



LE PONT-DE-BEAUVOISIN (Savoie)

Plan Local d'Urbanisme

5 // Règlement écrit

*Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
d'approbation du Plan Local d'Urbanisme en date du 24 avril 2025*



- **GÉONOMIE**

309 rue Duguesclin
69007 LYON

Tél : 04.72.04.93.83

E.mail : fabienne.alvarez@geonomie.com

- **ACT'études**

5 rue Saint-Maurice
69580 SATHONAY-VILLAGE

Tél : 06.81.08.39.10

E.mail : coulon@act-etudes.com

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET RÉGLEMENTAIRE	4
SECTION 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
SECTION 2 - PORTEE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS.....	4
SECTION 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
SECTION 4 – AUTRES PRESCRIPTIONS ET PERIMETRES	5
SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE ET MODALITES D'APPLICATION DE CERTAINES RÈGLES	7
 TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES	13
SECTION 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX	14
SECTION 2 - DISPOSITIONS DE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT SUR LE TERRITOIRE	14
SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS BÂTIS À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	16
SECTION 4 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET AUX SITES ET SECTEURS À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME	18
 TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	19
ZONES U	20
CHAPITRE 1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités	20
CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	22
CHAPITRE 3 - Équipement et réseaux	32
 TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	35
ZONES AU	36
CHAPITRE 1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités	36
CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	37
CHAPITRE 3 - Équipement et réseaux	40
 TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	43
ZONES A	44
CHAPITRE 1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités	44
CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	45
CHAPITRE 3 - Équipement et réseaux	48
 TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	51
ZONES N	52
CHAPITRE 1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités	52
CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	53
CHAPITRE 3 - Équipement et réseaux	55

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent titre I est composé de deux parties :

- ➔ le sous-titre I, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire,
- ➔ le sous-titre II, relatif aux définitions de base.

SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

SECTION 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de **PONT-DE-BEAUVOISIN**.

Il délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

SECTION 2 - PORTEE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- À l'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et l'ensemble des articles en vigueur,
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les sites patrimoniaux remarquables, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs,
- Les prescriptions nationales ou particulières, fixées au Code de l'Urbanisme,
- Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique,
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan et selon la réglementation en vigueur,
- La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive,
- Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7 : lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.
- Le principe de réciprocité concernant les règles d'implantation des bâtiments agricoles,
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

SECTION 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelle et forestière (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

- **Les zones urbaines**

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **Les zones à urbaniser**

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

- **Les zones agricoles**

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les extensions ou annexes aux bâtiments existants autres qu'agricoles, les changements de destination et aménagements prévus selon la réglementation en vigueur et dans les conditions fixées par celle-ci.

- **Les zones naturelles et forestières**

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les 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 ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les extensions ou annexes aux bâtiments existants autres qu'agricoles, les changements de destination et aménagements prévus selon la réglementation en vigueur et dans les conditions fixées par celle-ci.

SECTION 4 – AUTRES PRESCRIPTIONS ET PERIMETRES

Le PLU définit également :

- **Les emplacements réservés**

Des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général sont fixés. Chaque emplacement réservé est délimité sur le plan de zonage et repéré par un numéro. Sa destination et son bénéficiaire sont consignés sur la liste des emplacements réservés reportée sur le plan.

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Des secteurs sont délimités dans lesquels sont définies des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les dispositions contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation s'ajoutent à celles du présent règlement.

- **Les éléments bâtis protégés au titre du patrimoine**

Des éléments bâtis sont identifiés sur le plan de zonage pour leur valeur paysagère et patrimoniale à préserver. Il s'agit d'éléments bâtis remarquables. Les prescriptions appliquées sont décrites dans la section 3 des dispositions applicables à toutes les zones (titre II) du présent règlement.

- **Les éléments paysagers protégés au motif d'ordre écologique**

Des éléments du paysage sont identifiés sur le plan de zonage pour leur fonctionnalité dans la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Il s'agit de zones humides, de pelouses sèches et de haies. Les prescriptions appliquées sont décrites dans la section 4 des dispositions applicables à toutes les zones (titre II) du présent règlement.

- **Les voies classées à grande circulation**

Les Routes Départementales n°916a et 1006 sont classées à grande circulation. Selon l'article L.111-6 du Code l'Urbanisme : *« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation »*.

Sont reportés sur le plan de zonage les secteurs faisant l'objet d'une bande d'inconstructibilité en l'absence d'étude dite de « projet urbain » selon la réglementation Loi Barnier.

- **Le risque inondation**

Les zones concernées par un aléa inondation repérées sur le plan de zonage sont inconstructibles.

SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE ET MODALITES D'APPLICATION DE CERTAINES REGLES

Accès

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Affouillement - Exhaussement des sols

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Alignement

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette de la construction ou de l'opération et une emprise publique, une voie ouverte à la circulation ou un emplacement réservé.

Annexes à l'habitation

Une annexe correspond à une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, dont l'usage est destiné à apporter un complément aux fonctionnalités d'une construction dite principale.

L'annexe est accolée ou distante de la construction principale, mais doit toutefois être implantée selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions. L'annexe ne doit pas disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Elle ne doit pas avoir un usage d'habitation (exemples : abri de jardin, piscine, bûcher, garage...).

Nota : un bâtiment relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche, s'il respecte les principes énoncés ci-dessus, est considéré comme une annexe.

Balcon

Un balcon correspond à une plate-forme en saillie d'un bâtiment, accessible directement depuis ce même bâtiment par le biais d'une ou plusieurs portes-fenêtres.

Bâti existant

Un bâtiment est considéré comme existant, lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

Clôture

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) est le rapport entre l'emprise au sol des constructions existantes ou à créer sur l'unité foncière considérée et la surface de cette unité foncière.

L'emprise au sol au sens du Code de l'Urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Ne sont toutefois pas pris en compte les éléments de modénature tels que bandeaux et corniches, simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien, ainsi que les terrasses de plain-pied ou sans surélévation de plus de 0,60 mètre à compter du sol naturel, les clôtures et les piscines.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

Défrichement

Selon une définition du Conseil d'État "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Destinations et sous-destination

Les destinations de constructions sont :

1. Exploitation agricole et forestière ;
2. Habitation ;
3. Commerce et activités de service ;
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Ces destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

1. Pour la destination " exploitation agricole et forestière " :

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

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

2. Pour la destination " habitation " :

La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

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

3. Pour la destination " commerce et activités de service " :

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

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

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

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

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

La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.

4. Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " :

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

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

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

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

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

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

5. Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " :

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

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

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

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Pour les destinations ou sous-destinations visées aux alinéas 3° et 4°, les parties à usage « hébergement, loge ou logement directement liés et nécessaires aux activités » sont obligatoirement incluses dans le bâtiment principal et limitées à un pourcentage maximum des surfaces de plancher ou à une surface de plancher définie maximale.

Distance entre deux constructions sur une même propriété

La distance séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les débords de toiture, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre et à une hauteur supérieure à 3,50 mètres du niveau fini du terrain.

Emplacements Réservés

Ils constituent des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt généraux ou des espaces verts, ou un programme de logements défini et éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec la destination future. Cette disposition enclenche un droit de délaissement.

Cette réglementation constitue donc une garantie de disponibilité d'un bien. Leur délimitation est précisée au plan de zonage du PLU et leur liste y figure.

Espace de vie extérieur

Un espace extérieur, jusqu'à 5 mètres à compter du bâtiment principal, est considéré comme « espace de vie extérieur » s'il respecte au moins un des principes suivants :

- un accès direct depuis la maison donne sur l'espace (porte, porte fenêtre) ;
- l'espace est aménagé comme espace de vie (terrasse, piscine).

Extension

Une extension est, soit une surélévation, soit une construction horizontale, contiguë à la construction principale existante avec laquelle elle doit présenter un lien fonctionnel. Ses dimensions sont inférieures à celles de la construction existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout de toit (hors acrotère pour une toiture-terrasse) le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant travaux, sauf précision contraire dans les articles des chapitres des zones.

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que les souches de cheminée, ventilation, les machineries d'ascenseur, les dispositifs de mise en sécurité ou en accessibilité tels qu'ascenseurs, escaliers de secours, les éléments architecturaux, les silos, les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, dès lors qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues au PLU.

Limite séparative (latérale et de fond de parcelle)

Il s'agit des limites entre les propriétés voisines (hors limites avec les emprises publiques). On distingue deux types de limites séparatives :

- les limites latérales qui aboutissent sur les voies ou emprises publiques,
- les limites de fond de parcelle qui sont opposées à la limite avec l'emprise publique et qui n'aboutissent que sur les limites séparatives.

Piscine

Une piscine est une annexe, construction dont le fonctionnement est lié à la construction d'habitation, elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières sauf règles spécifiques explicitement mentionnées. Les marges de recul seront calculées par rapport aux bords du bassin. Les terrassements des abords liés à leur implantation seront autorisés dans la limite de 1,40 mètre par rapport aux bords du bassin. Elle n'entre pas dans le champ d'application du calcul de l'emprise au sol.

Ruine

Une ruine est un bâtiment dont le clos et/ou le couvert ne sont pas assurés.

Stationnement véhicules motorisés

Les places de stationnement banalisées sont destinées à l'accueil des visiteurs. A ce titre, elles sont accessibles depuis le domaine public sans que soit précisée la place de stationnement que les visiteurs doivent utiliser.

