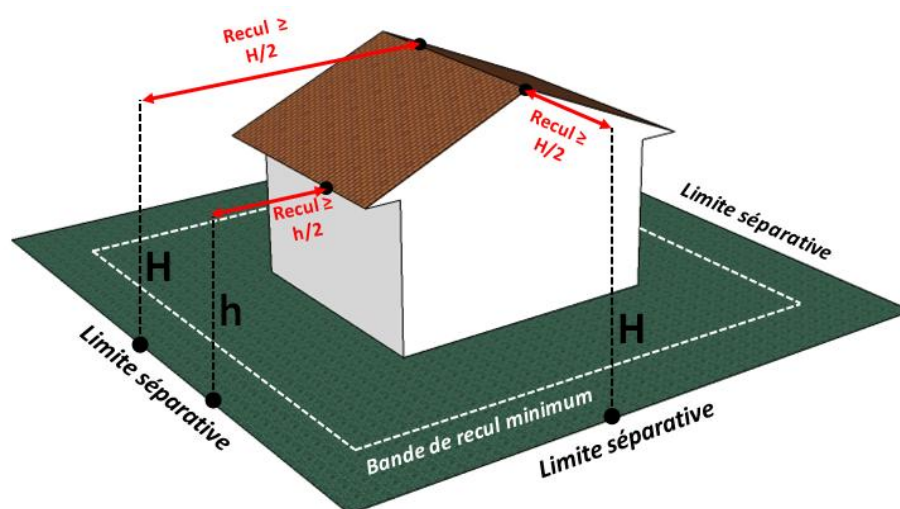
Les règles suivantes s'appliquent en tout point des constructions, y compris pour les débords de toiture et les saillies en façades, par rapport aux limites séparatives.

7.2 Implantation

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dont l'implantation jusqu'à la limite séparative est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

L'implantation de toute autre construction s'effectuera soit :

- en limite séparative
- soit avec un recul - compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative le plus proche - au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur 2 mètres (cf schéma ci-dessous)



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

Cet article n'est pas réglementé.

1AUe-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

1AUe-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'est pas limitée.

1AUe-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 – Généralités

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

Rappel de l'article R111-21 du CU : « 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 ».

D'une manière générale, les volumes doivent rechercher la simplicité, la cohérence avec les volumes mitoyens, ainsi qu'une harmonie d'échelle avec les volumes du site.

11.2 – Aspect des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Pour toute autre construction :

Les terrassements :

Les constructions doivent rechercher la meilleure adaptation à la pente. En particulier, les mouvements de terre liés à l'implantation de la construction devront respecter un équilibre entre les déblais et remblais réalisés par rapport au terrain naturel et éviter l'apport extérieur de remblais par rapport au volume issu des déblais.

Les projets de construction seront conçus de manière à éviter ou limiter au maximum les murs de soutènement.

Les façades :

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit. La couleur de l'enduit sera choisie parmi celles proposées dans le nuancier disponible en mairie. Les éléments de façade en bois devront conserver une teinte naturelle ou seront teintés selon les couleurs du nuancier disponible en mairie.

Les autres matériaux seront de couleur bois, ou choisie parmi celles proposées dans le nuancier disponible en mairie.

Le traitement des toitures :

- Pour les constructions principales :

Les toitures devront :

- être à deux pans (avec ou sans croupe), ou à 4 pans avec arête
- avoir une pente comprise entre 50 % et 90 %.

Les toitures terrasses sont toutefois autorisées

- Pour les constructions annexes :

Elles devront être composées en harmonie avec l'architecture de la construction principale.

1AUe-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit, le cas échéant, correspondre aux besoins du programme d'équipement envisagé.

1AUe-13 ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement, devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondant à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

Les plantations devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences locales variées ; les haies monospécifiques (de type lauriers et thuyas par exemple) sont proscrites. Au même titre, seront interdites les plantations d'espaces végétales considérées comme invasives (Renouées, buddleia, robinier faux acacia, raisins d'Amérique....) ou comme fortement inflammables (thuya, cyprès, ...).

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers..).

1AUe-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'occupation du sol (C.O.S) résulte de l'application des articles 1AUe-1 à 1AUe-13.

1AUe-15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cet article n'est pas réglementé.

1AUe-16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

La zone à urbaniser 2AU correspond à un secteur non construit, insuffisamment équipé, et urbanisable après modification ou révision du présent PLU.

2AU.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, quelle qu'en soit la nature, en dehors de celles mentionnées à l'article 2 2AU.

2AU.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles ne compromettent pas la vocation de la zone et l'urbanisation future.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU est subordonnée à

- l'équipement en réseau des réseaux actuellement absent en périphérie immédiate de la zone.
- une modification ou une révision générale du Plan Local d'Urbanisme. Cette procédure sera l'occasion de préciser les orientations d'aménagement et de programmation pour ce secteur.

