

Plan Local d'Urbanisme



Commune de
Saint-Alban de Montbel
Département de la Savoie

4.1 Règlement



Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 14 Novembre 2022

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 19 Juin 2023

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 8 décembre 2025

**Le Maire,
Pierre Duperchy**



Sommaire

Préambule	5
Dispositions applicables aux zones Ua et Ub.....	11
Dispositions applicables aux zones Ue	26
Dispositions applicables à la zone Ueq.....	38
Dispositions applicables à la zone Ut1 et Ut2	46
Dispositions applicables à la zone AUb	57
Dispositions applicables aux zones A	70
Dispositions applicables aux zones N	82
Glossaire	96
Glossaire juridique	104

Préambule

Les schémas figurant dans le présent règlement n'ont qu'un caractère illustratif. Ils sont dépourvus de portée réglementaire, sauf mention expresse précisant leur caractère normatif.

1. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme présente 4 catégories de zones :

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 qui ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (*article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme*).

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (*article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme*).

Elles comportent :

Des secteurs AU indicés 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.

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

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. (*Article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme*)

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 :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. (*Article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme*)

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités et repérés sur les documents graphiques par leurs indices respectifs (Cf. pièces 4.2 du PLU).

2. Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du dossier du PLU (Cf pièces 5.1 du PLU), comprenant un tableau et un plan. Les dispositions du présent Règlement peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

3. Adaptations mineures (L152-3 du Code de l'Urbanisme)

Les dispositions réglementaires présentées au niveau de chacune des zones du présent Règlement, sauf pour les interdictions, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

4. Reconstruction après sinistre (L111-15 du Code de l'Urbanisme)

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

5. Stationnement (L151-33 du Code de l'Urbanisme)

L 151-33 du Code de l'Urbanisme

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L 151-30 et L 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

6. Règles de réciprocité (L111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime)

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

7. Dispositions de la Loi Montagne

La totalité de la commune de Saint-Alban de Montbel est concernée par la loi du 9 janvier 1985 relative « au développement et à la protection de la montagne » modifiée par l'acte II de la Loi Montagne du 28 décembre 2016 portant sur la « modernisation, le développement et la protection des territoires de montagne ».

Le milieu spécifique de montagne est ainsi reconnu comme un ensemble de territoires dont le développement équitable et durable constitue un objectif d'intérêt national en raison de son rôle économique, social, environnemental, paysager, sanitaire et culturel. Cette loi vise la prise en compte des différences et de la solidarité, le développement économique et social en montagne, l'aménagement et la protection de l'espace montagnard, la valorisation des ressources de la montagne ainsi que le secours aux personnes et aux biens.

La Loi Montagne a instauré un certain nombre de mesures propres à contribuer au développement des zones de montagne, ainsi que des mesures en matière d'urbanisme, reprises dans les articles L.122-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Parmi ces dispositions, les plus significatives sont :

- Préserver les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières,
- Protéger le patrimoine naturel et culturel montagnard,
- Assurer l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles et groupes d'habitation existantes, afin d'éviter le mitage de l'espace,
- Maîtriser le développement touristique en respectant la qualité des sites,
- Protéger les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels de moins de 1000 hectares sur une distance de 300 mètres à compter de la rive,
- Interdire la construction de routes nouvelles au-dessus de la limite forestière,
- Réaliser des aménagements touristiques importants dans le cadre de la procédure particulière dite des « unités touristiques nouvelles ».

7.1 Le principe d'urbanisation en continuité

Le Code de l'Urbanisme définit aux articles L.122-5 à L.122-6, le principe d'urbanisation en continuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

Article L..122-5

L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Article L.122-5-1

Le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux.

Article L.122-6

Les critères mentionnés à l'article L 122-5-1 sont pris en compte :

- a) Pour la délimitation des hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels le plan local d'urbanisme ou la carte communale prévoit une extension de l'urbanisation ;
- b) Pour l'interprétation des notions de hameaux et de groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, lorsque la commune n'est pas dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale.

Le Code de l'Urbanisme prévoit à l'article L 122-7, la possibilité de déroger au principe d'urbanisation en continuité lorsque le Plan Local d'Urbanisme dispose d'une étude justifiant que la réalisation des projets est compatible avec :

- Le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestière

- La préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel
- La protection contre les risques naturels

Article L.122-7

Les dispositions de l'article L. 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude. [...]

Les secteurs dits de continuité avec les espaces bâtis au sens de l'article L 122-5 du Code de l'Urbanisme ont été défini en prenant en compte les éléments de jurisprudence :

- Un groupe d'habitation ou hameau doit au moins être constitué de 5 constructions distantes les unes des autres de moins de 50 mètres, les cercles d'un rayon de 25 mètres autour de chacune des constructions doivent être sécants ;
- La présence de « rupture » significative naturelle ou artificielle peut limiter voire remettre en cause le caractère groupé des constructions :
 - ➔ Un élément géographique créant une limite naturelle telle qu'une haie, une lisière de forêt, un ruisseau, un talus, un élément de relief.
 - ➔ Un élément anthropique vient créer une barrière telle qu'une route ou un chemin avec une urbanisation qui n'est pas réalisée que d'un seul côté.

En lien avec le parti d'aménagement, les zones urbaines ont été délimitées au plus proche du bâti existant. Le respect du principe d'urbanisation en continuité de la Loi Montagne est ainsi garanti. *Pour rappel, l'enveloppe urbaine a été dessinée comme l'aire délimitant l'ensemble des espaces urbanisés constitués et continus. Des zones tampons de 15 mètres ont ainsi été dessinées autour de chaque bâtiment fin d'assurer cette continuité (cf. Rapport de présentation Tome 1).* Les extensions inscrites au PLU sont conformes au principe d'urbanisation en continuité de la Loi Montagne.

7.2 Le respect du caractère naturel des rives des plans d'eau

Le Code de l'Urbanisme définit aux articles L.122-12 à L.122-13, le principe de protection des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels de moins de 1000 hectares sur une distance de 300 mètres à compter de la rive.

Article L.122-12

Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive. Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits. Ces dispositions s'appliquent aux plans d'eau partiellement situés en zone de montagne. Peuvent toutefois être exclus du champ d'application du présent article :

1° Par arrêté de l'autorité administrative compétente de l'Etat, les plans d'eau dont moins du quart des rives est situé dans la zone de montagne ;

2° Par un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme ou une carte communale, certains plans d'eau en fonction de leur faible importance.

Article L.122-13

Dans les secteurs protégés en application de l'article L. 122-12, ne peuvent être autorisés que des bâtiments à usage agricole, pastoral ou forestier, des refuges et gîtes d'étapes ouverts au public pour la promenade et la randonnée, des aires naturelles de camping, un équipement culturel dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux, des installations à caractère scientifique si aucune autre implantation n'est possible et des équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée ainsi que des projets visés au 1° de l'article L. 111-4.

Le Code de l'Urbanisme prévoit à l'article L 122-14, la possibilité de déroger au principe d'inconstructibilité des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels.

Article L.122-14

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 122-12, des constructions et aménagements peuvent être admis, en fonction des spécificités locales, dans certains secteurs délimités :

1° Soit par un plan local d'urbanisme ou un schéma de cohérence territoriale, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et au vu d'une étude réalisée et approuvée dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 122-7 ;

[...] ».

Article L.122-7

« Les dispositions de l'article L. 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude. [...].

8. Les articles du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après demeurent applicables

Article R 111-2

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

Article R 111-4

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

Article R 111-27

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

Article L 111-16

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à 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 correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Article R 111-23

Pour l'application de l'article L111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Articles L. 122-1 et suivants

Les dispositions particulières aux zones de montagne issues de la Loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, modifiées par la LOI du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, sont applicables sur l'ensemble de la Commune.

Dispositions applicables aux zones Ua et Ub

CARACTERE DES ZONES Ua, Ub et Uc

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation qui ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones Ua et Ub sont des secteurs à vocation mixte, dominante habitat.

La zone Ua correspond aux secteurs d'habitat ancien et aggloméré des hameaux historiques constituant la structure traditionnelle de Saint-Alban de Montbel.

La zone Ub correspond aux secteurs d'urbanisation plus récente, en extension des bourgs originels.

La zone Ub fait d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation décrite dans le document correspondant du PLU (pièce n° 3) : secteur de Bernet (OAP n°1)

Usage des sols et destination des constructions

U 1 – Destinations et sous-destinations

Les sous destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **X**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **/**

Destinations (Article R.151-27 du CU)	Sous destinations (Article R. 151-27 du CU)	Ua	Ub
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole		
	- Exploitation forestière		
Habitation	- Logement	X	X
	- Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail	/	/
	- Restauration	X	X
	- Commerce de gros		
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	- Hôtels		
	- Autres hébergements touristiques		
	- Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X
	- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
	- Salles d'art et de spectacles	X	X
	- Equipements sportifs	X	X
	- Autres équipements recevant du public	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie		
	- Entrepôt	/	/
	- Bureau	X	X
	- Centre de congrès et d'exposition		

U 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Risques naturels :

Les fonciers sont susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Se reporter aux documents du PIZ (Plan d'Indexation en Z). Tout projet devra respecter les prescriptions qui y sont définies.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément.
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage et compost,
- Les campings-caravanings et le stationnement isolé de caravanes.

Seules sont autorisées les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

Artisanat et commerce de détail : Les constructions à destination d'artisanat ou de commerce de détail sont limitées à 80m² de surface de plancher.

Entrepôts : Les entrepôts sont autorisés dans la limite de 70m² d'emprise au sol. Ils devront être fermés sur au moins 3 façades. La façade visible depuis la RD921 devra être fermée.

Constructions et éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition totale est interdite. La démolition partielle ou tous travaux doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article R. 421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

Habitations : Le bassin de baignade des piscines est limité à une superficie de 40m².

Espaces Boisés Classés repérés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme : tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à déclaration en mairie. Sont dispensés d'autorisation préalable l'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux.

Toute demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

Les Espaces Boisés Classés à conserver, protéger ou créer sont soumis aux prescriptions définies à l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Ripisylve identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

Toutes constructions et utilisations du sol sont interdites.

De plus, le dessouchage, les exhaussements et affouillements ainsi que les clôtures avec des soubassements sont interdits.

Seuls sont autorisés les travaux d'entretien ainsi que les ouvrages et équipements nécessaires à la gestion et à l'exploitation du cours d'eau.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont dispensés d'autorisation préalable en cas d'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux

Constructions et petit patrimoine repéré au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition totale ou partielle ou tous travaux doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article R. 421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

Le petit patrimoine doit être préservé mais peut être déplacé.

En opposition troisième alinéa de l'article R. 151-21, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (y compris en limite séparative).

Zone de prescriptions sonores liée à la Route Départementale 921 : des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors de la demande de permis de construire (arrêté préfectoral du 28 décembre 2016) dans une bande de 30 mètres situées de part et d'autre de la RD921, classée axe bruyant de catégorie 4. Voir annexe 5.3 du PLU et plans de zonage.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

U 3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Hauteur maximale des constructions

DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de l'égout de toiture par rapport au terrain naturel (TN).