- Règle générale

Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles se définit sur la base d'une surface de plancher affectée à une nature du projet ou un nombre de logement ; il est arrondi au nombre entier supérieur. Toutefois, celui-ci peut être plafonné par des dispositions au regard de la surface de plancher. De même, ne sont pas prises en compte dans la surface de plancher les surfaces réservées aux locaux techniques ou annexes, au stationnement des véhicules, etc. à condition de justifier de leur nature et de leur nécessité pour le projet.

Lorsque la disposition ne fixe pas un ratio mais une réalisation selon les besoins de l'opération, ou, lorsque la disposition définit une base pouvant être adaptée, l'estimation des besoins sera justifiée par le pétitionnaire. Elle devra tenir compte des conditions de stationnement existantes ou à créer à proximité de l'opération (parkings publics, etc...) et des critères de mobilité des futurs usagers du projet.

- Modalités d'application

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

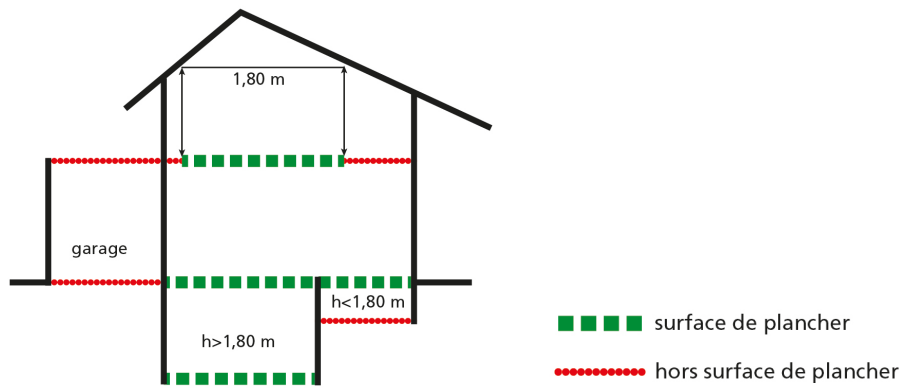
La surface minimale affectée à une place de stationnement est fixée à 25 m² y compris l'espace de manœuvre. Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,50 mètres par 5,00 mètres.

Les places de stationnement à l'air libre ne seront autorisées que si elles bénéficient d'un traitement paysager et que leur traitement limite l'imperméabilisation des sols.

Surface de plancher

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 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 ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 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 ;
- 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.



Surfaces comprises ou non dans la surface de plancher

Terrasse

Une terrasse correspond à toutes surfaces à l'air libre aménagée et accessible devant un logement ou un autre local et se trouvant au-dessus d'un local inférieur.

Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Voie privée ouverte à la circulation

Voirie de propriété privée sur laquelle est autorisée la circulation automobile.

Zone humide

Une zone humide est constituée de terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. Il s'agit de zones sensibles protégées pour leur richesse écologique et pour leur rôle hydrologique, notamment dans la régulation des crues.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

SECTION 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX

- **Édification de clôtures**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, sauf grillage unique, dans l'ensemble des zones du PLU conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

- **Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été édifié conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

- **Construction d'ouvrages techniques publics**

En dépit des dispositions réglementaires édictée au sein de la section « destination des constructions, usages des sols et nature d'activité » de chaque zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées au sein des sections « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « Équipements et réseaux » du règlement de la zone concernée.

- **Travaux sur bâti existant**

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer sa conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

- **Découvertes archéologiques**

Les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent être immédiatement signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles (DRAC).

- **Accès le long des routes départementales**

Dans toutes les zones, les accès sur une route départementale sont soumis au respect d'une pente maximum de 2% pour les 5 derniers mètres (et 10 mètres en zone Uac).

SECTION 2 - DISPOSITIONS DE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT SUR LE TERRITOIRE

- **Classement sonore des infrastructures de transport terrestre**

L'arrêté préfectoral n°2023-0079 du 3 mars 2023 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre est annexé au PLU.

Les routes départementales n°1006 et RD916a sont classées en tant que voies bruyantes. Lors de la construction de nouveaux bâtiments à proximité de ces voies, des prescriptions d'isolement acoustique devront être respectés par les constructeurs, conformément à l'article R.571-43 du Code de l'Environnement.

Les zones affectées par le bruit ont été reportées sur le plan de zonage du PLU.

- **Sites CASIAS**

La CASIAS, carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services, a intégré les sites répertoriés dans BASIAS. La CASIAS répond à l'obligation qui est faite à l'État de publier, au regard des informations dont il dispose, une carte des anciens sites industriels et activités de services conformément à l'article L125-6 du code de l'environnement modifié par l'article 173 de la loi ALUR (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) et à l'article R. 125-48 introduit pour l'application du IV de l'article L. 125-6. Cet article stipule que le certificat d'urbanisme prévu à l'article L.410-1 du code de l'urbanisme indique si le terrain est situé sur un site répertorié sur la CASIAS ou sur un ancien site industriel ou de service dont le service instructeur du certificat d'urbanisme a connaissance.

Il est à souligner que la CASIAS est une cartographie de l'histoire des activités industrielles ou de service qui se sont succédées au cours du temps sur un territoire, et ne préjuge pas de la pollution effective des sols des établissements recensés. Les sites CASIAS sont annexés au PLU.

- **Gestion des eaux usées et assainissement**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent être conformes à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune, annexé au PLU.

Concernant l'assainissement non collectif, il convient de se reporter aux préconisations de l'autorité compétente.

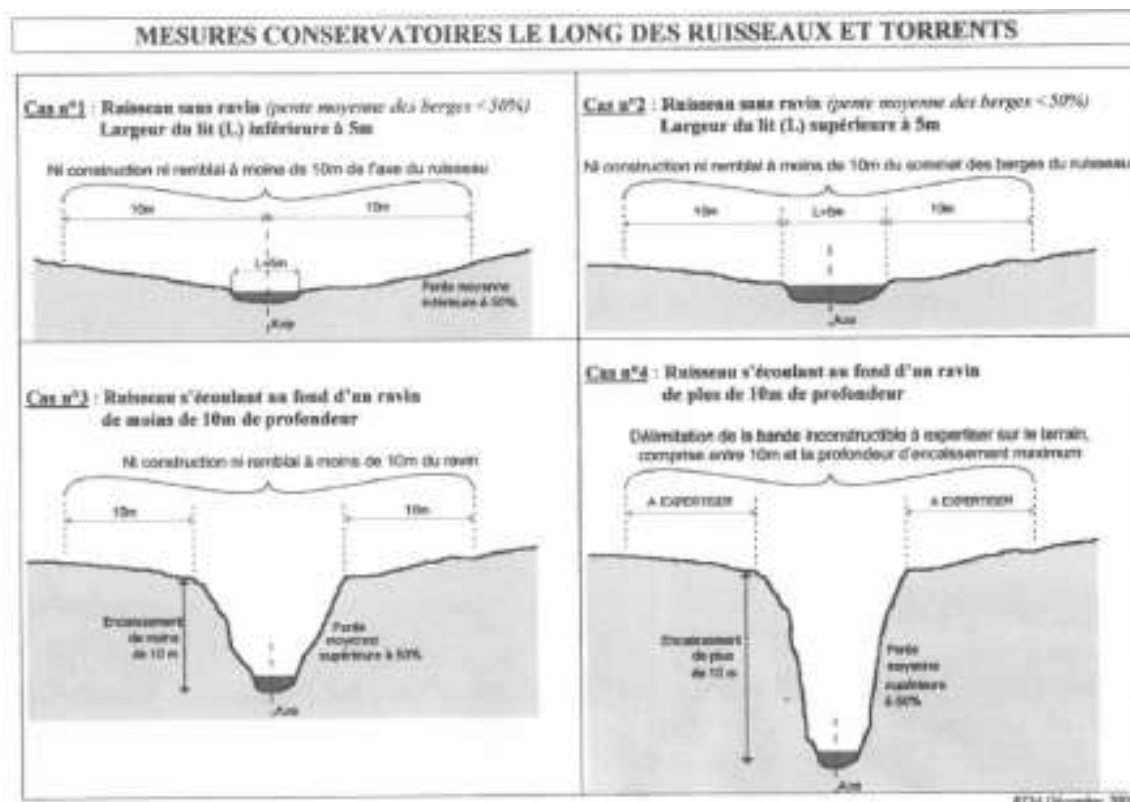
- **Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales à débit régulier dans le réseau collecteur s'il existe ou l'infiltration sur la parcelle, ou tout autre dispositif permettant de ne pas rejeter les eaux pluviales sur l'espace public ou sur les parcelles voisines.

- **Protection des rives des cours d'eau**

Les rives naturelles des ruisseaux repérés au plan de zonage doivent être maintenues en espaces libres de toute construction et de tout remblai sur une largeur minimale de 10,00 mètres. Cette distance est calculée à partir de l'axe des cours d'eau lorsqu'il n'y a pas de berges marquées.

Dans les autres cas, la distance sera comptée à partir du sommet de berge selon le schéma ci-après. Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages d'infrastructure franchissant les cours d'eau. Toutefois dans les zones urbaines, cette bande de recul peut être réduite (sans pouvoir être inférieure à 4m) à condition de présenter une étude démontrant le caractère non érodable des berges ou démontrant le cas de bassins versants de faible développement par rapport à la section hydraulique du cours d'eau.



SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS BÂTIS À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

En référence à l'article R.151-41 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L.151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. »

À ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains éléments du petit patrimoine bâti et des bâtiments d'intérêt architectural sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques.

Les règles applicables aux occupations du sol intervenant sur un élément bâti identifié par le Plan Local d'Urbanisme sont les suivantes :

a) Sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, conformément aux articles R.421-17 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

b) Sont autorisés, les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou dans le cadre d'un projet contemporain dont les éléments architecturaux, même de natures et de styles différents du bâtiment d'origine, participeront à leur mise en valeur.

c) Sont également autorisés, les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique.

Éléments remarquables protégés au titre de l'article L.151-19 :

N°	Description	Localisation	N° parcelle	Photo
1	Croix	RD916A	Domaine public	
2	Oratoire	RD916A	Domaine public	

3	Lavoir	Pérouze	A 640	
4	Lavoir	Place de la Liberté	A 780	
5	Croix de Chaffard	Rue Porte de la Ville	Domaine public	
6	Lavoir	Avenue du Baron de Crousaz	A 695	
7	Oratoire	Rond-point de la Baronnie	A 704	

SECTION 4 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET AUX SITES ET SECTEURS À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement peut identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation.

Pour toute intervention sur ces éléments ainsi identifiés, s'impose une demande de déclaration préalable.

- **Zones humides**

Les zones humides identifiées au plan de zonage ne doivent pas être détruites. Elles ne devront être ni comblées, ni drainées, ni être le support d'une construction. Elles ne pourront faire l'objet d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration des milieux, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

- **Bords de cours d'eau**

Dans l'objectif de préserver un espace de respiration des cours d'eau, de permettre un accès pour leur entretien, de limiter les conséquences des érosions de berges, une marge « *non aedificandi* » de 10 mètres de large s'applique, de part et d'autre des sommets de berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin-versant et pouvant faire transiter un débit de crue suite à un épisode pluvieux.

Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Elle peut être éventuellement réduite à 4 mètres pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, gorges, lit rocheux, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant...).

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES U

Zone Ua : zone urbaine du centre ancien

Zone Ub : zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire

Zone Uc : zone urbaine à dominante d'habitat collectif

Zone Ueq : zone urbaine d'équipements publics

Zone Uac : zone urbaine d'activités économiques

Zone Uho : zone urbaine d'activités hôtelières

CHAPITRE 1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Section 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	Ua	Ub	Uc	Ueq	Uac	Uho
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	I	I	I	I	I
	Exploitation forestière	I	I	I	I	I	I
Habitation	Logement	A	A	A	I	I	I
	Hébergement	A	A	A	I	I	I
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	ASC	ASC	ASC	I	ASC	I
	Restauration	ASC	I	ASC	I	ASC	I
	Commerce de gros	I	I	I	I	ASC	I
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	A	A	I	ASC	I
	Hôtels	A	A	A	I	I	A
	Autres hébergements touristiques	A	A	A	I	I	I
	Cinéma	A	I	I	I	I	I
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	A	A	A	I	I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A	A	A	A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	A	A	A	I	I
	Salles d'art et de spectacles	A	I	I	A	I	I
	Équipements sportifs	A	A	A	A	I	I
	Autres équipements recevant du public	A	A	I	A	I	I
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	I	I	I	I	ASC	I
	Entrepôt	I	I	I	I	I	I
	Bureau	A	A	A	I	A	I
	Centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I	I	I

Autorisé	A	Autorisé sous conditions	ASC	Interdit	I
----------	---	--------------------------	-----	----------	---

Sont interdits :

- toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles,...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement **en zones Ua, Ub, Uc, Ueq et Uho**;
- les dépôts de toute nature (ferraille, matériaux, combustibles solides ou liquides et déchets, etc) **en zones Ua, Ub, Uc, Ueq et Uho**;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites **en zones Ua, Ub, Uc, Ueq et Uho** ;
- les dépôts de véhicules ;
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravanning ;
- le stationnement des caravanes sur une parcelle non bâtie pour une durée supérieure à trois mois ;
- l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.

Autorisés sous conditions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées **en zone Ua, Ub, Uc, Ueq et Uho** sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant et pour limiter les nuisances supportées par le voisinage ;
- les installations et travaux divers tels que les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve de respecter les caractéristiques dominantes du terrain naturel et qu'ils soient nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés **en secteur Ua, Ub et Uc** à condition que la surface de plancher soit limitée à 300 m² ; les commerces avec vitrines sont interdits **en zone Ub** ;
- les constructions et aménagements de la sous-destination *restauration* sont autorisés en secteurs **Ua et Uc** à condition que la surface de plancher soit limitée à 300 m² ;
- **en zone Uac** :
 - o les constructions des sous-destinations *artisanat et commerce de détail, commerce de gros, restauration, et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* sont autorisées si leur surface de plancher est supérieure à 300 m² ;
 - o les constructions de la sous-destination *industrie* sont autorisées sous réserve de constituer une extension d'une activité existante à la date d'approbation du PLU ;
 - o les stockages extérieurs sont autorisés sous réserve d'être couverts ;
 - o les abris dont les abords sont paysagés, et qui ne constituent pas des nuisances visuelles pour les axes routiers environnants sont également autorisés ;
 - o les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont autorisées sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant et pour limiter les nuisances supportées par le voisinage.

Section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux localisés sur le plan de zonage, identifiés comme linéaires commerciaux à préserver, sont interdits au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur identifié dans le règlement graphique du PLU comme servitude de mixité sociale, en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, 50 % des logements au minimum seront des T2 ou T3 et 30 % au minimum seront des logements locatifs (voir OAP « Porte de la ville » et règlement graphique).

CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Section 1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles ci-après pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas listés ci-dessous :

- pour la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif ;
- pour les constructions, ouvrages ou installations d'intérêt collectif ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment, aux différents réseaux, voiries et stationnement ;
- pour s'implanter dans la continuité de bâtiments existants sur un terrain contigu sous réserve :
 - . de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
 - . de respecter l'ensemble des autres prescriptions d'implantation et de hauteur ;
- pour l'aménagement ou l'extension d'une construction existante dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- pour des raisons de performances énergétiques ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante, sous réserve de ne pas réduire un cheminement destiné aux personnes à mobilité réduite, dégrader un alignement bâti ou dégrader la modénature de la construction.

Le PLU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui peuvent contenir des dispositions complémentaires à celles de la présente section.

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Des dispositions différentes de celles édictées ci-après sont admises pour les voies propres aux opérations d'ensemble et pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si elles permettent une insertion harmonieuse de l'ouvrage dans l'environnement et si la sécurité des usagers est assurée.

Si les règles ci-dessous entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, ou que le passage des engins de service public et notamment de déneigement soit compromis, une implantation avec un recul spécifique sera imposée.

Dans le cadre d'une construction nouvelles, les affouillements engageant un talus à 1/1 depuis le bord de voirie départementale ne pourront être autorisés qu'à l'appui d'une étude géotechnique évoquant les besoins en soutènement par rapport à une voie circulée avec véhicules lourds.

Zone	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Ua	Les constructions pourront être édifiées à l'alignement fixé en fonction des impératifs de la circulation d'une part, et en fonction du bâti existant d'autre part. Pour un bâtiment édifié à l'alignement sur rue, une tolérance de 1 mètre est admise pour les corniches, débords de toit ou balcons qui surplombent le domaine public si ces éléments sont à plus de 5 mètres de hauteur. En agglomération, le long des voies départementales où il existe un front urbain, l'implantation des constructions nouvelles devra observer un recul minimum de 2 mètres par rapport aux emprises départementales (suivant la configuration, les constructions nouvelles peuvent s'aligner sur les façades existantes) et de 5 mètres au droit des portails ou entrées de garages permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la chaussée. Hors agglomération, le long des voies départementales, le recul des constructions nouvelles est porté à 5 mètres minimum et le recul des portails est de 5 mètres également.

Zone	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Ub	Le retrait minimum (compté à partir du mur de façade) est fixé comme suit : 3 mètres par rapport à la limite du domaine public. Une tolérance de 1 mètre est admise pour les balcons, escaliers extérieurs, débords de toiture et corniches. En agglomération, le long des voies départementales où il existe un front urbain, l'implantation des constructions nouvelles devra observer un recul minimum de 2 mètres par rapport aux emprises départementales (suivant la configuration, les constructions nouvelles peuvent s'aligner sur les façades existantes) et de 5 mètres au droit des portails ou entrées de garages permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la chaussée. Hors agglomération, le long des voies départementales, le recul des constructions nouvelles est porté à 5 mètres minimum et le recul des portails est de 5 mètres également. Les installations techniques liées au fonctionnement des services publics peuvent être implantées en limite du domaine public.
Uc	Le retrait minimum (compté à partir du mur de façade) est fixé comme suit : 3 mètres par rapport à la limite du domaine public. Une tolérance de 1 mètre est admise pour les balcons, escaliers extérieurs, débords de toiture et corniches. En agglomération, le long des voies départementales où il existe un front urbain, l'implantation des constructions nouvelles devra observer un recul minimum de 2 mètres par rapport aux emprises départementales (suivant la configuration, les constructions nouvelles peuvent s'aligner sur les façades existantes) et de 5 mètres au droit des portails ou entrées de garages permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la chaussée. Hors agglomération, le long des voies départementales, le recul des constructions nouvelles est porté à 5 mètres minimum et le recul des portails est de 5 mètres également. Les installations techniques liées au fonctionnement des services publics peuvent être implantées en limite du domaine public.
Uac	Un recul de 10 mètres, par rapport à l'alignement du domaine public, doit être respecté pour l'installation de portails.
Ueq	L'implantation est libre.
Uac et Uho	Les distances aux limites sont calculées à partir du débord de toiture. En l'absence d'indications au plan, les constructions seront implantées à une distance minimale de 6 mètres des limites d'emprises publiques. Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants : - aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ; - les constructions, ouvrages ou installations d'intérêt collectif ; - réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Des dispositions différentes de celles édictées ci-après sont admises pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si elles permettent une insertion harmonieuse de l'ouvrage dans l'environnement et si la sécurité des usagers est assurée.