2AU.3 à 2AU.16

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Les zones agricoles (A) correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont différenciés dans la zone A, des sous-secteurs :

- Les zones A sans indice, à vocation principale d'activité agricole,
- Les zones Ae, présentant une sensibilité écologique (zone humide)
- Les zones Ah, correspondant à des constructions isolées au sein de l'espace agricole, à vocation autre
- Les zones Ap, présentant une sensibilité paysagère

De plus, sont également indiquées :

- Les zones Ah indicées « i », où est admise la réalisation d'un assainissement autonome

A-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdite toute autre occupation ou utilisation du sol qui ne figure pas à l'article 2.

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

Les constructions autorisées ne doivent en aucun cas entraîner pour la collectivité dans l'immédiat ou à terme des charges supplémentaires d'équipements collectifs (mise en place ou renforcement de réseau...), ou de fonctionnement des services publics (ramassage scolaire, ordures ménagères, déneigements...).

Seul sont autorisés :

❖ En zone A, sans indice :

- les constructions, les installations dès lors qu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole
- un local de surveillance par site principal d'exploitation agricole, sous réserves :
 - de la nécessité justifiée de la surveillance en fonction de la nature de l'activité et de l'importance de celle-ci
 - que le local soit intégré ou accolé à la structure du bâtiment d'activité, et limité à 40 m² de surface de plancher
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors :
 - qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (en assurant notamment une bonne intégration paysagère dans le site)
 - que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques
- les travaux et ouvrages techniques de nature à se préserver des risques naturels et des risques d'incendie
- les exhaussements ou affouillements de sol à condition qu'ils soient directement liés à une opération de construction autorisée.
- le réaménagement des constructions déjà édifiées, à condition d'être effectué dans le volume existant, et sans entraîner de changement de destination

❖ En zone Ae (secteur agricole présentant une sensibilité écologique)

Seuls sont autorisés les constructions ou installations liées à l'entretien ou à la mise en valeur du milieu, si elles n'engendrent pas :

- Le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide
- d'exhaussement, d'affouillement, de dépôt ou d'extraction de matériaux, excepté pour les ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régularisation de l'alimentation en eau de la zone humide
- L'imperméabilisation du sol en totalité ou en partie

❖ En Ah (constructions isolées à vocation autre qu'agricole) :

- l'extension des constructions existantes, dans la limite de 30 % de la surface totale de plancher existante à la date d'application du PLU
- les annexes accolées à la construction principale
- les annexes isolées aux constructions principales (hors piscines) sont admises :
 - dans la limite de deux unités par tènement
 - dans la limite d'une surface maximum de 30 m² par annexe
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée, à condition que le sinistre ne soit pas lié aux risques impactant le secteur
- les exhaussements ou affouillements de sol à condition qu'ils soient directement liés à une opération de construction autorisée dans la zone

❖ En zone Ap (secteur agricole présentant une sensibilité paysagère) :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors :
 - qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (en assurant notamment une bonne intégration paysagère dans le site)
 - que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques
- les clôtures à usage agricole

De plus,

Se superpose aux zones du PLU, des secteurs identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article R123-11 b, impliquant des dispositions particulières :

POUR LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Dans les secteurs impactés par les bandes d'effet liées au passage de la conduite de gaz, les constructions et aménagements sont admis à condition de tenir compte des prescriptions et recommandations de l'arrêté du 4 août 2006, annexées au rapport de présentation du PLU. En particulier :

- Dans les zones d'effets létaux significatifs (zones de dangers très graves pour la vie humaine), c'est-à-dire à moins de « distance ELS » de la canalisation, sont proscrits les ERP (Etablissement Recevant du Public) de plus de 100 personnes
- Dans les zones d'effets létaux (zones de dangers graves pour la vie humaine), c'est-à-dire à moins de « distance PEL » de la canalisation, sont proscrits les ERP (Etablissement Recevant du Public) de 1^{ère} à 3^{ème} catégorie (de plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur et les Installations Nucléaires de base
- Dans les zones de dangers significatifs, c'est-à-dire à moins de « distance IRE » de la canalisation, l'organisme gestionnaire GRT Gaz devra être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction, et ce, dès le stade de l'avant projet sommaire

Se superpose aux zones du PLU, des bâtiments identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article R123-12-2°, impliquant des dispositions particulières :

POUR LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS AGRICOLES

En raison de leur intérêt architectural et patrimonial, le changement de destination pour de l'habitat des bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article R123-12-2°, est autorisé, à condition d'être réalisé dans le volume existant. La réhabilitation de ces granges ne devra en aucun cas dénaturer le caractère patrimonial du b

Se superpose aux zones du PLU, des éléments identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L123-1-5 7°, impliquant des dispositions particulières :

POUR LE CORRIDOR ECOLOGIQUE

- les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ne doivent pas en aucun cas créer d'obstacles à la libre circulation de la faune, ni dégrader le fonctionnement écologique du secteur
- les travaux et installations spécifiques vouées à favoriser la libre circulation de la faune sont autorisés

Se superpose aux zones du PLU, des éléments identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L123-1-5 7°, impliquant des dispositions particulières :

POUR LE PETIT PATRIMOINE BATI

Seule la modification du petit patrimoine bâti remarquable identifié est autorisée uniquement si elle est nécessaire pour assurer la restauration de l'élément repéré ou la sécurité des usagers. Les travaux de restauration devront respecter les principes constructifs de l'époque de réalisation.