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

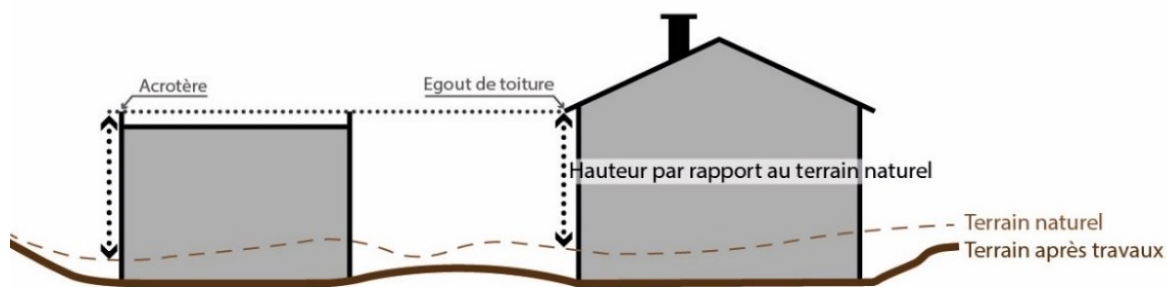


Schéma illustratif

DISPOSITION GENERALE APPLICABLE A LA **ZONE Ua**

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres (R+2+c)

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

DISPOSITION GENERALE APPLICABLE A LA **ZONE Ub**

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres (R+1+c)

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A **TOUTES LES ZONES**

- Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur de la construction existante.
- En cas de mise en œuvre d'une isolation par surélévation d'une toiture existante, est autorisé un dépassement de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30cm (*article R152.7 du Code de l'Urbanisme*).
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques pourra être plus importante pour des raisons techniques ou architecturales.

3.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre (sauf en cas d'implantation en limite).

Les voies privées ouvertes à la circulation et les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A LA **ZONE Ua**

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

- 15 m de la limite de l'emprise de la RD 921 pour les habitations,
- 10 m de la limite de l'emprise de la RD 921 pour les autres destinations.

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A LA ZONE Ub

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

- 10 m de la limite de l'emprise de la RD 921,
- 3 m de la limite de l'emprise des autres voies et des emprises publiques.

Devant les garages ou portails, un recul de 5 m est obligatoire en agglomération et hors agglomération, afin d'éviter tout stationnement, même temporaire, sur les RD.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Les annexes de moins de 10 m² et les bassins de baignade.

Concernant les constructions dont l'implantation est libre en bord de voie publique, l'avis du gestionnaire de voirie est à demander pour toute construction le long d'une RD.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sur les façades, dans la limite d'un dépassement de 40 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement.

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante. L'extension est possible dans le prolongement ou en retrait de la façade existante sur voie.

Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau :

Une marge « non aedificandi » de 4 mètres de large doit être respectée, de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique. Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette marge devra conserver un caractère végétal.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre (sauf en cas d'implantation en limite).

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A LA ZONE Ua

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative.

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A LA ZONE Ub

La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($D = H/2 \geq 4$ mètres).

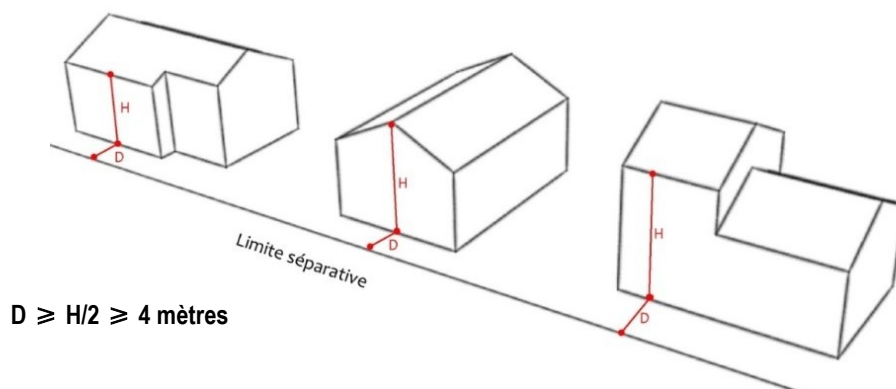


Schéma illustratif

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

L'implantation des constructions en limite est possible :

- En cas de construction simultanée,
- Pour s'accoler à une construction déjà existante en limite, si celle-ci ne comporte pas d'ouverture,

L'implantation des annexes est possible :

- En limite séparative avec une hauteur maximale de 3 mètres en limite et une longueur maximale de 7 mètres le long de la limite séparatives,
- Avec un recul minimum égal à la moitié de la hauteur (H/2).

L'implantation est libre pour :

- Pour les constructions en souterrain par rapport au terrain naturel,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sur les façades, dans la limite d'un dépassement de 40 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement.

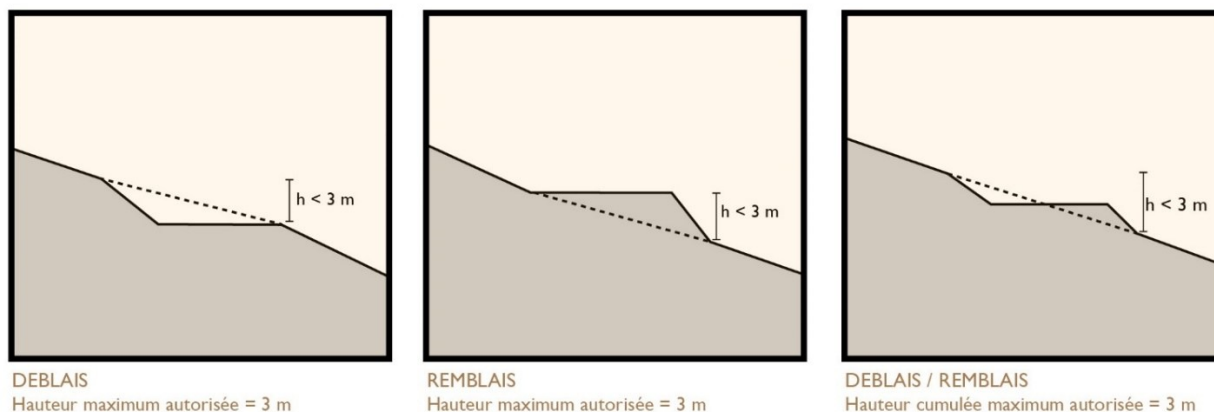
Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

U 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Intégration des constructions

L'implantation des constructions ou installations doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de limiter au maximum les déblais et les remblais. Les déblais liés à la construction seront de préférence répandus sur la parcelle.

Les remblais liés aux constructions sont limités à 3 mètres. Les déblais liés aux constructions sont limités à 3 mètres. De plus, en chaque point de la parcelle, la hauteur totale cumulée déblais/remblais devra être inférieure à 3 mètres.



4.2 Caractère et expression des constructions

En amont de chaque projet d'aménagement ou restauration il est conseillé de consulter l'avis de l'architecte conseil de la CCLA. Ce service est gratuit.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...).

4.3 Toitures

Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux vérandas.

Constructions principales

En zone Ua, Les toitures seront à 2 pans minimum, les toitures-terrasses ne sont pas autorisées

En zone Ub, les toitures suivantes sont autorisées :

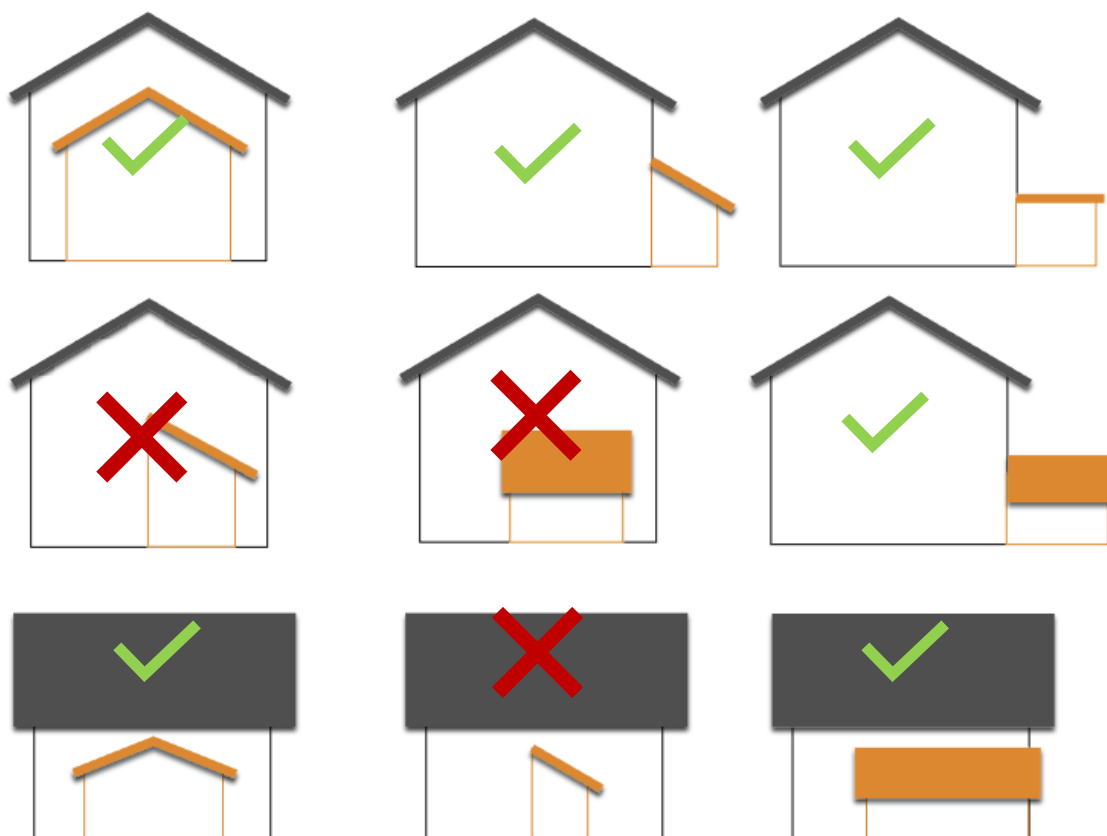
- Les toitures à pan à condition d'avoir au minimum 2 pans. La pente de toit doit être de 65% minimum. Le principe de la toiture (nombre de pans, articulation) devra présenter une analogie visuelle évidente avec les constructions voisines. Les débords de toit seront proportionnés à la taille de la construction, avec un minimum de 0,60 mètre.
- Les toitures-terrasses dans les conditions ci-après. Si elles ne sont pas accessibles, elles devront être végétalisées ou intégrer des dispositifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre, favorisant la retenue des eaux pluviales ou dédiés la production d'énergie renouvelable.

Pour les extensions et les annexes accolées

> Si l'extension ou l'annexe accolée est en façade pignon, la toiture sera à deux pans de pente identique (ou proche) à celle de la construction principale.

> Si l'extension ou l'annexe accolée est en façade latérale, la toiture :

- sera à un pan si le faîtage est parallèle à celui de la construction principale. Le faîtage de l'extension ou de l'annexe accolée sera plus bas que l'égout de toiture de la construction principale.
- sera à deux pans avec un faîtage perpendiculaire à celui de la construction principale.
- sera en toiture terrasse.



Annexes isolées

Schéma illustratif des extensions et annexes accolées autorisées et interdites

Les toitures ne sont pas réglementées

Aspect extérieur des toitures

Sauf en cas de toiture terrasse, les toitures seront d'aspect tuile ou tuile écaillée et de teinte rouge vieilli, brun ou gris.



Teintes de toiture acceptées

En cas d'extension d'un bâtiment existant, elle sera réalisée avec le même matériau de couverture et la même teinte que la construction principale.

4.4 Façades

Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Aspect général

La teinte de façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et des constructions traditionnelles.

Les façades de teinte blanche sont interdites, les tons neutres et clairs seront privilégiés.

Un maximum de 2 teintes pourra être déclinées par façade.

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public, sauf impossibilité technique.