Zone	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Ua	Implantation soit sur la limite séparative, soit avec un retrait au moins égal à 3 mètres. Distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

Zone	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
	Une tolérance de 0,8 mètre est admise pour les débords de toitures et les corniches. Les annexes peuvent s'implanter sur la limite séparative (avec une hauteur maximale de 3 mètres au droit de cette limite) ou avec un retrait au moins égal à 3 mètres. Distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché. Une tolérance de 0,5 mètre est admise pour les débords de toitures.
Ub	<u>Bâtiment principal :</u> La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres ($H/2 > 4.00$ m). Les débords de toit, balcons et escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte, dans la limite de 1,00 mètre de large. Cette règle n'est pas applicable : - en cas d'extension, qui pourra être réalisée en continuité avec le bâtiment existant sans diminuer le recul existant. - en cas de reconstruction de bâtiment ancien dans son volume antérieur. Le propriétaire devra justifier de l'état des lieux d'origine. - en cas de constructions jumelées, qui établissent simultanément des bâtiments jointifs équivalents en hauteur et d'architecture similaire. - en cas d'adossement contre un pignon existant en limite sur la parcelle voisine. <u>Annexe de plus de 20 m² d'emprise au sol, détachée du volume principal de l'habitation :</u> - soit implantée avec une rive de toit à l'aplomb de la limite séparative, avec une hauteur maximale de 3 mètres en limite de propriété et une longueur le long de la limite qui ne dépassera pas 6 mètres linéaires, - soit implantée à une distance de la limite au moins égale à la demi-hauteur (débord de toit non pris en compte pour 0,5 mètre de large). <u>Annexe de moins de 20 m² d'emprise au sol, détachée du volume principal de l'habitation :</u> elles peuvent s'implanter librement. Si elles sont implantées sur la limite, leur hauteur ne doit pas dépasser 3 mètres. <u>Piscines :</u> elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative. Les installations techniques liées au fonctionnement des services publics peuvent être implantées en limite.
Uc	<u>Bâtiment principal :</u> Les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite, ou d'appui sur les pignons existants en limite de propriété. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres. Une tolérance de 1 mètre pour les balcons, escaliers extérieurs, débords de toiture et corniches, est admise. Les garages en sous-sol pourront s'implanter librement, jusqu'en limite. <u>Annexes de l'habitation :</u> Les annexes de l'habitation peuvent être établies suivant les règles ci avant ou en limite de propriété à condition de ne pas excéder une hauteur de 3 mètres au droit de la limite. Les installations techniques liées au fonctionnement des services publics peuvent être implantées en limite.
Ueq	L'implantation est libre.
Uac et Uho	Les distances aux limites sont calculées à partir du débord de toiture.

Zone	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Uac et Uho	Les constructions pourront s'implanter : - soit en retrait : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude, sans pouvoir être inférieure à 5m. - soit en mitoyenneté sous réserve que : □ les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies. □ soit maintenue une possibilité des connexions piétonnes avec la/les parcelles limitrophes Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants : - aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ; - les constructions, ouvrages ou installations d'intérêt collectif ; - réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions devront s'implanter de préférence de manière regroupée les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété. Dans un souci de cohérence avec l'architecture locale, il est préconisé d'accoler les annexes au bâtiment principal.

4. Coefficient d'emprise au sol (CES)

En **zone Uac et Uho**, l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 60% du terrain d'assiette.

5. Hauteur maximale des constructions

Zone	Hauteur maximale des constructions
Ua, Uc et Ueq	15 mètres à l'égout du toit (et 4 mètres pour les annexes aux logements)
Ub	9 mètres à l'égout du toit (et 4 mètres pour les annexes aux logements, 3 mètres sur la limite séparative)
Uac et Uho	Les constructions nouvelles (dont extension), devront : - ne pas excéder 10 mètres de hauteur maximale à l'égout de toiture ; - comprendre un niveau supplémentaire (R+1) sur une surface au moins équivalente à 20% de la surface de plancher totale de la construction. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des industries existantes à l'approbation du PLU. Dans le cas de réalisation de parkings silos, leur hauteur est limitée à 10 mètres maximum. L'aménagement et l'extension des bâtiments existants d'une hauteur supérieure sont toutefois autorisés sans augmentation de leur hauteur initiale.

Les ouvrages techniques (cheminées et autres superstructures) sont exclus de ces calculs.

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants d'une hauteur supérieure sont toutefois autorisés sans augmentation de leur hauteur initiale.

En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du bâtiment même si celle-ci excède la moyenne significative des hauteurs des constructions adjacentes.

Section 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme est applicable : 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.

1. Dispositions applicables à la zone Ua

Toitures :

Pour les bâtiments principaux et les annexes non accolées, les toitures présenteront au minimum deux pans, de pente égale à la pente moyenne des toitures des constructions traditionnelles voisines. Une toiture à un pan est admise pour une extension basse d'un bâtiment principal couvert au moins en deux pans ou pour une annexe adossée à un mur ou un pignon plus haut qu'elle.

Les toitures terrasses sont admises si elles sont accessibles ou végétalisées.

Couvertures :

La couverture sera d'aspect tuile-écaille et de teinte brun-rouge ou rouge vieilli, de petit ou grand modèle.

Les ardoises de schiste sont admises pour la réfection partielle des bâtiments déjà couverts en ardoise (en cas de réfection totale de la couverture on préférera la tuile si la toiture ne présente pas de contrainte architecturale particulière). Les vérandas, verrières et châssis vitrés dans le plan du toit, sont admis. Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de toiture ou bien être installés en surimposition.

Façades en maçonnerie :

Les façades peuvent recevoir un crépi truellé, une tyrolienne à grain fin ou une application de peinture murale. La couleur principale devra être de teinte pastelle.

Parties bois :

Les teintes seront les suivantes : noyer, vieux chêne, teck. Les bardages sont réalisés avec des éléments verticaux délimités d'une largeur voisine de 15 cm.

Ouvertures :

Les ouvertures en façade de forme rectangulaire (grand côté dans le sens de la hauteur) sont recommandées. Les menuiseries devront être de coloris bois.

2. Dispositions applicables à la zone Ub

Terrassements :

En cas de parcelle à forte déclivité, les constructions autorisées devront s'adapter à la pente, les terrassements en déblais ou en remblais de plus de 1 mètre par rapport au terrain naturel, après achèvement de la construction, sont interdits.

Toitures :

Les toitures présenteront au minimum deux pans. La pente minimale est de 60%. Une toiture à un pan est interdite pour un corps de bâtiment principal ou pour une annexe non adossée à un mur ou à un pignon plus haut qu'elle.

Les toitures-terrasses sont admises si elles sont accessibles ou végétalisées.

Les annexes de moins de 15 m² présenteront une pente de toit minimum de 15 %.

Couvertures :

La couverture sera d'aspect tuile brune ou rouge vieilli. Les ardoises de schiste ou de fibrociment sont admises pour la réfection partielle des bâtiments déjà couverts en ardoise. En cas de réfection totale de la couverture on préférera la tuile.

Les verrières, châssis vitrés et capteurs solaires, intégrés dans le plan du toit, sont admis. Pour les vérandas ou les abris de piscines, les couvertures d'aspect transparent sont autorisées avec une pente inférieure à 60%.

Façades en maçonnerie :

Les façades peuvent recevoir un crépi truellé, une tyrolienne à grain fin ou une application de peinture murale. La couleur principale devra être de teinte pastelle.

Parties bois :

Les teintes seront les suivantes : noyer, vieux-chêne ou teck. Les chalets en madriers ou en rondins sont interdits (sauf petites annexes de jardin < 10 m²). Les très petites annexes détachées de type abris de jardin, de moins de 15 m² peuvent être réalisées tout en bois et avec une pente de toit minimale de 15 %.

Ouvertures :

Les menuiseries devront être de coloris bois, blanc ou gris.

3. Dispositions applicables à la zone Uc

Toitures :

Les toitures présenteront au minimum deux pans. La pente minimale est de 60%.

Une toiture à un pan est admise pour une extension basse d'un bâtiment principal couvert au moins en deux pans ou pour une annexe adossée à un mur ou un pignon plus haut qu'elle. Les toitures-terrasses sont admises si ces terrasses sont traitées accessibles ou végétalisées. Les vérandas, verrières et châssis vitrés dans le plan du toit sont admis. Les capteurs solaires sont également admis en façade, s'ils sont intégrés dans l'architecture de cette façade (et pas simplement surajoutés).

Les annexes de moins de 15 m² présenteront une pente de toit minimum de 15 %.

Couvertures :

La couverture sera d'aspect tuile et de teinte brun rouge ou rouge vieilli.