A-3 ACCES ET VOIRIE

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 et des véhicules de services.

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.

De plus,

❖ En zone Ah

Une aire de manœuvre et d'attente doit pouvoir être aménagée en dehors de la voie de circulation. Un retrait du portail de 5 m par rapport à l'alignement de la voie, ou la réalisation d'un portail électrique est alors exigé pour la réalisation de cette aire.

A-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1) L'eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable lorsqu'il existe.

4-2) Assainissement :

❖ En zones A sans indice

Toute construction, existante ou à créer, nécessitant un système d'évacuation des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe. En outre, tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être subordonné à un prétraitement approprié et ne peut être autorisé qu'après autorisation du service gestionnaire.

En l'absence ou dans l'attente de celui-ci, la constructibilité sera conditionnée à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif efficace et conforme à la nature des sols et à la législation en vigueur.

Les effluents agricoles doivent être traités et ne peuvent être rejetés dans les réseaux publics.

- ❖ En zones Ae
- ❖ En zones Ah

Toute construction, existante ou à créer, nécessitant un système d'évacuation des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- ❖ En zones Ah, indicées « i » :

En l'absence ou dans l'attente des équipements publics d'assainissement collectifs, l'autorité compétente admettra la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif. En tout état de cause, la constructibilité sera limitée aux possibilités de mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme à la nature des sols et à la législation en vigueur

4-3) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle au moyen d'un puits perdu, ou par un système autre de récupération des eaux de pluies. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être rejetées dans un exutoire pérenne ou dans le réseau de collecte.

4-4) Electricité

Le réseau électrique de raccordement et d'extension est réalisé en souterrain.

A-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est pas règlementé

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

6.1 – Généralités

Les règles suivantes s'appliquent en tout point des constructions, y compris pour les débords de toiture et les saillies en façades, par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

6.2 Implantation

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dont l'implantation jusqu'à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

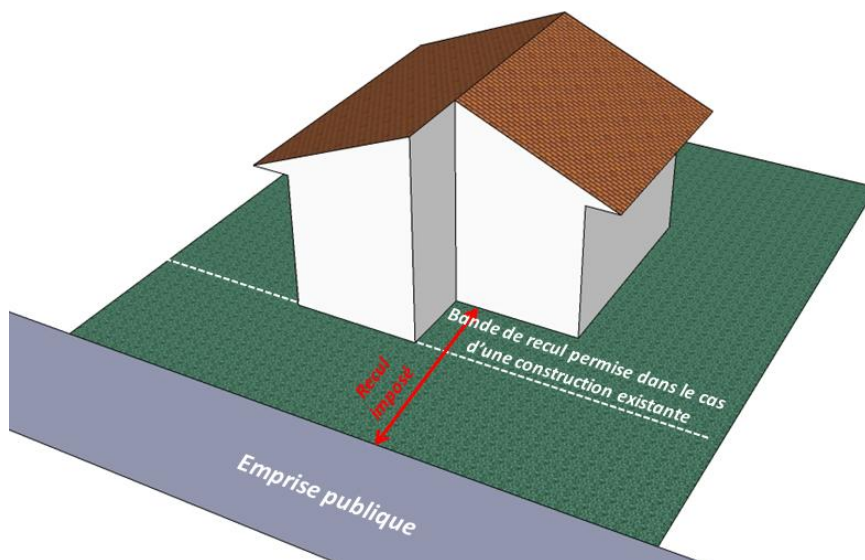
Les autres constructions doivent s'implanter avec un recul de :

- 7 mètres minimum de l'alignement des voies départementales
- 3 mètres minimum de l'alignement des autres voies ou emprise publique

De plus,

- ❖ En zone Ah

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas cette règle, l'extension de cette dernière peut être autorisée dans la marge de recul imposée ci-dessus, à condition de ne pas réduire davantage le recul existant.