4.5 Clôtures

Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Conformément à la délibération du 19 Juin 2023, l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

L'édification ou la modification des dispositifs de clôture le long des voies publiques sera soumise à l'avis des gestionnaires de la voie concernée.

Les clôtures existantes formées de murs à « l'ancienne » devront être conservées ou restaurées dans leur aspect original sauf impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité.

Hauteur :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre, sauf le long de la RD921 où une hauteur de 2 mètres est autorisée.

Dans les carrefours, une hauteur de clôture plus faible pourra être imposée pour assurer les conditions de visibilité et de sécurité. Aussi, l'implantation même de la clôture pourra être reculée ou interdite, une demande d'alignement sera à formuler lors de l'implantation d'une clôture ou d'une haie.

La hauteur des parties pleines de clôtures est limitée à 1m. Au-delà de 1m de hauteur, les clôtures devront être à claire-voie (sauf le long de la RD921).

Aspect :

Les grillages seront de couleur sombre.

D'une manière générale, la perméabilité des clôtures à la faune est recommandée. A défaut, elles pourront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 20 cm afin de laisser passer la petite faune.

Les haies vives seront composées d'essences locales variées (la plantation de haies de laurier ou de thuya est déconseillée).

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...)
- Les voiles
- Les plaques pleines et les panneaux de bois (sauf le long de la RD 921).

4.6 Murs de soutènement

Les murs de soutènement devront être en harmonie avec la construction principale et intégrés à leur environnement

S'ils sont enduits, la teinte sera la même que celle de la construction principale.

Les pierres d'enrochements utilisés pour les murs de soutènement seront de taille moyenne.

Les murs de soutènement composés de matériaux de récupération sont interdits.

4.7 Architecture durable

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront s'intégrer dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée : orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés, etc.).

Conformément à l'article L111.16 du Code de l'Urbanisme, d'autres matériaux ou procédés peuvent être utilisés, à condition qu'ils permettent 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 correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés et sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

4.8 De plus, pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Le respect de la volumétrie existante et le respect de la modénature doivent être garantis.

Le positionnement et le dimensionnement des extensions ne doivent pas conduire à la destruction de la cohérence architecturale de la construction existante. Elles doivent de préférence ne pas être visibles de l'espace public.

Les détails architecturaux doivent être préservés et la dénaturation des caractéristiques conférant un intérêt à la construction doit être évitée. En cas de travaux, ceux-ci devront être réalisés dans le respect des caractéristiques et matériaux d'origine.

La modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement, d'une réhabilitation ou d'une extension, ne doit pas remettre en cause l'équilibre architectural global de la construction existante.
En cas de travaux, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.) doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysagé. L'implantation de capteurs solaires en façade est interdite.

En amont de chaque projet d'aménagement ou restauration il est fortement conseillé de consulter l'avis de l'architecte conseil de la CCLA. Ce service est gratuit.

U 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

Les espèces végétales locales et diversifiées seront privilégiées.

De plus en ZONE Ua :

Il est imposé un pourcentage d'espace en pleine terre et végétalisé minimum de 10% de l'emprise foncière du projet.

Exemple de calcul d'un ratio de pleine terre minimum de 10% sur une parcelle de 500 m² :
 $500 \times 0,1 = 50 \text{ m}^2$ de surfaces en pleine terre au minimum

De plus en ZONE Ub :

Il est imposé un pourcentage d'espace en pleine terre et végétalisé minimum en fonction de l'emprise foncière du projet :

- Pour les unités foncières inférieures à 500 m² : 20% (100m² pour 500m² de terrain)
- Pour les unités foncières entre 501 m² et 1000 m² : 30 % (225m² pour 750m² de terrain)
- Pour les unités foncières supérieures à 1001 m² : 40% (400m² pour 1001m² de terrain)

U 6 – Stationnement

6.1 Généralités

Les aires de stationnement des véhicules automobiles imposées ci-après doivent être aménagées sur le tènement du projet, en dehors des voies publiques ou respecter les dispositions de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme (voir *Préambule*, page 5).

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m² (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

En dehors des espaces de circulation, les aires de stationnement devront être aménagées avec des revêtements de sol perméables.

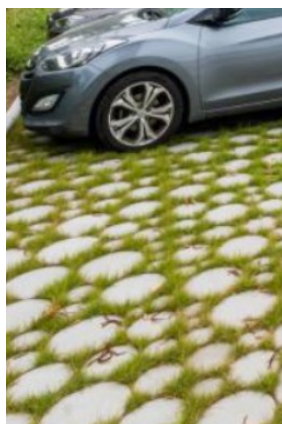
Sont par exemple autorisés les dispositifs suivants :

- Les pavés à joints élargis avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné ;

- Les dalles alvéolées avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné ;
- Le béton alvéolaire avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné ;
- Les pavés drainants ;
- Le gravier ;

Les dispositifs recouvrants (*par exemple : résine drainante, enrobé drainant, béton drainant*) ne sont autorisés que pour les espaces de circulation ou les places PMR.

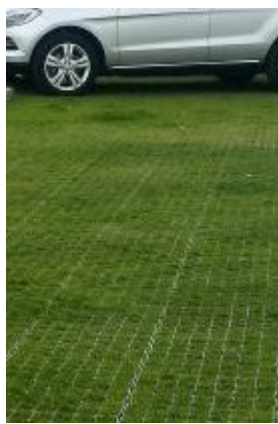
DEFINITION : Les revêtements de sol perméables sont constitués de matériaux formant une couche poreuse, soit par leur structure propre, soit par leur mode d'assemblage, qui permet l'infiltration de l'eau.



Pavés à joints élargis avec un remplissage végétalisé



Pavés à joints élargis avec un remplissage gravillonné



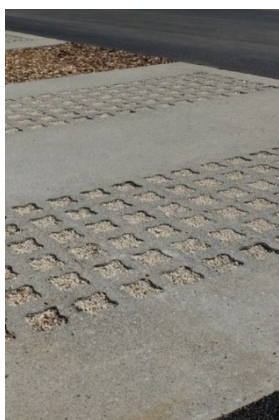
Les dalles alvéolées avec un remplissage végétalisé



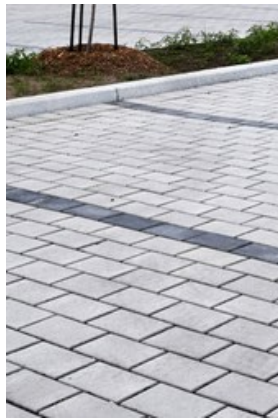
Les dalles alvéolées avec un remplissage gravillonné



Béton alvéolaire avec un remplissage végétalisé



Béton alvéolaire avec un remplissage gravillonné



Les pavés drainants



Le stabilisé

Références illustratives

6.2 Stationnement pour les véhicules motorisés

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installation, il est exigé :

Destinations	Sous destinations	Règle applicable
Habitation	- Logement	Pour les nouvelles constructions, les changements de destinations et les extensions : - 2 places par logement jusqu'à 150m² - 3 places par logement à partir de 151m² En cas de changement de destination, rénovation, réhabilitation ou d'agrandissement, les besoins en place de stationnement sont calculés en prenant en compte le projet dans sa globalité (en prenant en compte l'existant) et non pas uniquement en prenant en compte la surface de plancher créée.
	- Hébergement	Pour les aménagements de logements dans un volume existant : 1 place par logement créé. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.
Commerce et activités de service	- Restauration - Hôtels - Autres hébergements touristiques	Pour les hébergements hôteliers et touristiques et pour les restaurants : - 1,5 place pour 2 chambres, - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. Les règles ne sont pas cumulatives, la plus contraignante est la seule retenue
Pour toutes les autres destinations		Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet (en prenant en compte le nombre d'emplois prévus, les capacités d'accueil de clientèle de l'établissement et les besoins en livraison) et devra permettre de répondre à tous les besoins en dehors des voies publiques.

En ce qui concerne la réalisation de places de stationnement pour les véhicules électriques, les bâtiments neufs à usage principale d'habitation et de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques. Les bâtiments visés sont ceux qui comprennent un parc de stationnement présentant des conditions de sécurités minimales pour la recharge d'un véhicule électrique, c'est à dire ceux disposant d'un parc bâti clos et couvert et d'un accès réservé aux seuls occupants du parc ou salariés.

6.3 Stationnement pour les vélos

Pour les constructions à usage d'habitation, ces places seront aménagées dans des locaux fermés, sécurisés et facilement accessibles. Une place de stationnement vélo sera au moins égale à 1,8m².

Pour les autres destinations, il pourra s'agir d'emplacements sécurisés et facilement accessibles (*exemple : arceaux*).

Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

Destinations	Sous destinations	Règle applicable
Habitation	- Logement	Pour les opérations nouvelles de plus de 4 logements : une place de stationnement vélo par logement.
	- Hébergement	

Equipements et réseaux

U 7 – Desserte pour les voies publiques

7.1 Accès

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

Ainsi et notamment :

- Le raccordement de l'accès à la voie publique présentera une surface dégagée suffisante pour la sécurité et la visibilité,
- Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.

En ce qui concerne plus spécifiquement les accès depuis et sur les voies départementales, ces derniers doivent être positionnés de façon à ce que les véhicules puissent pénétrer sur les terrains attenants, sans marquer d'arrêt sur la voie départementale. Les conditions d'accès sur la route départementale seront, notamment, conditionnées par l'aménagement au débouché des accès privés sur ces voies, d'une plate-forme d'attente d'au moins 5 mètres de longueur avec une pente maximale de 2% afin de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers. Les zones de manœuvre des véhicules ne devront pas empiéter sur le domaine public. Il est important que l'accès se réalise le plus perpendiculairement possible à la RD et de ne pas modifier les caractéristiques géométriques du Domaine Public Départemental (talus, accotement, profils de la chaussée etc. ...). Les accès doivent offrir une visibilité suffisante pour que les véhicules sortants puissent s'insérer sur la voie en toute sécurité. Il convient de mutualiser les accès sur les routes départementales à chaque fois que possible afin d'en réduire le nombre et de privilégier les dessertes par des voies secondaires lorsqu'elles existent. Un avis favorable peut être conditionné à la réalisation d'aménagements. Afin de limiter l'éparpillement des accès le long de la route départementale, les accès privés devront se juxtaposer et se situer de part et d'autre des limites séparatives.

7.2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement, et le cas échéant d'enlèvement des ordures ménagères.

L'emprise minimale de la voirie sera de 3 mètres et 4,5 mètres dans les virages.

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

L'installation de dispositifs de protection de type Glissière en Béton Armée (GBA) sont interdit.

U 8 – Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

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

L'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible dans le respect des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique.

8.2 Assainissement

a) En présence du réseau, toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

c) En zone de glissement de terrain moyen ou fort (secteurs G1, G2 et G3 sur le zonage du PIZ), dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement, des solutions individuelles peuvent être mises en place dès lors qu'aucune infiltration des eaux n'est réalisée dans la zone concernée par un risque de glissement de terrain. Les

eaux traitées pourront être rejetées en dehors d'une zone d'aléas de glissement, dans un exutoire artificiel (fossé, tuyau, ...) ou dans un milieu récepteur naturel (cours d'eau, talweg, ...).

8.3 Eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...).

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol serait impossible ou nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage pour un usage privé, stockage et restitution vers un exutoire ou dans le réseau public en l'absence d'exutoire ...). Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessite un rejet vers un exutoire, ceux-ci doivent être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Q_f) défini pour l'ensemble du territoire communal.