Les ardoises de schiste ou de fibrociment sont admises pour la réfection partielle des bâtiments déjà couverts en ardoise. En cas de réfection totale de la couverture on la tuile sera imposée.

Les panneaux solaires doivent être intégrés harmonieusement dans le plan de toiture.

Pour les vérandas, les couvertures d'aspect transparent sont autorisées.

Façades en maçonnerie :

Les façades peuvent recevoir un crépi truellé, une tyrolienne à grain fin ou une application de peinture murale. La couleur principale devra être de teinte pastel.

Parties bois :

Les teintes seront les suivantes : noyer, vieux chêne, teck. Les bardages sont réalisés avec des éléments verticaux délinés d'une largeur voisine de 15 cm.

Ouvertures :

Les menuiseries devront être de coloris bois, blanc ou gris.

4. Dispositions applicables aux zones Uac et Uho

Abords :

L'implantation des constructions doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel en réduisant au maximum les mouvements de terrain, qui seront paysagés s'ils s'avèrent nécessaires.

Les locaux et installations techniques doivent être intégrés à la composition générale du projet.

Les constructions et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect paysager ne s'en trouvent pas altérés. Le non-respect de cette disposition pourra entraîner, de la part de la collectivité, la mise en demeure et, le cas échéant, l'exécution par la commune, aux frais du propriétaire, de la remise en état des lieux.

Il est rappelé que les modalités de publicité et d'utilisation d'enseignes sont réglementées par l'application des articles L.581-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Façades :

Une unité d'aspect des façades sera recherchée (pas d'échantillonnage de matériaux).

Les futurs bâtis visibles à partir des axes de circulation principaux devront veiller à assurer une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue.

Les murs d'agglos de ciment devront être enduits. Les murs séparatifs ou aveugles auront le même aspect que les façades principales. La coloration des façades devra être précisée au dossier de permis de construire.

La disparité des couleurs devra être évitée.

Toitures :

Le matériau de construction devra être de couleur gris moyen à gris foncé.

Pour les projets mentionnés à l'article L.171-4 (précisé par les articles R.171-32 et suivants) du code de la construction et de l'habitation et L.111-19-1 du code de l'urbanisme, la réglementation impose des obligations particulières lors de la construction ou de la rénovation lourde de certains bâtiments ou parties de bâtiments, ainsi qu'aux aires de stationnement associées. Sont concernés :

- à partir de 500 m² d'emprise au sol : bâtiment à usage commercial, industriel ou artisanal ; entrepôt ; hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale ; parcs de stationnement couverts accessibles au public.
- à partir de 1000 m² d'emprise au sol : bâtiment à usage de bureaux.

Les obligations associées sont :

- pour les bâtiments : intégrer un système de production d'énergie renouvelable ou de végétalisation.
- pour les aires de stationnement associées (sans seuil de surface) : infiltration ou évaporation des eaux pluviales.

Modalités de réalisation :

- en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement.
- proportions : 30 % depuis juillet 2023, 40 % à partir du 1^{er} juillet 2026, 50 % à partir du 1^{er} juillet 2027.

Section 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

L'édification ou la modification des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis des gestionnaires de la voie concernée. En effet, les clôtures ne doivent pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en réduisant la visibilité à l'approche des carrefours.

En zone Ub, la hauteur des clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, ne devra en aucun cas dépasser 1,80 mètres. Elles devront être constituées d'un muret de 0,6 mètre maximum surmonté d'un grillage de 1,2 mètre maximum, doublé d'une haie d'essence locale.

En zone Uac et Uho les clôtures devront respecter les règles suivantes :

- elles ne pourront excéder 1,80 m,
- elles seront composées d'un grillage doublé ou non d'une essence locale,
- elles pourront prévoir l'édification d'une murette d'une hauteur maximale de 0,40 m,
- elles ne devront pas constituer une gêne à la visibilité (voies, carrefours),
- elles devront garantir la possibilité d'une connexion piétonne entre parcelles limitrophes.

2. Surface non imperméabilisées

Tout espace non bâti doit favoriser la perméabilité des sols.

En zone Ub, 75 % de la surface non-bâtie doivent demeurer perméables (y compris pour la création de parkings).

En zone Uc, 50 % de la surface non-bâtie doivent demeurer perméables (y compris pour la création de parkings).

3. Espaces extérieurs et plantations

Sauf nécessité technique absolue, la végétation existante sera respectée et les plantations existantes maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes choisies dans une palette de végétation locale.

En zone Ub : les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être engazonnées et plantées. Dans les lotissements ou ensembles bâtis à partir de 500 m² de surface de plancher, un espace commun (espace vert ou de détente), de caractère unitaire et de 10% de la surface totale sera réalisé (la voirie, les parkings et les délaissés de terrain ne sont pas pris en compte dans ces 10%). Cet espace commun a vocation à être structurant (linéaire ou concentré) pour l'opération.

En zone Uc : les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être engazonnées et plantées. Les aires de stationnement de plus de 500 m² seront arborées.

En zone Uac et Uho : 20% des surfaces utilisées devront être au minimum plantées. La végétation existante sera respectée et les plantations existantes maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les nouvelles plantations devront être choisies dans une palette de végétation locale. La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante. Le traitement des stationnements sera opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbres de moyenne tige. La conception des stationnements doit être compatible avec la mise en place d'ombrières photovoltaïques, notamment pour les aires de stationnement supérieures à 1 500 m² concernées par l'article 40 de la loi APER.

Un traitement paysagé complet des parcelles utilisées sera préféré, comprenant des espaces verts en cohérence avec les cheminements piétons et flux internes.

Section 4 - STATIONNEMENT

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

La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 m², non compris les accès (et 25 m² en zones Uac et Uho).

Les stationnements aménagés en bordure des emprises publiques départementales, ainsi que leur zone de manœuvre, devront être assurés en dehors de ces emprises.

1. Dispositions applicables à la zone Ua

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

1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher. Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure ou supérieure (4,55 places = 5 places dues). Dans une opération d'ensemble (logements seuls ou avec commerces ou avec bureaux) un cinquième du total des places doit rester en surface et d'accès libre aux visiteurs et résidents. Les alignements de garages avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Dispositions particulières aux bâtiments existants :

En cas d'aménagement dans le volume d'immeubles existants, y compris en cas d'aménagement des combles, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

En cas d'extension d'un bâtiment, il n'y a pas d'effet rétroactif sur la partie existante (donc pas de calcul du stationnement) mais la partie en extension doit respecter la règle de création d'une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher supplémentaire.

Pour les autres constructions, il est exigé :

Commerces : 1 place pour 25 m² de surface de vente.

Bureaux et cabinets : 1 place pour 40 m² de surface de plancher.

Hôtels et restaurants : 1 place pour deux chambres et une place pour 20 m² de salle de restaurant.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour l'aménagement d'activités dans un bâtiment existant, il n'est pas exigé de création de stationnement.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain des constructeurs, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 250 m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

2. Dispositions applicables à la zone Ub

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé : 1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher.

Pour les lotissements et opérations d'ensemble il sera demandé :

- une place stationnement hors clôture (comptabilisée dans les places définies ci-dessus) et le portail en retrait de la voie commune de façon à ne pas empiéter sur le domaine public.
- en plus des places définies ci-dessus, une place « visiteur » pour 300 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 mètres de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

3. Dispositions applicables à la zone Uc

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé : 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.

Pour les opérations d'ensemble ou immeubles collectifs, la moitié au moins de ces emplacements doit être réalisée en parking de surface et ne pas être affectée, pour rester libre d'accès aux résidents ou visiteurs.

Pour les autres constructions, il est exigé :

Commerces : 1 place pour 25 m² de surface de vente.

Bureaux et cabinets : 1 place pour 40 m² de surface de plancher

Foyers logements : 1 place pour six chambres.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes (sauf les places libres) sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 mètres de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits (cette disposition ne s'applique pas à la voirie interne d'une opération).

4. Dispositions applicables à la zone Uac et Uho

Rappel : la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Il est rappelé que pour les projets mentionnés à l'article L. 752-1 du code de commerce, est autorisée la construction de nouveaux bâtiments uniquement s'ils intègrent sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Règles pour les véhicules motorisés :

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

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, les espaces prévus doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que des modes et de la fréquence de desserte par les transports collectifs et des stationnements publics situés à proximité.

Des emplacements seront prévus pour que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées en dehors des voies et emprises de stationnement publiques.

La réalisation des places de stationnement doit privilégier les possibilités de mutualisation avec les commerces et activités de services existants sur les parcelles voisines.

En cas d'impossibilité de mutualisation permettant de répondre aux besoins nécessaires ou au regard des exigences du projet, il est autorisé la réalisation de parking silos, sous réserve qu'ils n'excèdent pas 10 m de hauteur maximale.

Par ailleurs, les espaces de stationnement devront respecter les dispositions suivantes :

- les surfaces de stationnement ne devront pas dépasser 1,5 fois la surface de plancher commerciale construite.
- l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.
- le traitement des stationnements sera opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbres de moyenne tige
- les espaces de stationnement à destination des véhicules légers devront comporter au moins 20% d'espaces perméables

Règles pour les cycles :

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction. Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

CHAPITRE 3 - Équipement et réseaux

Section 1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Pour des raisons de sécurité, la pente maximale autorisée au niveau des accès sur voie départementale devra être de 2% au maximum, sur les 5 derniers mètres. Pour les accès à des zones d'activités (en zone Uac), la longueur sera portée à 10 mètres.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

2. Voirie

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile. Des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers seront également à prévoir par opérations ou mutualisées entre plusieurs opérations contiguës.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir tout en tenant compte des déplacements modes doux (piétons, vélos,...).