A-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

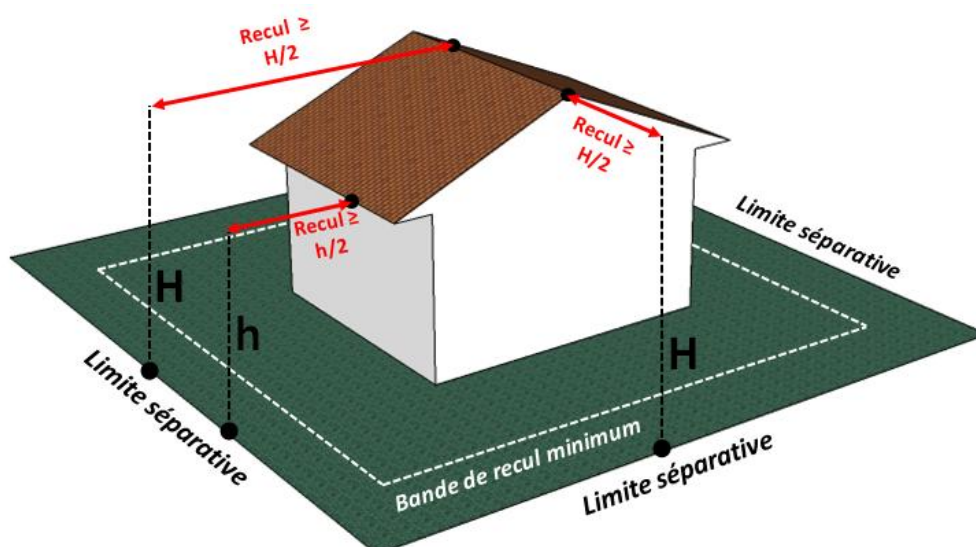
7.1 – Généralités

Les règles suivantes s'appliquent en tout point des constructions, y compris pour les débords de toiture et les saillies en façades, par rapport aux limites séparatives.

7.2 Implantation

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dont l'implantation jusqu'à la limite séparative est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

L'implantation de toute autre construction s'effectuera avec un recul - compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative le plus proche - au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 2 mètres (cf schéma ci-dessous).



De plus, aux abords des cours d'eau, l'implantation des constructions devra respecter une bande de recul aedificandi de 10 m minimum de part et d'autre du sommet des berges. Celle-ci pourra être réduite à 4 m minimum pour certains cas particuliers, où une étude démontre l'absence de risques.

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

Cet article n'est pas réglementé.

A-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

A-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Généralités

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel.

10.2 Hauteur maximale

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixée ci-dessous, à conditions d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant

La hauteur est limitée à :

- | | |
|---|---|
| - pour les bâtiments à usage d'habitation | : 6 mètres à l'égout de toiture |
| - pour les bâtiments à usage agricole | : 10 mètres au faîtage |
| - pour les tunnels agricoles | : 6 mètres au faîtage |
| - pour les bâtiments agricoles transformés en habitations | : hauteur limitée aux caractéristiques existantes |
| - pour les annexes isolées | : 5 mètres au faîtage |

A-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 – Généralités

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Rappel de l'article R111-21 du CU : « *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* ».

D'une manière générale, les volumes doivent rechercher la simplicité, la cohérence avec les volumes mitoyens, ainsi qu'une harmonie d'échelle avec les volumes du site. En particulier les architectures étrangères au secteur (type chalet en rondins, ...) sont proscrites.

11.2 – Aspect des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Pour toute autre construction :

Les terrassements :

Les constructions doivent rechercher la meilleure adaptation à la pente. En particulier, les mouvements de terre liés à l'implantation de la construction devront respecter un équilibre entre les déblais et remblais

réalisés par rapport au terrain naturel et éviter l'apport extérieur de remblais par rapport au volume issu des déblais.

Les projets de construction seront conçus de manière à éviter ou limiter au maximum les murs de soutènement.

Les façades :

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit. La couleur de l'enduit sera choisie parmi celles proposées dans le nuancier disponible en mairie. Les éléments de façade en bois devront conserver une teinte naturelle ou seront teintés selon les couleurs du nuancier disponible en mairie.

Les autres matériaux seront de couleur bois, ou choisie parmi celles proposées dans le nuancier disponible en mairie.

Le traitement des toitures :

- Pour les constructions à usage agricole

Les constructions à usage agricole devront être à deux pans minimum (avec ou sans croupe), ou se présenter sous forme de tunnel

- Pour les constructions à usage d'habitation :

Les toitures devront :

- être à deux pans (avec ou sans croupe), ou à 4 pans avec arête
- avoir une pente comprise entre 50 % et 90 %.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% de la surface d'espace couvert.

Les couvertures seront de couleur anthracite, gris-bleu, et/ou brune (excepté pour les vérandas), choisie en priorité en harmonie avec les constructions avoisinantes,

- Pour les constructions annexes :

Pour les constructions annexes accolées à la construction principale, les toitures à un pan sont autorisées. La pente devra alors être similaire à celle de la construction principale. Elles devront être composées en harmonie avec l'architecture de la construction principale.

Pour les constructions annexes isolées, les toitures seront à deux pans.

Les clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Si la clôture est composée de parties maçonnées, celle-ci sont limitées à une hauteur de 0,70 mètres.

Se superpose aux zones du PLU, des éléments identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L123-1-5 7°, impliquant des dispositions particulières :

POUR LE CORRIDOR ECOLOGIQUE

- les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage

A-12

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques (sauf accord préalable de la collectivité) et privées desservant plusieurs constructions, soit sur le site, soit à une distance maximale de 200 mètres.

Le stationnement des véhicules :

- doit correspondre aux besoins de l'opération envisagée
- doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

A-13 ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement, devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondant à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

Les plantations devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences locales variées ; les haies monospécifiques (de type lauriers et thuyas par exemple) sont proscrites. Au même titre, seront interdites les plantations d'espaces végétales considérées comme invasives (Renouées, buddleia, robinier faux acacia, raisins d'Amérique....) ou comme fortement inflammables (thuya, cyprès, ...).