Si $S_{\text{projet}} < 1$ hectare ; $Q_f = 3 \text{ l/s}$
Si $S_{\text{projet}} \geq 1$ hectare ; $Q_f = 11 \text{ l/s/ha}$
Dimensionnement décennal (Q_{10})

Se référer au schéma de gestion des eaux pluviales disponible en annexe du PLU.

Tout aménagement devra préserver la capacité d'assainissement pluvial des routes départementales. La situation hydraulique existante ne devra pas être dégradée, notamment, la quantité des eaux de ruissellement qui sera évacuée vers les terrains à l'aval ou vers les réseaux existants ne devra pas être plus importante que le débit naturel ruisselé avant les aménagements.

Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier départemental recevant les eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages hydrauliques doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public des eaux pluviales.

8.4 Electricité et réseaux numériques

Les raccordements au réseau public d'électricité et de téléphone seront obligatoirement enterrés.

Toute construction principale doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Cette règle s'applique qu'à titre de recommandation dans le cadre de la réhabilitation ou du changement de destination de bâtiments existants.

Dispositions applicables aux zones Ue

CARACTERE DE LA ZONE Ue

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation qui ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ue correspond aux secteurs destinés à l'accueil d'activités économiques. Elle comprend 4 sous-secteurs :

- Le sous-secteur **Ue1** correspond à Saint-Alban Services, elle est orientée vers les activités commerciales et de services.
- Le sous-secteur **Ue2** correspond à la ZAE de la Gagère, elle est orientée vers les activités industrielles, artisanales et commerciales.
- Le sous-secteur **Ue3** correspond au Gué des Planches, permettant tous type d'activités économiques à condition d'être compatible avec la proximité de l'habitat.
- Le sous-secteur **Ue4** correspond au charpentier-menuisier de la Blanchère.

Usage des sols et destination des constructions

Ue 1– Destinations et sous-destinations

Les sous destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **X**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **/**

Destinations (Article R.151-27 du CU)	Sous destinations (Article R. 151-27 du CU)	Ue1	Ue2	Ue3	Ue4
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole				
	- Exploitation forestière				
Habitation	- Logement		/	/	
	- Hébergement				
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail	/	/	/	
	- Restauration	X		X	
	- Commerce de gros		X	X	
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	
	- Hôtels				
	- Autres hébergement touristiques				
	- Cinéma				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X
	- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	- Salles d'art et de spectacles				
	- Equipements sportifs				
	- Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie		X	X	X
	- Entrepôt		X	X	X
	- Bureau	X	X	X	
	- Centre de congrès et d'exposition				

Ue 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Risques naturels :

Les fonciers sont susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Se reporter aux documents du PIZ (Plan d'Indexation en Z).

Tout projet devra respecter les prescriptions qui y sont définies.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément.

- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage et compost,
- Les campings-caravanings et le stationnement isolé de caravanes.

Habitations :

- Les nouvelles habitations, les extensions et les annexes ne sont pas autorisées.
- Seuls sont autorisés l'aménagement, l'adaptation et la réfection des logements existants dans leur volume.

Artisanat et commerce de détail : Les constructions à destination d'artisanat ou de commerce de détail sont limitée, dans les zones Ue1, Ue2 et Ue3 à 300 m² de surface de plancher commerciale.

En opposition troisième alinéa de l'article R. 151-21, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (y compris en limite séparative).

Zone de prescriptions sonores liée à la Route Départementale 921 : des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors de la demande de permis de construire (arrêté préfectoral du 28 décembre 2016) dans une bande de 30 mètres situées de part et d'autre de la RD921, classée axe bruyant de catégorie 4. *Voir annexe 5.3 du PLU et plans de zonage.*

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Ue 3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Hauteur maximale des constructions

DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de l'égout de toiture par rapport au terrain naturel (TN).

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

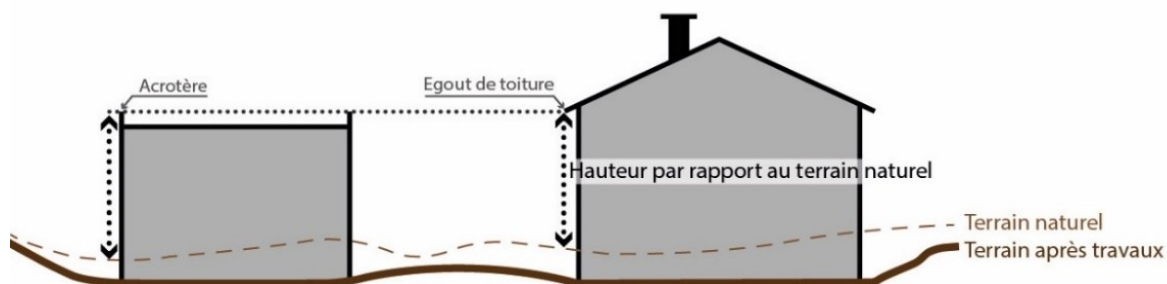


Schéma illustratif

DISPOSITION GENERALE APPLICABLE A **TOUTES LES ZONES**

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A **TOUTES LES ZONES**

- Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur de la construction existante.
- En cas de mise en œuvre d'une isolation par surélévation d'une toiture existante, est autorisé un dépassement de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30cm (*article R152.7 du Code de l'Urbanisme*).
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques pourra être plus importante pour des raisons techniques ou architecturales.

3.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre (sauf en cas d'implantation en limite).

Les voies privées ouvertes à la circulation et les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A **TOUTES LES ZONES**

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

- 10 m de la limite de l'emprise de la RD 921,
- 3 m de la limite de l'emprise des autres voies et des emprises publiques.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A **TOUTES LES ZONES**

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Les annexes de moins de 10 m².

Concernant les constructions dont l'implantation est libre en bord de voie publique, l'avis du gestionnaire de voirie est à demander pour toute construction le long d'une RD.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sur les façades, dans la limite d'un dépassement de 40 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement.

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante. L'extension est possible dans le prolongement ou en retrait de la façade existante sur voie.

Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau :

Une marge « non aedificandi » de 4 mètres de large doit être respectée, de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique. Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette marge devra conserver un caractère végétal.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre (sauf en cas d'implantation en limite).

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

L'implantation des constructions en limite est possible :

- En cas de construction simultanée,
- Pour s'accoler à une construction déjà existante en limite, si celle-ci ne comporte pas d'ouverture,

L'implantation des annexes est possible :

- En limite séparative avec une hauteur maximale de 3 mètres en limite et une longueur maximale de 7 mètres le long de la limite séparatives,
- Avec un recul minimum égal à la moitié de la hauteur (H/2).

L'implantation est libre pour :

- Pour les constructions en souterrain par rapport au terrain naturel,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sur les façades, dans la limite d'un dépassement de 40 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement.

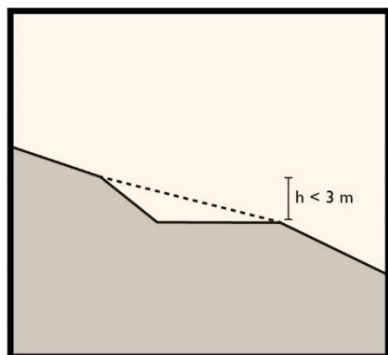
Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

Ue 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

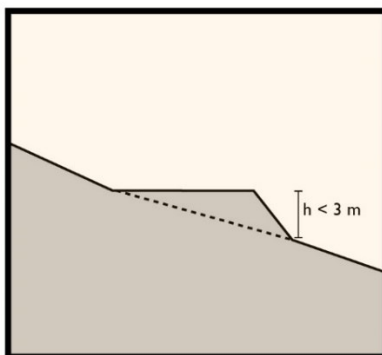
4.1 Intégration des constructions

L'implantation des constructions ou installations doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de limiter au maximum les déblais et les remblais. Les déblais liés à la construction seront de préférence répandus sur la parcelle.

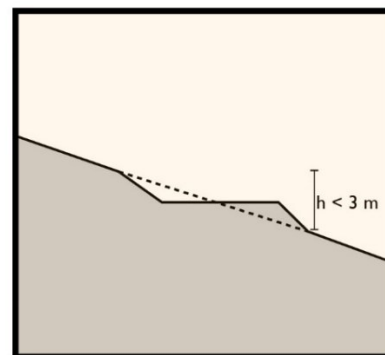
Les remblais liés aux constructions sont limités à 3 mètres. Les déblais liés aux constructions sont limités à 3 mètres. De plus, en chaque point de la parcelle, la hauteur totale cumulée déblais/remblais devra être inférieure à 3 mètres.



DEBLAIS
Hauteur maximum autorisée = 3 m



REMBLAIS
Hauteur maximum autorisée = 3 m



DEBLAIS / REMBLAIS
Hauteur cumulée maximum autorisée = 3 m

4.2 Caractère et expression des constructions

En amont de chaque projet d'aménagement ou restauration il est conseillé de consulter l'avis de l'architecte conseil de la CCLA. Ce service est gratuit.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...).

4.3 Toitures

Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux vérandas.

Sauf en cas de toiture terrasse, les toitures seront de teinte rouge vieillit, brun ou gris.



Teintes de toiture acceptées

4.4 Façades

Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Les façades de teinte blanche sont interdites, les tons neutres seront privilégiés.

4.5 Clôtures

Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Conformément à la délibération du 19 Juin 2023 l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

L'édification ou la modification des dispositifs de clôture le long des voies publiques sera soumise à l'avis des gestionnaires de la voie concernée.

Les clôtures existantes formées de murs à « l'ancienne » devront être conservées ou restaurées dans leur aspect original sauf impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité.

Hauteur :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

La hauteur de la clôture peut être abaissée pour des raisons de sécurité le long des RD et/ou dans des intersections. L'implantation même de la clôture peut être reculée ou interdite pour ces mêmes raisons de sécurité. Une demande d'alignement sera à formuler lors de l'implantation d'une clôture ou d'une haie.

Aspect :

Les grillages seront de couleur sombre.

D'une manière générale, la perméabilité des clôtures à la faune est recommandée. A défaut, elles pourront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 20 cm afin de laisser passer la petite faune.

Les haies vives seront composées d'essences locales variées (la plantation de haies de laurier ou de thuya est déconseillée).

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...)
- Les voiles
- Les plaques pleines et les panneaux de bois (sauf le long de la RD 921).

4.6 Murs de soutènement

Les murs de soutènement devront être en harmonie avec la construction principale et intégrés à leur environnement

S'ils sont enduits, la teinte sera la même que celle de la construction principale.

Les pierres d'enrochements utilisés pour les murs de soutènement seront de taille moyenne.

Les murs de soutènement composés de matériaux de récupération sont interdits.

4.7 Architecture durable

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront s'intégrer dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée : orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés, etc.).

Conformément à l'article L111.16 du Code de l'Urbanisme, d'autres matériaux ou procédés peuvent être utilisés, à condition qu'ils permettent 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 correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés et sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Ue 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

Les espèces végétales locales et diversifiées seront privilégiées.

Il est imposé un pourcentage d'espace en pleine terre et végétalisé minimum de 10% de l'emprise foncière du projet.

*Exemple de calcul d'un ratio de pleine terre minimum de 10% sur une parcelle de 500 m² :
500 x 0,1 = 50 m² de surfaces en pleine terre au minimum*

Ue 6 – Stationnement

6.1 Généralités

Les aires de stationnement des véhicules automobiles imposées ci-après doivent être aménagées sur le tènement du projet, en dehors des voies publiques ou respecter les dispositions de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme (voir *Préambule*, page 5).