Section 2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Aucune construction, ni aucun terrassement ne doivent être situés à moins de 1,5 m de part et d'autre des canalisations d'eau potable. Si un dévoiement est nécessaire, celui-ci est à la charge de l'aménageur.

2. Assainissement

a) **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant lorsqu'il existe.

Dans les secteurs non raccordés à ce jour au réseau d'assainissement collectif, il conviendra de respecter les préconisations faites par l'autorité compétente.

Les relevages individuels font partie des branchements et incombent aux constructeurs.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales et industrielles dans le réseau public peut être subordonnée aux prescriptions du gestionnaire.

b) **Eaux pluviales**

Le projet ne doit pas aggraver la situation avant construction, en maintenant la quantité et la qualité des eaux de ruissellement évacuées vers les terrains à l'aval ou vers les réseaux existants. Il devra notamment préserver la capacité d'assainissement pluvial des routes départementales.

Pour respecter ces conditions, le projet doit gérer les eaux pluviales qu'il génère. Les aménagements entrepris, notamment les clôtures et les modelages de sol, doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans altérer leur qualité. En cas d'impossibilité, notamment pour l'implantation des bâtiments, les dispositifs de gestion des eaux pluviales réalisés devront compenser ces aménagements pour permettre des rejets similaires à ceux constatés avant aménagement en termes de concentration et de qualité.

Le système de rétention des eaux pluviales du projet devra être assorti de prescriptions sur la limitation des débits de fuite dans le milieu naturel ou les réseaux en prenant en compte leurs capacités respectives.

La règle est l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. Elle est privilégiée dès que le terrain le permet. Le projet doit ainsi limiter les revêtements imperméables et réaliser une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle au regard de la capacité des sols à infiltrer.

Le débit de fuite régulé devra être le même que le débit de fuite initial du tènement avant aménagement. Les solutions de rétention à l'air libre, noue, jardin de pluie, tranchée drainante... sont encouragées à condition que les eaux pluviales s'infiltrent ou se vidangent en moins de 48h pour limiter les nuisances (moustiques, stagnation d'eau, odeurs...).

Les bassins de rétention doivent être traités à la fois comme des dispositifs d'assainissement et comme des éléments du paysage.

La gestion des eaux pluviales peut être subordonnée aux prescriptions du gestionnaire. Un rapport hydrogéologique, permettant de valider l'infiltration sur le terrain, en fonction de la nature des sols, lui sera systématiquement fourni. Cette étude devra prendre en compte les éventuelles problématiques de ravinement et d'affouillement des talus routiers, ainsi que les problèmes de résurgences des eaux d'infiltration sur les infrastructures routières, pour les terrains en surplomb des routes départementales. Elle prescrira des règles d'entretien pour les nouvelles techniques de gestion alternative des eaux pluviales (noues, toitures végétalisées, revêtement poreux, ...) afin de garantir leur capacité de stockage et d'infiltration.

3. *Autres réseaux (électricité, gaz, télécommunications)*

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

4. *Infrastructures et réseaux numériques*

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété, celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation de la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

Les réseaux seront aménagés en souterrain ou à défaut, intégrés en façade.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONES AU

Zone AU : zone à urbaniser à vocation d'habitat.

Zone AUeq : zone à urbaniser à vocation d'équipements publics.

CHAPITRE 1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Section 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	AU	AUeq
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	I
	Exploitation forestière	I	I
Habitation	Logement	A	I
	Hébergement	I	I
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	I	I
	Restauration	I	I
	Commerce de gros	I	I
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	I
	Hôtels	I	I
	Autres hébergements touristiques	I	I
	Cinéma	I	I
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	ASC	A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I
	Salles d'art et de spectacles	I	I
	Équipements sportifs	I	I
	Autres équipements recevant du public	I	I
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	I	I
	Entrepôt	I	I
	Bureau	I	I
	Centre de congrès et d'exposition	I	I

Autorisé	A	Autorisé sous conditions	ASC	Interdit	I
----------	---	--------------------------	-----	----------	---

La zone AU est une zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable directement après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La zone AUeq est réservée à la réalisation de la nouvelle gendarmerie. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation définit les principales caractéristiques de son aménagement.

En zone Au et AUeq, sont interdits :

- toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles,...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement ;
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravanning ;
- le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, matériaux, combustibles solides ou liquides et déchets, etc), ainsi que de vieux véhicules ;
- l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.

En zone AU et AUeq, sont autorisés sous conditions :

- les installations et travaux divers tels que les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve de respecter les caractéristiques dominantes du terrain naturel et qu'ils soient nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

Section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Dans le secteur identifié dans le règlement graphique du PLU comme servitude de mixité sociale, en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, 19 logements minimum devront être créés et ils devront présenter un caractère social. (Voir OAP « Promenade des Rivaux » et règlement graphique.)

CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Section 1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles ci-après pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas listés ci-dessous :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment, aux différents réseaux, voiries et stationnement ;
- pour des raisons de performances énergétiques ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-après sont admises pour les voies propres aux opérations d'ensemble et pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si elles permettent une insertion harmonieuse de l'ouvrage dans l'environnement et si la sécurité des usagers est assurée.

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En zone AU :

Si les règles ci-dessous entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, ou que le passage des engins de service public et notamment de déneigement soit compromis, une implantation avec un recul spécifique sera imposée.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, dans le respect des prescriptions figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation dans un rapport de compatibilité.

En zone AUeq :

Voir l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone AU :

Les constructions doivent s'implanter soit sur la limite séparative (uniquement dans le cas de constructions mitoyennes), soit avec un retrait au moins égal à la demi-hauteur de toute construction sans jamais être inférieure à 3 mètres, dans le respect des prescriptions figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation dans un rapport de compatibilité. La distance est comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché (les extrémités des dépassées de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés et les pergolas peuvent s'avancer jusqu'à 2 mètres de la limite séparative).

Les constructions annexes (garages, abris de jardin...) peuvent s'implanter en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres au droit de la limite séparative et leur longueur 7 m le long de la limite séparative.

En zone AUeq :

Voir l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

3. Hauteur maximale des constructions

En zone AU :

La hauteur des constructions est définie dans chaque OAP en termes de niveaux (R+1, R+2, R+3...). Elle est limitée à 9 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes est limitée 4 mètres à l'égout du toit.

En zone AUeq :

Voir l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Section 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme est applicable : 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.

En zone AU :

Terrassements :

En cas de parcelle à forte déclivité, les constructions autorisées devront s'adapter à la pente, les terrassements en déblais ou en remblais de plus de 1 mètre par rapport au terrain naturel, après achèvement de la construction, sont interdits.

Toitures :

Les toitures présenteront au minimum deux pans. La pente minimale est de 60%. Une toiture à un pan est interdite pour un corps de bâtiment principal ou pour une annexe non adossée à un mur ou à un pignon plus haut qu'elle. Les toitures-terrasses sont admises si elles sont accessibles ou végétalisées. Les annexes de moins de 15 m² présenteront une pente de toit minimum de 15 %.

Couvertures :

La couverture sera d'aspect tuile brune ou rouge vieilli.

Les verrières, châssis vitrés et capteurs solaires, intégrés dans le plan du toit, sont admis. Pour les vérandas ou les abris de piscines, les couvertures d'aspect transparent sont autorisées avec une pente inférieure à 60%.

Façades en maçonnerie :

Les façades peuvent recevoir un crépi truellé, une tyrolienne à grain fin ou une application de peinture murale. La couleur principale devra être de teinte pastelle.

Parties bois :

Les teintes seront les suivantes : noyer, vieux-chêne ou teck. Les chalets en madriers ou en rondins sont interdits (sauf petites annexes de jardin < 10 m²). Les très petites annexes détachées de type abris de jardin, de moins de 15 m² peuvent être réalisées tout en bois et avec une pente de toit minimale de 15 %.

Ouvertures :

Les menuiseries devront être de coloris bois, blanc ou gris.

En zone AUeq :

Voir l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Section 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

En zone AU :

a) Clôtures

Les clôtures ne devront pas gêner la visibilité le long des voiries (carrefours notamment). Les portails seront implantés en retrait de la voie de façon à ne pas empiéter sur la voie publique.

La hauteur des clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, ne devra en aucun cas dépasser 1,80 m. Elles devront être constituées d'un muret de 0,6 mètre maximum surmonté d'un grillage de 1,2 mètres maximum, doublé d'une haie d'essence locale. Les thuyas et cyprès sont interdits.

b) Surface non imperméabilisées

Tout espace non bâti doit favoriser la perméabilité des sols. 75 % de la surface non-bâtie doivent demeurer perméables (y compris pour la création de parkings).

c) Espaces extérieurs et plantations

Sauf nécessité technique absolue, la végétation existante sera respectée et les plantations existantes maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes choisies dans une palette de végétation locale.

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être engazonnées et plantées. Pour les ensembles bâtis à partir de 500 m² de surface de plancher, un espace commun (espace vert ou de détente), de caractère unitaire et de 10% de la surface totale sera réalisé (la voirie, les parkings et les délaissés de terrain ne sont pas pris en compte dans ces 10%). Cet espace commun a vocation à être structurant (linéaire ou concentré) pour l'opération.