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers..).

A-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'occupation du sol (C.O.S) résulte de l'application des articles A-3 à A-13.

A-15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cet article n'est pas réglementé.

A-16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Les zones naturelles et forestières (N) correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
- soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels.

Sont différenciés dans la zone N, des sous-secteurs :

- **Les zones N sans indice**, correspondant à l'ensemble des secteurs à dominante naturelle et forestière,
- **Les zones Ne**, présentant une sensibilité écologique (zones humides, tourbière, cours de l'Arly)
- **Les zones Nh**, correspondant à des constructions isolées au sein de l'espace naturel, à vocation autre
- **La zone Ns** : correspondant au projet de création d'un parking relais/pour covoiturage par la ville d'Albertville

N-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdite toute autre occupation ou utilisation du sol qui ne figure pas à l'article 2.

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

Les constructions autorisées ne doivent en aucun cas entraîner pour la collectivité dans l'immédiat ou à terme des charges supplémentaires d'équipements collectifs (mise en place ou renforcement de réseau...), ou de fonctionnement des services publics (ramassage scolaire, ordures ménagères, déneigements...).

Seuls sont autorisés :

❖ En zone N, sans indice :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors :
 - qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (en assurant notamment une bonne intégration paysagère dans le site)
 - que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques
- les travaux et ouvrages techniques de nature à se préserver des risques naturels et des risques d'incendie
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière
- le réaménagement des constructions déjà édifiées, à condition d'être effectué dans le volume existant, et sans entraîner de changement de destination
- les exhaussements ou affouillements de sol à condition qu'ils soient directement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics (bassins de rétention, ouvrages hydrauliques...).
- les coupes partielles liées à l'exploitation forestière, conformément au code forestier
- les coupes à blanc sont autorisées uniquement :
 - sur les emprises nécessaires pour permettre des travaux ou la réalisation d'ouvrages techniques, d'intérêt collectif, dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement et sous réserve de prendre toutes les dispositions nécessaires pour ne pas aggraver les risques naturels
 - pour permettre tous travaux et réalisation d'ouvrages techniques en vue de se prémunir contre les risques naturels et les risques d'incendie

❖ En zone Ne (secteur naturel présentant une sensibilité écologique)

Seuls sont autorisés les constructions ou installations liées à l'entretien ou à la mise en valeur du milieu, si elles n'engendrent pas :

- Le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide
- d'exhaussement, d'affouillement, de dépôt ou d'extraction de matériaux, excepté pour les ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régularisation de l'alimentation en eau de la zone humide

- L'imperméabilisation du sol en totalité ou en partie

❖ **En Nh (constructions isolées à vocation autre que naturelle et forestière) :**

- l'extension des constructions existantes, dans la limite de 30 % de la surface totale de plancher existante à la date d'application du PLU
- les annexes accolées à la construction principale
- les annexes isolées aux constructions principales (hors piscines) sont admises :
 - dans la limite de deux unités par tènement
 - dans la limite d'une surface maximum de 30 m² par annexe
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée, à condition que le sinistre ne soit pas lié aux risques impactant le secteur
- les travaux et ouvrages techniques de nature à se préserver des risques naturels et des risques d'incendie
- les exhaussements ou affouillements de sol à condition qu'ils soient directement liés à une opération de construction autorisée dans la zone

❖ **En zone Ns (projet de création d'un parking relais/pour covoiturage par la ville d'Albertville)**

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors :
 - qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (en assurant notamment une bonne intégration paysagère dans le site)
 - que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques
- les ouvrages, installations et constructions liées et nécessaires à la création d'aires de stationnement
- les travaux et ouvrages techniques de nature à se préserver des risques naturels et des risques d'incendie
- les exhaussements ou affouillements de sol à condition qu'ils soient directement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics (bassins de rétention, ouvrages hydrauliques...).
- les coupes partielles liées à l'exploitation forestière, conformément au code forestier
- les coupes à blanc sont autorisées uniquement :
 - sur les emprises nécessaires pour permettre des travaux ou la réalisation d'ouvrages techniques, d'intérêt collectif, dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement et sous réserve de prendre toutes les dispositions nécessaires pour ne pas aggraver les risques naturels
 - pour permettre tous travaux et réalisation d'ouvrages techniques en vue de se prémunir contre les risques naturels et les risques d'incendie

De plus,

Se superpose aux zones du PLU, des secteurs identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article R123-11 b, impliquant des dispositions particulières :

POUR LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Dans les secteurs impactés par les bandes d'effet liées au passage de la conduite de gaz, les constructions et aménagements sont admis à condition de tenir compte des prescriptions et recommandations de l'arrêté du 4 août 2006, annexées au rapport de présentation du PLU. En particulier :