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m² (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

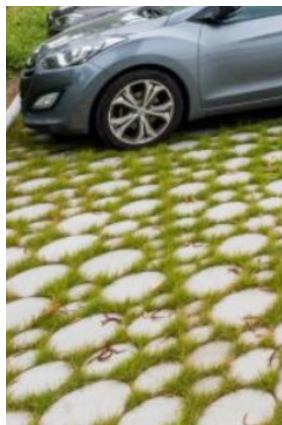
En dehors des espaces de circulation, les aires de stationnement devront être aménagées avec des revêtements de sol perméables.

Sont par exemple autorisés les dispositifs suivants :

- Les pavés à joints élargis avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné ;
- Les dalles alvéolées avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné ;
- Le béton alvéolaire avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné ;
- Les pavés drainants ;
- Le gravier ;

Les dispositifs recouvrants (*par exemple : résine drainante, enrobé drainant, béton drainant*) ne sont autorisés que pour les espaces de circulation ou les places PMR.

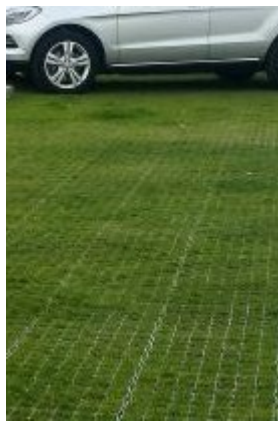
DEFINITION : Les revêtements de sol perméables sont constitués de matériaux formant une couche poreuse, soit par leur structure propre, soit par leur mode d'assemblage, qui permet l'infiltration de l'eau.



Pavés à joints élargis avec un remplissage végétalisé



Pavés à joints élargis avec un remplissage gravillonné



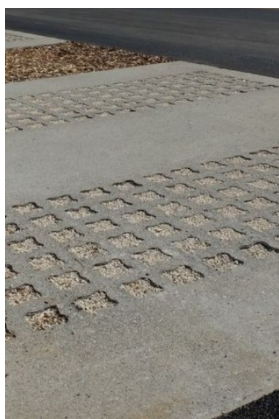
Les dalles alvéolées avec un remplissage végétalisé



Les dalles alvéolées avec un remplissage gravillonné



Béton alvéolaire avec un remplissage végétalisé



Béton alvéolaire avec un remplissage gravillonné



Les pavés drainants



Le stabilisé

Références illustratives

6.2 Stationnement pour les véhicules motorisés

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installation, il est exigé :

Destinations	Sous destinations	Règle applicable
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche entamée de 25m ² de surface de plancher ou surface de vente.
	- Commerces de gros	1 place par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher.
	- Restauration	1 place pour 10 m ² de salle de restaurant
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Bureau	1 place par tranche entamée de 25m ² de surface de plancher.
	- Industrie	1 place par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher.
	- Entrepôt	

En ce qui concerne la réalisation de places de stationnement pour les véhicules électriques, les bâtiments neufs à usage principale d'habitation et de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques. Les bâtiments visés sont ceux qui comprennent un parc de stationnement présentant des conditions de sécurités minimales pour la recharge d'un véhicule électrique, c'est à dire ceux disposant d'un parc bâti clos et couvert et d'un accès réservé aux seuls occupants du parc ou salariés.

6.3 Stationnement pour les vélos

Pour les autres destinations, il pourra s'agir d'emplacements sécurisés et facilement accessibles (*exemple : arceaux*).

Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

Destinations	Sous destinations	Règle applicable
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Bureau	Pour toute nouvelle construction, une place par tranche entamée 50m ² de surface de plancher.

Equipements et réseaux

Ue 7 – Desserte pour les voies publiques

7.1 Accès

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

Ainsi et notamment :

- Le raccordement de l'accès à la voie publique présentera une surface dégagée suffisante pour la sécurité et la visibilité,
- Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.

En ce qui concerne plus spécifiquement les accès depuis et sur les voies départementales, ces derniers doivent être positionnés de façon à ce que les véhicules puissent pénétrer sur les terrains attenants, sans marquer d'arrêt sur la voie départementale. Les conditions d'accès sur la route départementale seront, notamment, conditionnées par l'aménagement au débouché des accès privés sur ces voies, d'une plate-forme d'attente d'au moins 5 mètres de longueur avec une pente maximale de 2% afin de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers. Les zones de manœuvre des véhicules ne devront pas empiéter sur le domaine public. Il est important que l'accès se réalise le plus perpendiculairement possible à la RD et de ne pas modifier les caractéristiques géométriques du Domaine Public Départemental (talus, accotement, profils de la chaussée etc. ...). Les accès doivent offrir une visibilité suffisante pour que les véhicules sortants puissent s'insérer sur la voie en toute sécurité. Il convient de mutualiser les accès sur les routes départementales à chaque fois que possible afin d'en réduire le nombre et de privilégier les dessertes par des voies secondaires lorsqu'elles existent. Un avis favorable peut être conditionné à la réalisation d'aménagements. Afin de limiter l'éparpillement des accès le long de la route départementale, les accès privés devront se juxtaposer et se situer de part et d'autre des limites séparatives.

7.2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement, et le cas échéant d'enlèvement des ordures ménagères.

L'emprise minimale de la voirie sera de 3 mètres et 4,5 mètres dans les virages.

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

L'installation de dispositifs de protection de type Glissière en Béton Armée (GBA) sont interdit.

U 8 – Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

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

L'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible dans le respect des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique.

8.2 Assainissement

a) En présence du réseau, toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

c) En zone de glissement de terrain moyen ou fort (secteurs G1, G2 et G3 sur le zonage du PIZ) dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement, des solutions individuelles peuvent être mises en place dès lors

qu'aucune infiltration des eaux n'est réalisée dans la zone concernée par un risque de glissement de terrain. Les eaux traitées pourront être rejetées en dehors d'une zone d'aléas de glissement, dans un exutoire artificiel (fossé, tuyau, ...) ou dans un milieu récepteur naturel (cours d'eau, talweg, ...).

8.3 Eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...).

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol serait impossible ou nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage pour un usage privé, stockage et restitution vers un exutoire ou dans le réseau public en l'absence d'exutoire ...). Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessite un rejet vers un exutoire, ceux-ci doivent être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Q_f) défini pour l'ensemble du territoire communal.

Si $S_{\text{projet}} < 1$ hectare ; $Q_f = 3 \text{ l/s}$

Si $S_{\text{projet}} \geq 1$ hectare ; $Q_f = 11 \text{ l/s/ha}$

Dimensionnement décennal (Q_{10})

Se référer au schéma de gestion des eaux pluviales disponible en annexe du PLU.

Tout aménagement devra préserver la capacité d'assainissement pluvial des routes départementales. La situation hydraulique existante ne devra pas être dégradée, notamment, la quantité des eaux de ruissellement qui sera évacuée vers les terrains à l'aval ou vers les réseaux existants ne devra pas être plus importante que le débit naturel ruisselé avant les aménagements.

Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier départemental recevant les eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages hydrauliques doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public des eaux pluviales.

8.4 Electricité et réseaux numériques

Les raccordements au réseau public d'électricité et de téléphone seront obligatoirement enterrés.

Toute construction principale doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Cette règle s'applique qu'à titre de recommandation dans le cadre de la réhabilitation ou du changement de destination de bâtiments existants.

Dispositions applicables à la zone Ueq

CARACTERE DE LA ZONE Ueq

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation qui ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ueq correspond aux secteurs accueillant des équipements d'intérêt collectif et de services publics. Sont identifiés, le cœur de Saint-Alban de Montbel (Mairie, Eglise, Ecoles), la salle polyvalente et ses abords et le cimetière.

Usage des sols et destination des constructions

Ueq 1 – Destinations et sous-destinations

Les sous destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **X**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : /

Destinations (Article R.151-27 du CU)	Sous destinations (Article R. 151-27 du CU)	Ueq
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole	
	- Exploitation forestière	
Habitation	- Logement	
	- Hébergement	
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail	
	- Restauration	
	- Commerce de gros	
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	- Hôtels	
	- Autres hébergements touristiques	
	- Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	- Salles d'art et de spectacles	X
	- Equipements sportifs	X
	- Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie	
	- Entrepôt	
	- Bureau	
	- Centre de congrès et d'exposition	

Ueq 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Risques naturels :

Les fonciers sont susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Se reporter aux documents du PIZ (Plan d'Indexation en Z).

Tout projet devra respecter les prescriptions qui y sont définies.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément.
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage et compost,
- Les campings-caravanings et le stationnement isolé de caravanes.

En opposition troisième alinéa de l'article R. 151-21, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la

construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (y compris en limite séparative).

Zone de prescriptions sonores liée à la Route Départementale 921 : des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors de la demande de permis de construire (arrêté préfectoral du 28 décembre 2016) dans une bande de 30 mètres situées de part et d'autre de la RD921, classée axe bruyant de catégorie 4. *Voir annexe 5.3 du PLU et plans de zonage.*

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Ueq 3 – Volumétrie et implantation des constructions

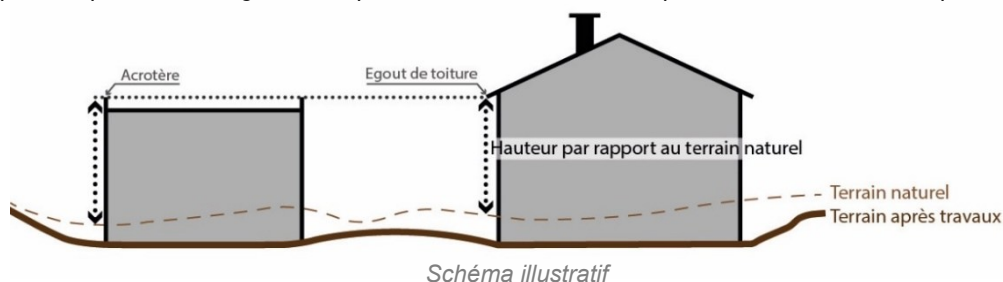
3.1 Hauteur maximale des constructions

DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de l'égout de toiture par rapport au terrain naturel (TN).

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.



DISPOSITION GENERALE

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

- Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur de la construction existante.
- En cas de mise en œuvre d'une isolation par surélévation d'une toiture existante, est autorisé un dépassement de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30cm (*article R152.7 du Code de l'Urbanisme*).
- La hauteur des ouvrages techniques des équipements d'intérêt collectif et services publics pourra être plus importante pour des raisons techniques ou architecturales.

3.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre (sauf en cas d'implantation en limite).

Les voies privées ouvertes à la circulation et les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 m de la limite de l'emprise de la RD 921.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Concernant les constructions dont l'implantation est libre en bord de voie publique, l'avis du gestionnaire de voirie est à demander pour toute construction le long d'une RD.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sur les façades, dans la limite d'un dépassement de 40 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement.

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante. L'extension est possible dans le prolongement ou en retrait de la façade existante sur voie.

Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau :

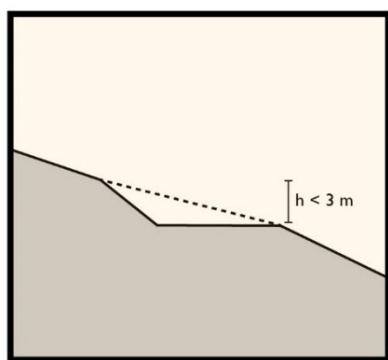
Une marge « non aedificandi » de 4 mètres de large doit être respectée, de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique. Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette marge devra conserver un caractère végétal.