En zone AUeq :

Voir l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Section 4 - STATIONNEMENT

Les Orientations d'aménagement et de programmation comportent des dispositions en matière de stationnement qu'il convient de respecter dans un rapport de compatibilité.

Deux places de stationnement par logement devront être réalisées pour les logements de type T1-T2-T3 et trois places de stationnement par logement pour les T4 et +.

La réalisation de places de stationnement doit également satisfaire aux conditions énoncées ci-dessous :

- le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ;
- dans le cadre d'une opération d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée ;
- les aires de stationnement de plus de 3 places de stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager (bande enherbée, haie, arbres, etc) en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité,...). Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 6 emplacements.

CHAPITRE 3 - Équipement et réseaux

Section 1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

2. Voirie

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile. Des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers seront également à prévoir par opérations ou mutualisées entre plusieurs opérations contigües.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir tout en tenant compte des déplacements modes doux (piétons, vélos,...).

Section 2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Aucune construction, ni aucun terrassement ne doivent être situés à moins de 1,5 m de part et d'autre des canalisations d'eau potable. Si un dévoiement est nécessaire, celui-ci est à la charge de l'aménageur.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant lorsqu'il existe.

Les relevages individuels font partie des branchements et incombent aux constructeurs.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public peut être subordonnée aux prescriptions du gestionnaire.

b) Eaux pluviales

Le projet ne doit pas aggraver la situation avant construction, il doit gérer les eaux pluviales qu'il génère.

Les aménagements entrepris, notamment les clôtures et les modelages de sol, doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans altérer leur qualité. En cas d'impossibilité, notamment pour l'implantation des bâtiments, les dispositifs de gestion des eaux pluviales réalisés devront compenser ces aménagements pour permettre des rejets similaires à ceux constatés avant aménagement en termes de concentration et de qualité.

Le projet doit limiter les revêtements imperméables et réaliser une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle au regard de la capacité des sols à infiltrer.

Le débit de fuite régulé devra être le même que le débit de fuite initial du tènement avant aménagement. Les solutions de rétention à l'air libre, noue, jardin de pluie, tranchée drainante... sont encouragées à condition que les eaux pluviales s'infiltrent ou se vidangent en moins de 48h pour limiter les nuisances (moustiques, stagnation d'eau, odeurs...).

La gestion des eaux pluviales peut être subordonnée aux prescriptions du gestionnaire.

Les bassins de rétention doivent être traités à la fois comme des dispositifs d'assainissement et comme des éléments du paysage.

3. Autres réseaux (électricité, gaz, télécommunications)

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

4. Infrastructures et réseaux numériques

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété, celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation de la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

Les réseaux seront aménagés en souterrain ou à défaut, intégrés en façade.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONES A

Zone A : zone agricole

CHAPITRE 1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Section 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	A
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A
	Exploitation forestière	I
Habitation	Logement	ASC
	Hébergement	I
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	I
	Restauration	I
	Commerce de gros	I
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I
	Hôtels	I
	Autres hébergements touristiques	I
	Cinéma	I
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	ASC
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I
	Salles d'art et de spectacles	I
	Équipements sportifs	I
	Autres équipements recevant du public	I
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	I
	Entrepôt	I
	Bureau	I
	Centre de congrès et d'exposition	I

Autorisé	A	Autorisé sous conditions	ASC	Interdit	I
----------	---	--------------------------	-----	----------	---

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole en zone A et autres que celles mentionnées ci-après sont interdites.

Autorisés sous conditions :

- les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et qu'ils soient uniquement en lien avec une sous-destination autorisée ou autorisée sous conditions. Quand ils ne sont pas liés à une construction, il faut pouvoir justifier en quoi ces moyens (exhaussements/affouillements) sont liés et nécessaires à l'activité agricole et vont pouvoir améliorer l'exploitation agricole du site. Une démonstration de la problématique agricole doit être faite pour justifier l'apport de matériaux et un suivi agronomique de l'aménagement doit avoir lieu. En complément, les aménagements réalisés en dessous des seuils de demande d'autorisation doivent dans tous les cas être conformes à la réglementation et donc doivent pouvoir justifier de l'amélioration agricole effective ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant ;
- les constructions de la sous-destination *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* sont autorisées s'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole, s'ils n'ont pas d'incidences négatives sur la valeur agronomique des terres ou sur la qualité d'un espace naturel et s'ils s'intègrent au paysage ;
- Les locaux de surveillance, pour l'exploitant agricole, sont autorisés s'ils sont liés et nécessaires à une exploitation agricole et intégrés ou accolés au bâtiment d'exploitation et dans la limite de 80 m² de surface de plancher ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
- les constructions de la sous-destination *logement* sont autorisées sous condition :
 - o les extensions d'habitations existantes sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaires par rapport à la date d'approbation du PLU, sous réserve que l'emprise au sol totale après extension n'excède pas 150 m². Les extensions ne devront pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - o les annexes à une habitation existante sont autorisées si elles sont situées à moins de 15 mètres (en tout point de l'annexe) du bâtiment principal et si elles n'excèdent pas 40 m² de surface de plancher. Les piscines sont limitées à un bassin d'une emprise maximum de 50 m². La distance est mesurée horizontalement de tout point des murs externes du bâtiment au point de l'annexe qui en est le plus proche. Les annexes ne devront pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- En application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique est autorisé pour la destination logement dans la mesure où il ne compromet pas le caractère agricole des environs, qu'il ne gêne pas une exploitation agricole, qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que le projet préserve les caractéristiques architecturales et patrimoniales desdits bâtiments.

Les changements de destinations sont soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Les extensions et les annexes nécessaires au projet doivent respecter les mêmes conditions que pour un logement déjà existant.

CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Section 1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles ci-après pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas listés ci-dessous :

- pour la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif ;
- pour les constructions, ouvrages ou installations d'intérêt collectif ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment, aux différents réseaux, voiries et stationnement ;
- pour s'implanter dans la continuité de bâtiments existants sur un terrain contigu sous réserve :
 - . de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
 - . de respecter l'ensemble des autres prescriptions d'implantation et de hauteur ;
- pour l'aménagement ou l'extension d'une construction existante dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- pour des raisons de performances énergétiques ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante, sous réserve de ne pas réduire un cheminement destiné aux personnes à mobilité réduite, dégrader un alignement bâti ou dégrader la modénature de la construction.

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Des dispositions différentes de celles édictées ci-après sont admises pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si elles permettent une insertion harmonieuse de l'ouvrage dans l'environnement et si la sécurité des usagers est assurée.

Si les règles ci-dessous entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, ou que le passage des engins de service public et notamment de déneigement soit compromis, une implantation avec un recul spécifique sera imposée.

Le retrait minimum (compté à partir du mur de façade) est fixé comme suit :

- routes départementales : 5 mètres par rapport à la limite du domaine public départemental.
- voies communales et chemin ruraux: 3 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Une tolérance de 1 mètre est admise pour les balcons, escaliers extérieurs, débords de toiture et corniches.

Les portails seront implantés en retrait de la voie pour permettre l'arrêt d'un véhicule hors de la voie publique.

Les installations techniques liées au fonctionnement des services publics peuvent être implantées en limite du domaine public.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Des dispositions différentes de celles édictées ci-après sont admises pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si elles permettent une insertion harmonieuse de l'ouvrage dans l'environnement et si la sécurité des usagers est assurée.

Bâtiment principal :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, en cas de reconstruction après sinistre, les prospects à respecter pourront être ceux qui existaient précédemment

L'implantation en limite séparative ne peut être autorisée qu'en appui contre un bâtiment existant implanté lui-même en limite sur la parcelle voisine. Le volume à bâtir en limite sera harmonisé avec le volume voisin existant.

Les installations techniques liées au fonctionnement des services publics peuvent être implantées en limite.

Section 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme est applicable : 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.

Terrassements :

En cas de parcelle à forte déclivité, les constructions autorisées devront s'adapter à la pente, les terrassements non justifiés par des raisons techniques sont interdits.

Toitures :

Les toitures présenteront au minimum deux pans. La pente minimale est de 60% pour le bâtiment principal et de 15 % minimum pour les annexes de moins de 15 m².

Couvertures :

La couverture sera d'aspect tuile brune ou rouge vieilli.

Façades en maçonnerie :

Les façades peuvent recevoir un crépi truellé, une tyrolienne à grain fin ou une application de peinture murale. La couleur principale devra être de teinte pastelle.

Parties bois :

Les chalets en madriers ou en rondins sont interdits (sauf petites annexes de jardin < 10 m²).

Section 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

a) Clôtures

Les clôtures ne devront pas gêner la visibilité le long des voiries (carrefours notamment). Les portails seront implantés en retrait de la voie.

b) Surface non imperméabilisées

Tout espace non bâti doit favoriser la perméabilité des sols.

c) Espaces extérieurs et plantations

Sauf nécessité technique absolue, la végétation existante sera respectée et les plantations existantes maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes choisies dans une palette de végétation locale.

Section 4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Chaque terrain support d'une construction à usage d'habitation devra comporter un parking privatif non clos, d'une capacité minimum de 1 place de stationnement.

CHAPITRE 3 - Équipement et réseaux

Section 1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement. Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

2. Voirie

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile. Des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers seront également à prévoir par opérations ou mutualisées entre plusieurs opérations contigües.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir tout en tenant compte des déplacements modes doux (piétons, vélos,...).