- Dans les zones d'effets létaux significatifs (zones de dangers très graves pour la vie humaine), c'est-à-dire à moins de « distance ELS » de la canalisation, sont proscrits les ERP (Etablissement Recevant du Public) de plus de 100 personnes
- Dans les zones d'effets létaux (zones de dangers graves pour la vie humaine), c'est-à-dire à moins de « distance PEL » de la canalisation, sont proscrits les ERP (Etablissement Recevant du Public) de 1^{ère} à 3^{ème} catégorie (de plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur et les Installations Nucléaires de base

- Dans les zones de dangers significatifs, c'est-à-dire à moins de « distance IRE » de la canalisation, l'organisme gestionnaire GRT Gaz devra être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction, et ce, dès le stade de l'avant projet sommaire

Se superpose aux zones du PLU, des éléments identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L123-1-5 7°, impliquant des dispositions particulières :

POUR LE CORRIDOR ECOLOGIQUE

- les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ne doivent pas en aucun cas créer d'obstacles à la libre circulation de la faune, ni dégrader le fonctionnement écologique du secteur
- les travaux et installations spécifiques vouées à favoriser la libre circulation de la faune sont autorisés
- les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage

Se superpose aux zones du PLU, des éléments identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L123-1-5 7°, impliquant des dispositions particulières :

POUR LES BOISEMENTS LONGEANT LES RUISSEAUX

(Hors zones concernées par la servitude I4)

- Les coupes devront être de taille modérée (coupes à blanc interdites)
- En cas de coupes importantes, des essences locales et similaires devront être replantées afin de reconstituer les haies boisements

Se superpose aux zones du PLU, des éléments identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L123-1-5 7°, impliquant des dispositions particulières :

POUR LE PETIT PATRIMOINE BATI

Seule la modification du petit patrimoine bâti remarquable identifié est autorisée uniquement si elle est nécessaire pour assurer la restauration de l'élément repéré ou la sécurité des usagers. Les travaux de restauration devront respecter les principes constructifs de l'époque de réalisation.

N-3 ACCES ET VOIRIE

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 et des véhicules de services.

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.

De plus,

❖ En zone Nh :

Une aire de manœuvre et d'attente doit pouvoir être aménagée en dehors de la voie de circulation. Un retrait du portail de 5 m par rapport à l'alignement de la voie, ou la réalisation d'un portail électrique est

alors exigé pour la réalisation de cette aire. En cas d'impossibilité, notamment dans les parties agglomérées les plus denses, le projet envisagé ne devra pas aggraver la situation existante.

N-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1) L'eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable lorsqu'il existe.

4-2) Assainissement :

- ❖ **En zones N sans indice**
- ❖ **En zones Ns**

Toute construction, existante ou à créer, nécessitant un système d'évacuation des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe. En outre, tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être subordonné à un prétraitement approprié et ne peut être autorisé qu'après autorisation du service gestionnaire.

En l'absence ou dans l'attente de celui-ci, la constructibilité sera conditionnée à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif efficace et conforme à la nature des sols et à la législation en vigueur.

- ❖ **En zones Ne**
- ❖ **En zones Nh**

Toute construction, existante ou à créer, nécessitant un système d'évacuation des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4-3) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle au moyen d'un puits perdu, ou par un système autre de récupération des eaux de pluies. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être rejetées dans un exutoire pérenne ou dans le réseau de collecte.

4-4) Electricité

Le réseau électrique de raccordement et d'extension est réalisé en souterrain.

N-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est pas règlementé.

N-6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Généralités

Les règles suivantes s'appliquent en tout point des constructions, y compris pour les débords de toiture et les saillies en façades, par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

6.2 Implantation

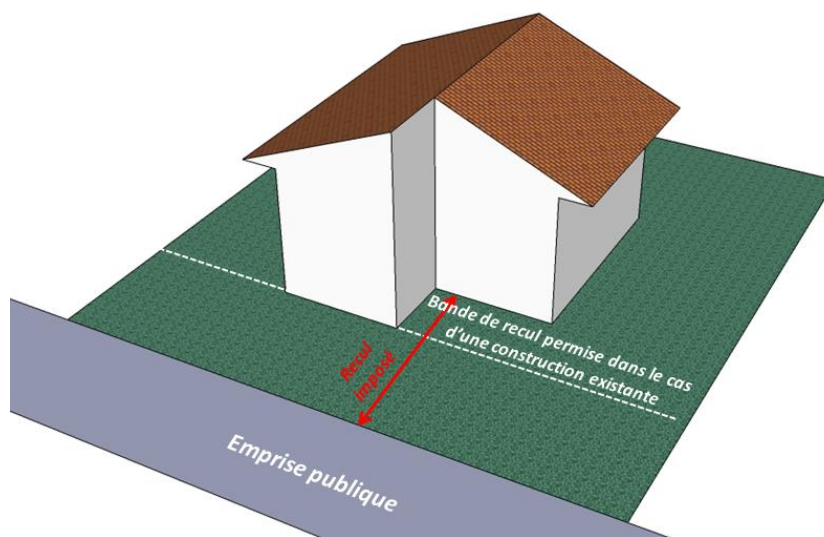
Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dont l'implantation jusqu'à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

- Les autres constructions** doivent s'implanter avec un recul de :
- 7 mètres minimum de l'alignement des voies départementales
 - 3 mètres minimum de l'alignement des autres voies ou emprise publique

De plus,

❖ En zone Nh

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas cette règle, l'extension de cette dernière peut être autorisée dans la marge de recul imposée ci-dessus, à condition de ne pas réduire davantage le recul existant.