Ueq 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

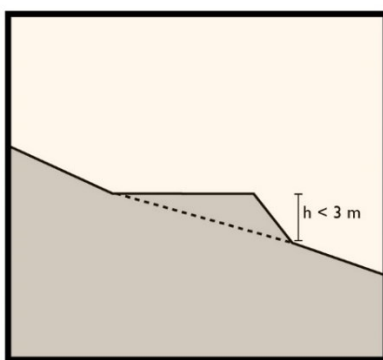
4.1 Intégration des constructions

L'implantation des constructions ou installations doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de limiter au maximum les déblais et les remblais. Les déblais liés à la construction seront de préférence répandus sur la parcelle.

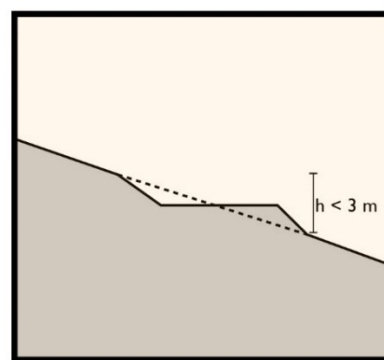
Les remblais liés aux constructions sont limités à 3 mètres. Les déblais liés aux constructions sont limités à 3 mètres. De plus, en chaque point de la parcelle, la hauteur totale cumulée déblais/remblais devra être inférieure à 3 mètres.



DEBLAIS
Hauteur maximum autorisée = 3 m



REMBLAIS
Hauteur maximum autorisée = 3 m



DEBLAIS / REMBLAIS
Hauteur cumulée maximum autorisée = 3 m

4.2 Caractère et expression des constructions

En amont de chaque projet d'aménagement ou restauration il est conseillé de consulter l'avis de l'architecte conseil de la CCLA. Ce service est gratuit.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...).

4.3 Clôtures

Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Conformément à la délibération du 19 Juin 2023, l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

L'édification ou la modification des dispositifs de clôture le long des voies publiques sera soumise à l'avis des gestionnaires de la voie concernée.

Les clôtures existantes formées de murs à « l'ancienne » devront être conservées ou restaurées dans leur aspect original sauf impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité.

Hauteur :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre, sauf le long de la RD921 où une hauteur de 2 mètres est autorisée.

Dans les carrefours, une hauteur de clôture plus faible pourra être imposée pour assurer les conditions de visibilité et de sécurité. Aussi, l'implantation même de la clôture pourra être reculée ou interdite, une demande d'alignement sera à formuler lors de l'implantation d'une clôture ou d'une haie.

La hauteur des parties pleines de clôtures est limitée à 1m. Au-delà de 1m de hauteur, les clôtures devront être à claire-voie (sauf le long de la RD921).

Aspect :

Les grillages seront de couleur sombre.

D'une manière générale, la perméabilité des clôtures à la faune est recommandée. A défaut, elles pourront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 20 cm afin de laisser passer la petite faune.

Les haies vives seront composées d'essences locales variées (la plantation de haies de laurier ou de thuya est déconseillée).

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...)
- Les voiles
- Les plaques pleines et les panneaux de bois (sauf le long de la RD 921).

4.4 Murs de soutènement

Les murs de soutènement devront être en harmonie avec la construction principale et intégrés à leur environnement

S'ils sont enduits, la teinte sera la même que celle de la construction principale.

Les pierres d'encadrements utilisés pour les murs de soutènement seront de taille moyenne.

Les murs de soutènement composés de matériaux de récupération sont interdits.

4.5 Architecture durable

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront s'intégrer dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée : orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés, etc.).

Conformément à l'article L111.16 du Code de l'Urbanisme, d'autres matériaux ou procédés peuvent être utilisés, à condition qu'ils permettent 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 correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés et sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Ueq 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

Les espèces végétales locales et diversifiées seront privilégiées.

Equipements et réseaux

Ueq 6 – Desserte pour les voies publiques

6.1 Accès

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

Ainsi et notamment :

- Le raccordement de l'accès à la voie publique présentera une surface dégagée suffisante pour la sécurité et la visibilité,
- Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.

En ce qui concerne plus spécifiquement les accès depuis et sur les voies départementales, ces derniers doivent être positionnés de façon à ce que les véhicules puissent pénétrer sur les terrains attenants, sans marquer d'arrêt sur la voie départementale. Les conditions d'accès sur la route départementale seront, notamment, conditionnées par l'aménagement au débouché des accès privés sur ces voies, d'une plate-forme d'attente d'au moins 5 mètres de longueur avec une pente maximale de 2% afin de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers. Les zones de manœuvre des véhicules ne devront pas empiéter sur le domaine public. Il est important que l'accès se réalise le plus perpendiculairement possible à la RD et de ne pas modifier les caractéristiques géométriques du Domaine Public Départemental (talus, accotement, profils de la chaussée etc. ...). Les accès doivent offrir une visibilité suffisante pour que les véhicules sortants puissent s'insérer sur la voie en toute sécurité. Il convient de mutualiser les accès sur les routes départementales à chaque fois que possible afin d'en réduire le nombre et de privilégier les dessertes par des voies secondaires lorsqu'elles existent. Un avis favorable peut être conditionné à la réalisation d'aménagements. Afin de limiter l'éparpillement des accès le long de la route départementale, les accès privés devront se juxtaposer et se situer de part et d'autre des limites séparatives.

6.2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement, et le cas échéant d'enlèvement des ordures ménagères.

L'emprise minimale de la voirie sera de 3 mètres et 4,5 mètres dans les virages.

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

L'installation de dispositifs de protection de type Glissière en Béton Armée (GBA) sont interdit.

Ueq 7 – Desserte par les réseaux

7.1 Eau potable

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

L'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible dans le respect des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique.

7.2 Assainissement

a) En présence du réseau, toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

c) En zone de glissement de terrain moyen ou fort (secteurs G1, G2 et G3 sur le zonage du PIZ), dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement, des solutions individuelles peuvent être mises en place dès lors

qu'aucune infiltration des eaux n'est réalisée dans la zone concernée par un risque de glissement de terrain. Les eaux traitées pourront être rejetées en dehors d'une zone d'aléas de glissement, dans un exutoire artificiel (fossé, tuyau, ...) ou dans un milieu récepteur naturel (cours d'eau, talweg, ...).

7.3 Eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...).

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol serait impossible ou nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage pour un usage privé, stockage et restitution vers un exutoire ou dans le réseau public en l'absence d'exutoire ...). Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessite un rejet vers un exutoire, ceux-ci doivent être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Q_f) défini pour l'ensemble du territoire communal.

Si $S_{\text{projet}} < 1$ hectare ; $Q_f = 3 \text{ l/s}$

Si $S_{\text{projet}} \geq 1$ hectare ; $Q_f = 11 \text{ l/s/ha}$

Dimensionnement décennal (Q_{10})

Se référer au schéma de gestion des eaux pluviales disponible en annexe du PLU.

Tout aménagement devra préserver la capacité d'assainissement pluvial des routes départementales. La situation hydraulique existante ne devra pas être dégradée, notamment, la quantité des eaux de ruissellement qui sera évacuée vers les terrains à l'aval ou vers les réseaux existants ne devra pas être plus importante que le débit naturel ruisselé avant les aménagements.

Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier départemental recevant les eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages hydrauliques doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public des eaux pluviales.

7.4 Electricité et réseaux numériques

Les raccordements au réseau public d'électricité et de téléphone seront obligatoirement enterrés.

Toute construction principale doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit. Cette règle s'applique qu'à titre de recommandation dans le cadre de la réhabilitation ou du changement de destination de bâtiments existants

Dispositions applicables à la zone Ut1 et Ut2

CARACTERE DES ZONES Ut

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation qui ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ut correspond aux secteurs vocation touristique destiné à l'accueil de restaurants et d'hébergements hôteliers et touristiques.

Elle comprend 2 sous-secteurs :

- Le sous-secteur **Ut1** correspond à l'auberge du Sougey
- Le sous-secteur **Ut2** correspond aux Lodges du Lac

Usage des sols et destination des constructions

Ut 1 – Destinations et sous-destinations

Les sous destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **X**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **/**

Destinations (Article R.151-27 du CU)	Sous destinations (Article R. 151-27 du CU)	Ut 1	Ut 2
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole		
	- Exploitation forestière		
Habitation	- Logement	/	
	- Hébergement		
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail	X	X
	- Restauration		
	- Commerce de gros		
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	- Hôtels		X
	- Autres hébergements touristiques		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Cinéma		
	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	- Salles d'art et de spectacles		
	- Equipements sportifs		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Autres équipements recevant du public		
	- Industrie		
	- Entrepôt		
	- Bureau		
	- Centre de congrès et d'exposition		

Ut 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Risques naturels :

Les fonciers sont susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Se reporter aux documents du PIZ (Plan d'Indexation en Z).

Tout projet devra respecter les prescriptions qui y sont définies.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément.
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage et compost,
- Les campings-caravanings et le stationnement isolé de caravanes.

De plus dans la zone Ut1 : Le logement est autorisé dans la limite de 20m² de surface de plancher.

En opposition troisième alinéa de l'article R. 151-21, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (y compris en limite séparative).

Zone de prescriptions sonores liée à la Route Départementale 921 : des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors de la demande de permis de construire (arrêté préfectoral du 28 décembre 2016) dans une bande de 30 mètres situées de part et d'autre de la RD921, classée axe bruyant de catégorie 4. *Voir annexe 5.3 du PLU et plans de zonage.*

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Ut 3 – Volumétrie et implantation des constructions

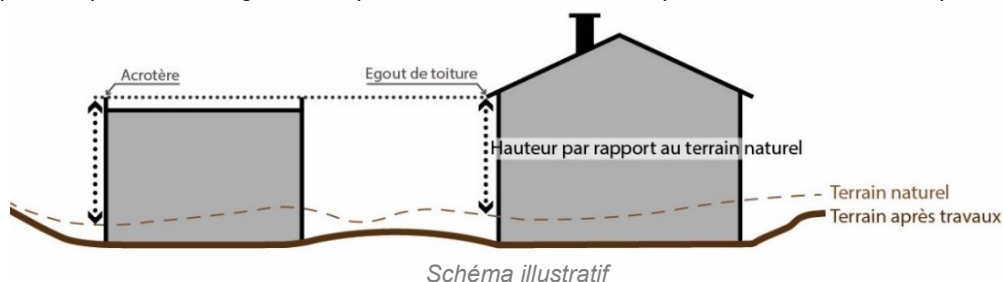
3.1 Hauteur maximale des constructions

DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de l'égout de toiture par rapport au terrain naturel (TN).

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.



DISPOSITION GENERALE APPLICABLE A LA ZONE Ut1

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

DISPOSITION GENERALE APPLICABLE A LA ZONE Ut2

La hauteur des constructions est limitée au maximum aux hauteurs des constructions avoisinantes dans la zone Ut2.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

- Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur de la construction existante.
- En cas de mise en œuvre d'une isolation par surélévation d'une toiture existante, est autorisé un dépassement de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30cm (*article R152.7 du Code de l'Urbanisme*).
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques pourra être plus importante pour des raisons techniques ou architecturales.

3.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre (sauf en cas d'implantation en limite).

Les voies privées ouvertes à la circulation et les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

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

- 10 m de la limite de l'emprise de la RD 921,
- 3 m de la limite de l'emprise des autres voies et des emprises publiques.

Devant les garages ou portails, un recul de 5 m est obligatoire en agglomération et hors agglomération, afin d'éviter tout stationnement, même temporaire, sur les RD.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Les annexes de moins de 10 m² et les bassins de baignade.