Section 2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant lorsqu'il existe (uniquement pour les eaux domestiques).

Dans les secteurs non raccordés à ce jour au réseau d'assainissement collectif, il conviendra de respecter les préconisations faites par l'autorité compétente.

Les relevages individuels font partie des branchements et incombent aux constructeurs.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques émanant des activités à caractère agricole est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.

b) Eaux pluviales

Le projet ne doit pas aggraver la situation avant construction, il doit gérer les eaux pluviales qu'il génère.

Les aménagements entrepris, notamment les clôtures et les modelages de sol, doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans altérer leur qualité. En cas d'impossibilité, notamment pour l'implantation des bâtiments, les dispositifs de gestion des eaux pluviales réalisés devront compenser ces aménagements pour permettre des rejets similaires à ceux constatés avant aménagement en termes de concentration et de qualité.

Le projet doit limiter les revêtements imperméables et réaliser une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle au regard de la capacité des sols à infiltrer.

Le débit de fuite régulé devra être le même que le débit de fuite initial du tènement avant aménagement. Les solutions de rétention à l'air libre, noue, jardin de pluie, tranchée drainante... sont encouragées à condition que les eaux pluviales s'infiltreront ou se vidangent en moins de 48h pour limiter les nuisances (moustiques, stagnation d'eau, odeurs...).

La gestion des eaux pluviales peut être subordonnée aux prescriptions du gestionnaire.

Les bassins de rétention doivent être traités à la fois comme des dispositifs d'assainissement et comme des éléments du paysage.

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONES N

Zone N : zone naturelle ou forestière

Zone Neq : zone naturelle destinée aux aménagements et équipements sportifs ou de loisirs légers

Zone Nre : zone naturelle ou forestière associée à un réservoir écologique

Zone Nco : zone naturelle ou forestière associée à un corridor écologique

CHAPITRE 1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Section 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	N	Neq	Nre	Nco
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	I	I	I
	Exploitation forestière	I	I	I	I
Habitation	Logement	I	I	I	I
	Hébergement	I	I	I	I
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	I	I	I	I
	Restauration	I	I	I	I
	Commerce de gros	I	I	I	I
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	I	I	I
	Hôtels	I	I	I	I
	Autres hébergements touristiques	I	I	I	I
	Cinéma	I	I	I	I
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	I	I	I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	ASC	ASC	I	I
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I	I	I
	Salles d'art et de spectacles	I	I	I	I
	Equipements sportifs	I	ASC	I	I
	Autres équipements recevant du public	I	I	I	I
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	I	I	I	I
	Entrepôt	I	I	I	I
	Bureau	I	I	I	I
	Centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I

Autorisé	A	Autorisé sous conditions	ASC	Interdit	I
----------	---	--------------------------	-----	----------	---

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites exceptées celles mentionnées ci-après.

Autorisés sous conditions **en zones N et Neq** :

- les constructions de la sous-destination *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* sont autorisées s'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole, s'ils n'ont pas d'incidences négatives sur la valeur agronomique des terres ou sur la qualité d'un espace naturel et s'ils s'intègrent au paysage ;
- les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et qu'ils soient uniquement en lien avec les *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* ;
- les aménagements et installations destinés aux loisirs de plein air ainsi qu'à la mise en valeur, la protection et la restauration des sites naturels sont autorisés.
- **en zone N**, les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant ;
- **en zone N**, les constructions de la sous-destination *logement* sont autorisées sous condition :
 - o les extensions d'habitations existantes sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaires par rapport à la date d'approbation du PLU, sous réserve que l'emprise au sol totale après extension n'excède pas 150 m². Les extensions ne devront pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - o les annexes à une habitation existante sont autorisées si elles sont situées à moins de 15 mètres (en tout point de l'annexe) du bâtiment principal et si elles n'excèdent pas 40 m² de surface de plancher. Les piscines sont limitées à un bassin d'une emprise maximum de 50 m². La distance est mesurée horizontalement de tout point des murs externes du bâtiment au point de l'annexe qui en est le plus proche. Les annexes ne devront pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **en zone Neq**, dans la sous-destination équipements sportifs, seuls sont autorisés les équipements sportifs ou de loisirs légers non couverts.

CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Section 1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles ci-après pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas listés ci-dessous :

- pour la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif ;
- pour les constructions, ouvrages ou installations d'intérêt collectif ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment, aux différents réseaux, voiries et stationnement ;
- pour s'implanter dans la continuité de bâtiments existants sur un terrain contigu sous réserve :
 - . de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
 - . de respecter l'ensemble des autres prescriptions d'implantation et de hauteur ;
- pour l'aménagement ou l'extension d'une construction existante dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- pour des raisons de performances énergétiques ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante, sous réserve de ne pas réduire un cheminement destiné aux personnes à mobilité réduite, dégrader un alignement bâti ou dégrader la modénature de la construction.

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Des dispositions différentes de celles édictées ci-après sont admises pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si elles permettent une insertion harmonieuse de l'ouvrage dans l'environnement et si la sécurité des usagers est assurée.

Si les règles ci-dessous entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, ou que le passage des engins de service public et notamment de déneigement soit compromis, une implantation avec un recul spécifique sera imposée.

Le retrait minimum (compté à partir du mur de façade) est fixé comme suit :

- routes départementales : 5 mètres par rapport à la limite du domaine public départemental.
- voies communales et chemin ruraux: 3 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Une tolérance de 1 mètre est admise pour les balcons, escaliers extérieurs, débords de toiture et corniches.

Les portails seront implantés en retrait de la voie pour permettre l'arrêt d'un véhicule hors de la voie publique.

Les installations techniques liées au fonctionnement des services publics peuvent être implantées en limite du domaine public.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Des dispositions différentes de celles édictées ci-après sont admises pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si elles permettent une insertion harmonieuse de l'ouvrage dans l'environnement et si la sécurité des usagers est assurée.

Bâtiment principal :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, en cas de reconstruction après sinistre, les prospects à respecter pourront être ceux qui existaient précédemment

L'implantation en limite séparative ne peut être autorisée qu'en appui contre un bâtiment existant implanté lui-même en limite sur la parcelle voisine. Le volume à bâtir en limite sera harmonisé avec le volume voisin existant.

Les installations techniques liées au fonctionnement des services publics peuvent être implantées en limite.

Section 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme est applicable : 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.

Terrassements :

En cas de parcelle à forte déclivité, les constructions autorisées devront s'adapter à la pente, les terrassements non justifiés par des raisons techniques sont interdits.

Toitures :

Les toitures présenteront au minimum deux pans. La pente minimale est de 60% pour le bâtiment principal et de 15 % minimum pour les annexes de moins de 15 m².

Couvertures :

La couverture sera d'aspect tuile brune ou rouge vieilli.

Façades en maçonnerie :

Les façades peuvent recevoir un crépi truellé, une tyrolienne à grain fin ou une application de peinture murale. La couleur principale devra être de teinte pastelle.

Parties bois :

Les chalets en madriers ou en rondins sont interdits (sauf petites annexes de jardin < 10 m²).

Section 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Les clôtures ne devront pas gêner la visibilité le long des voiries (carrefours notamment). Les portails seront implantés en retrait de la voie.

2. Surface non imperméabilisées

Tout espace non bâti doit favoriser la perméabilité des sols.

3. Espaces extérieurs et plantations

Sauf nécessité technique absolue, la végétation existante sera respectée et les plantations existantes maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes choisies dans une palette de végétation locale.

Section 4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Chaque terrain support d'une construction à usage d'habitation devra comporter un parking privatif non clos, d'une capacité minimum de 1 place de stationnement.

CHAPITRE 3 - Équipement et réseaux

Section 1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

2. Voirie

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile. Des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers seront également à prévoir par opérations ou mutualisées entre plusieurs opérations contiguës.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir tout en tenant compte des déplacements modes doux (piétons, vélos,...).

Section 2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2. Assainissement

a) sEaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant lorsqu'il existe (uniquement pour les eaux domestiques).

Dans les secteurs non raccordés à ce jour au réseau d'assainissement collectif, il conviendra de respecter les préconisations faites par l'autorité compétente.

Les relevages individuels font partie des branchements et incombent aux constructeurs.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques émanant des activités à caractère agricole est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.

b) Eaux pluviales

Le projet ne doit pas aggraver la situation avant construction, il doit gérer les eaux pluviales qu'il génère.

Les aménagements entrepris, notamment les clôtures et les modelages de sol, doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans altérer leur qualité. En cas d'impossibilité, notamment pour l'implantation des bâtiments, les dispositifs de gestion des eaux pluviales réalisés devront compenser ces aménagements pour permettre des rejets similaires à ceux constatés avant aménagement en termes de concentration et de qualité.

Le projet doit limiter les revêtements imperméables et réaliser une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle au regard de la capacité des sols à infiltrer.

Le débit de fuite régulé devra être le même que le débit de fuite initial du tènement avant aménagement. Les solutions de rétention à l'air libre, noue, jardin de pluie, tranchée drainante... sont encouragées à condition que les eaux pluviales s'infiltrant ou se vidangent en moins de 48h pour limiter les nuisances (moustiques, stagnation d'eau, odeurs...).

La gestion des eaux pluviales peut être subordonnée aux prescriptions du gestionnaire.

Les bassins de rétention doivent être traités à la fois comme des dispositifs d'assainissement et comme des éléments du paysage.