N-7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

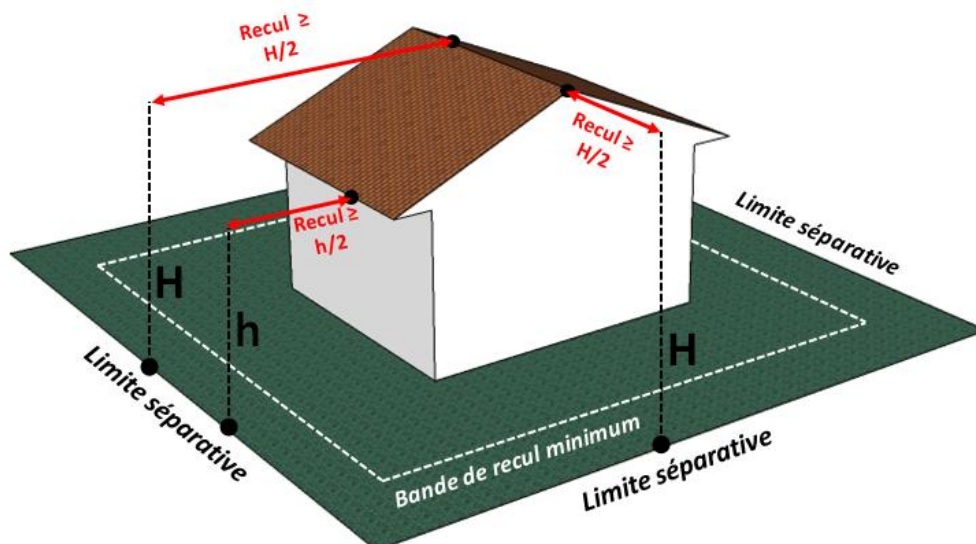
7.1 – Généralités

Les règles suivantes s'appliquent en tout point des constructions, y compris pour les débords de toiture et les saillies en façades, par rapport aux limites séparatives.

7.2 Implantation

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dont l'implantation jusqu'à la limite séparative est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

L'implantation de toute autre construction s'effectuera avec un recul - compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative le plus proche - au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 2 mètres (cf schéma ci-dessous).



De plus, aux abords des cours d'eau, l'implantation des constructions devra respecter une bande de recul aedificandi de 10 m minimum de part et d'autre du sommet des berges. Celle-ci pourra être réduite à 4 m minimum pour certains cas particuliers, où une étude démontre l'absence de risques.

N-8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article n'est pas règlementé

N-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas règlementé

N-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel.

10.2 Hauteur

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixée ci-dessous, à condition d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant

La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres au faîtage.

En tout état de cause, la hauteur de toute autre construction est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

N-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 – Généralités

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Rappel de l'article R111-21 du CU : « *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* ».

D'une manière générale, les volumes doivent rechercher la simplicité, la cohérence avec les volumes mitoyens, ainsi qu'une harmonie d'échelle avec les volumes du site. En particulier les architectures étrangères au secteur (type chalet en rondins, ...) sont proscrites.

11.2 – Aspect des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Pour toute autre construction :

Les terrassements :

Les constructions doivent rechercher la meilleure adaptation à la pente. En particulier, les mouvements de terre liés à l'implantation de la construction devront respecter un équilibre entre les déblais et remblais réalisés par rapport au terrain naturel et éviter l'apport extérieur de remblais par rapport au volume issu des déblais.

Les projets de construction seront conçus de manière à éviter ou limiter au maximum les murs de soutènement.

Les façades :

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit. La couleur de l'enduit sera choisie parmi celles proposées dans le nuancier disponible en mairie. Les éléments de façade en bois devront conserver une teinte naturelle ou seront teintés selon les couleurs du nuancier disponible en mairie.

Les autres matériaux seront de couleur bois, ou choisie parmi celles proposées dans le nuancier disponible en mairie.

Les clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Si la clôture est composée de parties maçonnées, celle-ci sont limitées à une hauteur de 0,70 mètres.

De plus,

❖ En zones Nh

Le traitement des toitures :

- Pour les constructions à usage d'habitation (nécessaire à l'exploitation agricole) :

Les toitures devront :

- être à deux pans (avec ou sans croupe), ou à 4 pans avec arête
- avoir une pente comprise entre 50 % et 90 %.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% de la surface d'espace couvert.

Les couvertures seront de couleur anthracite, gris-bleu, et/ou brune (excepté pour les vérandas), choisie en priorité en harmonie avec les constructions avoisinantes,

- Pour les constructions annexes :

Pour les constructions annexes accolées à la construction principale, les toitures à un pan sont autorisées. La pente devra alors être similaire à celle de la construction principale. Elles devront être composées en harmonie avec l'architecture de la construction principale.