Concernant les constructions dont l'implantation est libre en bord de voie publique, l'avis du gestionnaire de voirie est à demander pour toute construction le long d'une RD.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sur les façades, dans la limite d'un dépassement de 40 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement.

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante. L'extension est possible dans le prolongement ou en retrait de la façade existante sur voie.

Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau :

Une marge « non aedificandi » de 4 mètres de large doit être respectée, de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique. Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette marge devra conserver un caractère végétal.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre (sauf en cas d'implantation en limite).

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

L'implantation des constructions en limite est possible :

- En cas de construction simultanée,
- Pour s'accoler à une construction déjà existante en limite, si celle-ci ne comporte pas d'ouverture,

L'implantation des annexes est possible :

- En limite séparative avec une hauteur maximale de 3 mètres en limite et une longueur maximale de 7 mètres le long de la limite séparatives,
- Avec un recul minimum égal à la moitié de la hauteur (H/2).

L'implantation est libre pour :

- Pour les constructions en souterrain par rapport au terrain naturel,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sur les façades, dans la limite d'un dépassement de 40 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement.

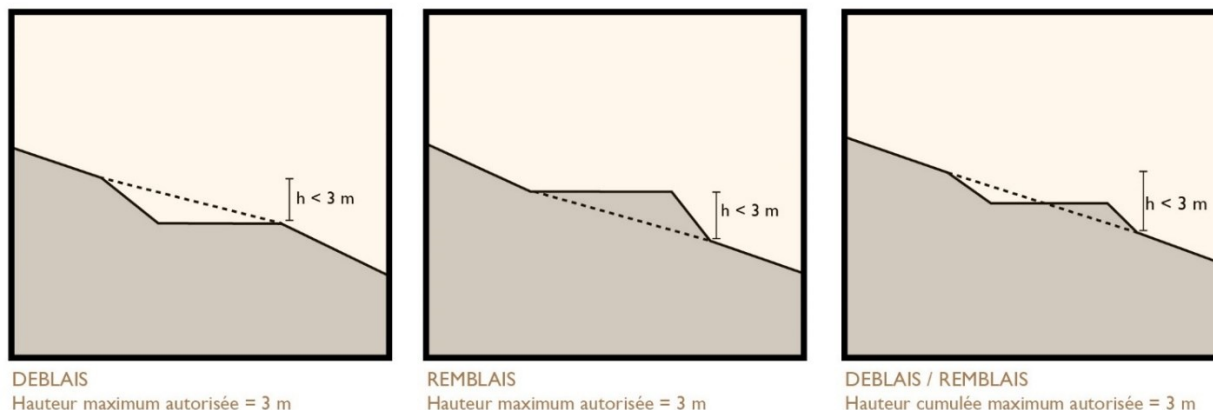
Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

Ut 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Intégration des constructions

L'implantation des constructions ou installations doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de limiter au maximum les déblais et les remblais. Les déblais liés à la construction seront de préférence répandus sur la parcelle.

Les remblais liés aux constructions sont limités à 3 mètres. Les déblais liés aux constructions sont limités à 3 mètres. De plus, en chaque point de la parcelle, la hauteur totale cumulée déblais/remblais devra être inférieure à 3 mètres.



4.2 Caractère et expression des constructions

En amont de chaque projet d'aménagement ou restauration il est conseillé de consulter l'avis de l'architecte conseil de la CCLA. Ce service est gratuit.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...).

4.3 Toitures

Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux vérandas.

Constructions principales

En zone Ut1, Les toitures seront à 2 pans minimum, les toitures-terrasses ne sont pas autorisées

En zone Ut2, les toitures suivantes sont autorisées :

- Les toitures à pan à condition d'avoir au minimum 2 pans. La pente de toit doit être de 65% minimum. Le principe de la toiture (nombre de pans, articulation) devra présenter une analogie visuelle évidente avec les constructions voisines. Les débords de toit seront proportionnés à la taille de la construction, avec un minimum de 0,60 mètre.
- Les toitures-terrasses dans les conditions ci-après. Si elles ne sont pas accessibles, elles devront être végétalisées ou intégrer des dispositifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre, favorisant la retenue des eaux pluviales ou dédiés la production d'énergie renouvelable.

Pour les extensions et les annexes accolées

> Si l'extension ou l'annexe accolée est en façade pignon, la toiture sera à deux pans de pente identique (ou proche) à celle de la construction principale.

> Si l'extension ou l'annexe accolée est en façade latérale, la toiture :

- sera à un pan si le faîtage est parallèle à celui de la construction principale. Le faîtage de l'extension ou de l'annexe accolée sera plus bas que l'égout de toiture de la construction principale.
- sera à deux pans avec un faîtage perpendiculaire à celui de la construction principale.

- sera en toiture terrasse.

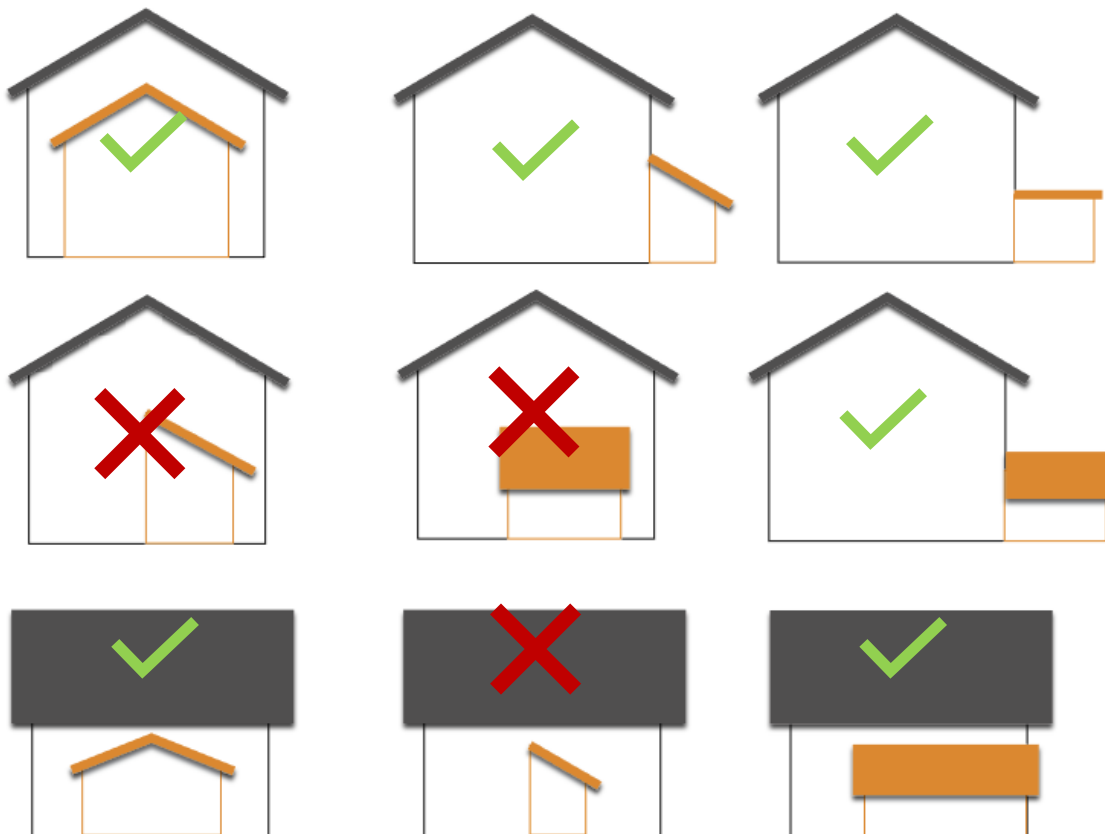


Schéma illustratif des extensions et annexes accolées autorisées et interdites

Annexes isolées

Les toitures ne sont pas règlementées

Aspect extérieur des toitures

Sauf en cas de toiture terrasse, les toitures seront d'aspect tuile ou tuile écaillée et de teinte rouge vieilli, brun ou gris.



Teintes de toiture acceptées

En cas d'extension d'un bâtiment existant, elle sera réalisée avec le même matériau de couverture et la même teinte que la construction principale.

4.4 Façades

Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Aspect général

La teinte de façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et des constructions traditionnelles.

Les façades de teinte blanche sont interdites, les tons neutres et clairs seront privilégiés.

Un maximum de 2 teintes pourra être déclinées par façade.

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public, sauf impossibilité technique.

4.5 Clôtures

Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Conformément à la délibération du 19 Juin 2023 l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

L'édification ou la modification des dispositifs de clôture le long des voies publiques sera soumise à l'avis des gestionnaires de la voie concernée.

Les clôtures existantes formées de murs à « l'ancienne » devront être conservées ou restaurées dans leur aspect original sauf impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité.

Hauteur :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre, sauf le long de la RD921 où une hauteur de 2 mètres est autorisée.

Dans les carrefours, une hauteur de clôture plus faible pourra être imposée pour assurer les conditions de visibilité et de sécurité. Aussi, l'implantation même de la clôture pourra être reculée ou interdite, une demande d'alignement sera à formuler lors de l'implantation d'une clôture ou d'une haie.

La hauteur des parties pleines de clôtures est limitée à 1m. Au-delà de 1m de hauteur, les clôtures devront être à claire-voie (sauf le long de la RD921).

Aspect :

Les grillages seront de couleur sombre.

D'une manière générale, la perméabilité des clôtures à la faune est recommandée. A défaut, elles pourront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 20 cm afin de laisser passer la petite faune.

Les haies vives seront composées d'essences locales variées (la plantation de haies de laurier ou de thuya est déconseillée).

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...)
- Les voiles
- Les plaques pleines et les panneaux de bois (sauf le long de la RD 921).

4.6 Murs de soutènement

Les murs de soutènement devront être en harmonie avec la construction principale et intégrés à leur environnement

S'ils sont enduits, la teinte sera la même que celle de la construction principale.

Les pierres d'enrochements utilisés pour les murs de soutènement seront de taille moyenne.

Les murs de soutènement composés de matériaux de récupération sont interdits.

4.7 Architecture durable

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront s'intégrer dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée : orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés, etc.).

Conformément à l'article L111.16 du Code de l'Urbanisme, d'autres matériaux ou procédés peuvent être utilisés, à condition qu'ils permettent 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 correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés et sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Ut 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

Les espèces végétales locales et diversifiées seront privilégiées.

Equipements et réseaux

Ut 6 – Desserte pour les voies publiques

6.1 Accès

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

Ainsi et notamment :

- Le raccordement de l'accès à la voie publique présentera une surface dégagée suffisante pour la sécurité et la visibilité,
- Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.

En ce qui concerne plus spécifiquement les accès depuis et sur les voies départementales, ces derniers doivent être positionnés de façon à ce que les véhicules puissent pénétrer sur les terrains attenants, sans marquer d'arrêt sur la voie départementale. Les conditions d'accès sur la route départementale seront, notamment, conditionnées par l'aménagement au débouché des accès privés sur ces voies, d'une plate-forme d'attente d'au moins 5 mètres de longueur avec une pente maximale de 2% afin de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers. Les zones de manœuvre des véhicules ne devront pas empiéter sur le domaine public. Il est important que l'accès se réalise le plus perpendiculairement possible à la RD et de ne pas modifier les caractéristiques géométriques du Domaine Public Départemental (talus, accotement, profils de la chaussée etc. ...). Les accès doivent offrir une visibilité suffisante pour que les véhicules sortants puissent s'insérer sur la voie en toute sécurité. Il convient de mutualiser les accès sur les routes départementales à chaque fois que possible afin d'en réduire le nombre et de privilégier les dessertes par des voies secondaires lorsqu'elles existent. Un avis favorable peut être conditionné à la réalisation d'aménagements. Afin de limiter l'éparpillement des accès le long de la route départementale, les accès privés devront se juxtaposer et se situer de part et d'autre des limites séparatives.