Pour les constructions annexes isolées, les toitures seront à deux pans.

N-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques (sauf accord préalable de la collectivité) et privées desservant plusieurs constructions, soit sur le site, soit à une distance maximale de 200 mètres.

Le stationnement des véhicules :

- doit correspondre aux besoins de l'opération envisagée
- doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

N-13 ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement, devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondant à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

Les plantations devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences locales variées ; les haies monospécifiques (de type lauriers et thuyas par exemple) sont proscrites. Au même titre, seront interdites les plantations d'espaces végétales considérées comme invasives (Renouées, buddleia, robinier faux acacia, raisins d'Amérique....) ou comme fortement inflammables (thuya, cyprès, ...).

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers..).

N-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'occupation du sol (C.O.S) résulte de l'application des articles N-1 à N-13.

N-15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cet article n'est pas réglementé.

N-16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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

GLOSSAIRE

Les catégories de construction au sens de l'article R-123-9 du code de l'urbanisme :

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION

Il s'agit de toutes les catégories de logements y compris, logements de gardien, chambres de services, gîtes, logement de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés données en location...

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HEBERGEMENT HOTELIER

Il s'agit notamment des hôtels, résidences, services comportant des locaux et services communs de type hôtelier, ...

CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX BUREAUX

Il s'agit d'espace où s'accomplit une activité dite « de bureau » (activité tertiaire, services, profession libérale,)

CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX COMMERCES

Il s'agit notamment de locaux où s'exerce une activité immatriculée au registre du commerce et des sociétés (commerces, bars, restaurants...)

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'ARTISANAT

Il s'agit notamment des locaux où exerce un artisan de production inscrit à la Chambre de Métier y compris les locaux accueillant les entreprises de BTP

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'INDUSTRIE

Il s'agit notamment des locaux accueillant les entreprises de production inscrites à la Chambre de Commerce et d'Industrie.

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIERE

Il s'agit notamment des constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière des terrains.

CONSTRUCTIONS DESTINEES A LA FONCTION D'ENTREPOT

Il s'agit de bâtiments, hangars où sont stockées des marchandises pour une durée limitée.

On distinguera de plus :

LES CONSTRUCTIONS A VOCATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS OU SERVICES PUBLICS

Ce sont par exemple les équipements de culture, de loisirs, sportifs, des établissements d'enseignement et établissements hospitaliers et cliniques, ...

LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES EQUIPEMENTS PUBLICS OU SERVICES PUBLICS

Elles concernent uniquement les installations qui sont indispensables au fonctionnement des constructions à vocation d'équipements publics ou de services publics citées dans la catégorie ci-dessus (par exemple transformateur électrique, ...)

Le local accessoire d'un bâtiment est réputé avoir la même destination que le local principal.

Autres termes et sigles utilisés dans le règlement :

ACROTERE

Elément d'une façade qui est situé au-dessus du niveau d'une toiture terrasse et qui constitue des rebords ou des gardes corps pleins ou à claire voie

ANNEXE

Sont considérées comme annexes, les constructions secondaires et de faible emprise, constituant des dépendances d'une construction. Il s'agit, par exemple, d'un abri de jardin, d'un garage, d'un cellier, d'une remise, ... Elles peuvent être accolées à la construction principale, ou être isolées.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus

EXTENSION DE LA CONSTRUCTION PRINCIPALE

Espace couvert édifié postérieurement à la construction principale. A la différence de l'annexe accolée, l'extension doit justifier d'une partie communicante avec la construction principale (porte, porte fenêtre, ...)

FAITAGE

Ligne supérieure d'une toiture, quelqu'en soit le type : deux pentes, mono-pente, cintrée, biseau, ...

I.C.P.E

Sont considérés comme des Installations Classées Pour l'Environnement, au sens de l'article L551-1 du code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Elles font l'objet d'une procédure particulière (déclaration, enregistrement ou autorisation préfectorale).

JACOBINE

Ouverture placée en saillie sur la pente d'une toiture, comprenant une toiture propre, et un faitage disposé perpendiculairement à celui de la toiture principale.

MUR DE SOUTÈNEMENT

Ouvrage de maçonnerie vertical, destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des poussées exercées par le terrain

P.L.S.

Prêt locatif social

P.L.U.S.

Prêt locatif à usage social

SAILLIE

Partie de construction en débord de l'alignement ou du nu des façades

SOL NATUREL

Niveau du sol considéré avant la réalisation des travaux

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TENEMENT :

Le tènement correspond à l'ensemble des parcelles cadastrées contiguës appartenant à la même personne physique ou morale.

Deux parcelles appartenant à une même structure de propriété séparées par une voie publique forment deux tènements distincts au regard du droit des sols

VOIES PRIVEES

Voie non comprise dans le domaine public routier mais pouvant être ouverte à la circulation publique et desservant une ou plusieurs tènements. Le recul des constructions à implanter par rapport aux voies privées sera celui indiqué à l'article 7 (relatif aux limites séparatives) de la zone concernée.