6.2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement, et le cas échéant d'enlèvement des ordures ménagères.

L'emprise minimale de la voirie sera de 3 mètres et 4,5 mètres dans les virages.

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

L'installation de dispositifs de protection de type Glissière en Béton Armée (GBA) sont interdites.

Ut 7 – Desserte par les réseaux

7.1 Eau potable

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

L'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible dans le respect des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique.

7.2 Assainissement

a) En présence du réseau, toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

c) En zone de glissement de terrain moyen ou fort (secteurs G1, G2 et G3 sur le zonage du PIZ), dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement, des solutions individuelles peuvent être mises en place dès lors

qu'aucune infiltration des eaux n'est réalisée dans la zone concernée par un risque de glissement de terrain. Les eaux traitées pourront être rejetées en dehors d'une zone d'aléas de glissement, dans un exutoire artificiel (fossé, tuyau, ...) ou dans un milieu récepteur naturel (cours d'eau, talweg, ...).

7.3 Eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...).

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol serait impossible ou nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage pour un usage privé, stockage et restitution vers un exutoire ou dans le réseau public en l'absence d'exutoire ...). Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessite un rejet vers un exutoire, ceux-ci doivent être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Q_f) défini pour l'ensemble du territoire communal.

Si $S_{\text{projet}} < 1$ hectare ; $Q_f = 3 \text{ l/s}$

Si $S_{\text{projet}} \geq 1$ hectare ; $Q_f = 11 \text{ l/s/ha}$

Dimensionnement décennal (Q_{10})

Se référer au schéma de gestion des eaux pluviales disponible en annexe du PLU.

Tout aménagement devra préserver la capacité d'assainissement pluvial des routes départementales. La situation hydraulique existante ne devra pas être dégradée, notamment, la quantité des eaux de ruissellement qui sera évacuée vers les terrains à l'aval ou vers les réseaux existants ne devra pas être plus importante que le débit naturel ruisselé avant les aménagements.

Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier départemental recevant les eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages hydrauliques doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public des eaux pluviales.

7.4 Electricité et réseaux numériques

Les raccordements au réseau public d'électricité et de téléphone seront obligatoirement enterrés.

Toute construction principale doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit. Cette règle s'applique qu'à titre de recommandation dans le cadre de la réhabilitation ou du changement de destination de bâtiments existants

Dispositions applicables à la zone AUb

CARACTERE DE LA ZONE AUb

La zone AUb correspond aux secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâtis, et qui sont destinés à recevoir une urbanisation regroupant habitat, commerces, services et équipements urbains.

Les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de ces zones ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le Règlement définissent les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Ces secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation décrites dans le document correspondant du PLU (pièce n° 3) :

- Secteur de la Blanchère – OAP n°2,
- Secteur de la Drevetière – OAP n°3,

Usage des sols et destination des constructions

AUb 1 – Destinations et sous-destinations

Les sous destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **X**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **/**

Destinations (Article R.151-27 du CU)	Sous destinations (Article R. 151-27 du CU)	AUb
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole	
	- Exploitation forestière	
Habitation	- Logement	X
	- Hébergement	X
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail	/
	- Restauration	X
	- Commerce de gros	
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	- Hôtels	
	- Autres hébergements touristiques	
	- Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	- Salles d'art et de spectacles	X
	- Equipements sportifs	X
	- Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie	
	- Entrepôt	
	- Bureau	X
	- Centre de congrès et d'exposition	

AUb 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Risques naturels :

Les fonciers sont susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Se reporter aux documents du PIZ (Plan d'Indexation en Z).

Tout projet devra respecter les prescriptions qui y sont définies.

L'urbanisation doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément.
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage et compost,
- Les campings-caravanings et le stationnement isolé de caravanes.

Seules sont autorisées les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

Artisanat et commerce de détail : Les constructions à destination d'artisanat ou de commerce de détail sont limitées à 80m² de surface de plancher.

Habitations : Le bassin de baignade des piscines est limité à une superficie de 40m².

En opposition troisième alinéa de l'article R. 151-21, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (y compris en limite séparative).

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

AUb 3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Hauteur maximale des constructions

DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de l'égout de toiture par rapport au terrain naturel (TN).

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

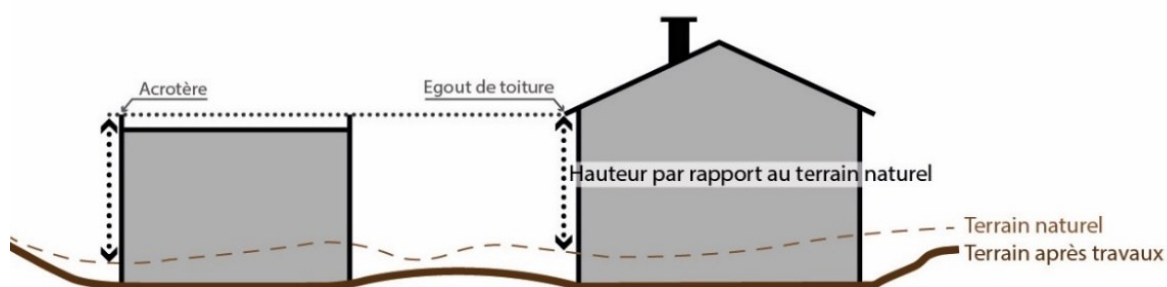


Schéma illustratif

DISPOSITION GENERALE

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres (R+1+c)

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur de la construction existante.
- En cas de mise en œuvre d'une isolation par surélévation d'une toiture existante, est autorisé un dépassement de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30cm (*article R152.7 du Code de l'Urbanisme*).
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques pourra être plus importante pour des raisons techniques ou architecturales.

3.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre (sauf en cas d'implantation en limite).

Les voies privées ouvertes à la circulation et les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

DISPOSITIONS GENERALES

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

- 10 m de la limite de l'emprise de la RD 921,
- 3 m de la limite de l'emprise des autres voies et des emprises publiques.

Devant les garages ou portails, un recul de 5 m est obligatoire en agglomération et hors agglomération, afin d'éviter tout stationnement, même temporaire, sur les RD.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Les annexes de moins de 10 m² et les bassins de baignade.

Concernant les constructions dont l'implantation est libre en bord de voie publique, l'avis du gestionnaire de voirie est à demander pour toute construction le long d'une RD.

Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau :

Une marge « non aedificandi » de 4 mètres de large doit être respectée, de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique. Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette marge devra conserver un caractère végétal.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre (sauf en cas d'implantation en limite).

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($D = H/2 \geq 4$ mètres).

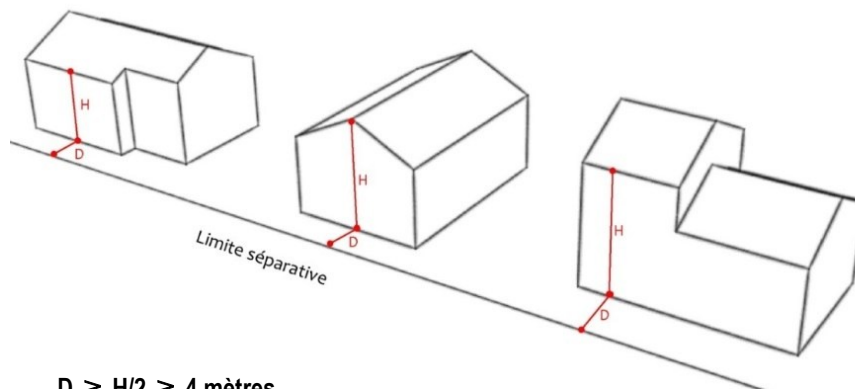


Schéma illustratif

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'implantation des constructions en limite est possible :

- En cas de construction simultanée,
- Pour s'accoler à une construction déjà existante en limite, si celle-ci ne comporte pas d'ouverture,

L'implantation des annexes est possible :

- En limite séparative avec une hauteur maximale de 3 mètres en limite et une longueur maximale de 7 mètres le long de la limite séparatives,
- Avec un recul minimum égal à la moitié de la hauteur (H/2).

L'implantation est libre pour :

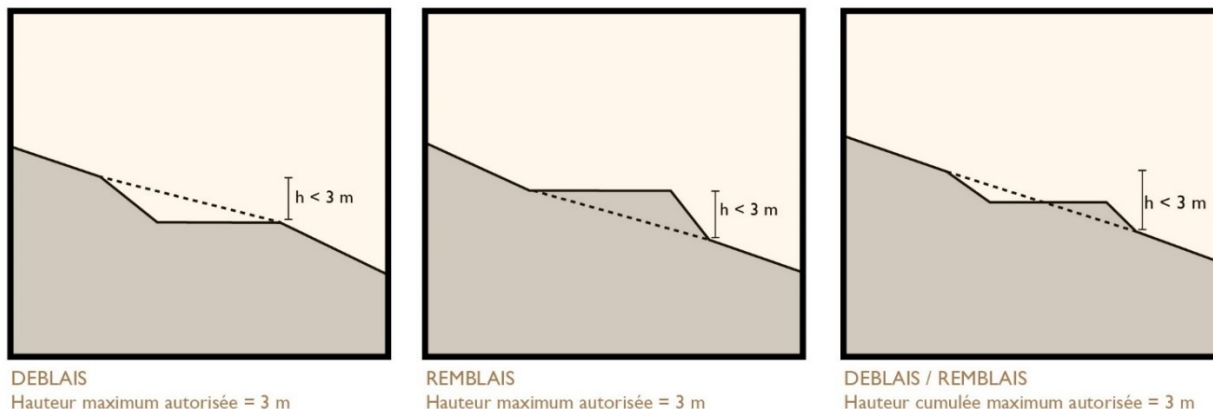
- Pour les constructions en souterrain par rapport au terrain naturel,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

AUb 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Intégration des constructions

L'implantation des constructions ou installations doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de limiter au maximum les déblais et les remblais. Les déblais liés à la construction seront de préférence répandus sur la parcelle.

Les remblais liés aux constructions sont limités à 3 mètres. Les déblais liés aux constructions sont limités à 3 mètres. De plus, en chaque point de la parcelle, la hauteur totale cumulée déblais/remblais devra être inférieure à 3 mètres.



4.2 Caractère et expression des constructions

En amont de chaque projet d'aménagement ou restauration il est conseillé de consulter l'avis de l'architecte conseil de la CCLA. Ce service est gratuit.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...).

4.3 Toitures

Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux vérandas.

Constructions principales

Les toitures suivantes sont autorisées :

- Les toitures à pan à condition d'avoir au minimum 2 pans. La pente de toit doit être de 65% minimum. Le principe de la toiture (nombre de pans, articulation) devra présenter une analogie visuelle évidente avec les constructions voisines. Les débords de toit seront proportionnés à la taille de la construction, avec un minimum de 0,60 mètre.
- Les toitures-terrasses dans les conditions ci-après. Si elles ne sont pas accessibles, elles devront être végétalisées ou intégrer des dispositifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre, favorisant la retenue des eaux pluviales ou dédiés la production d'énergie renouvelable.

Pour les extensions et les annexes accolées

> Si l'extension ou l'annexe accolée est en façade pignon, la toiture sera à deux pans de pente identique (ou proche) à celle de la construction principale.

> Si l'extension ou l'annexe accolée est en façade latérale, la toiture :

- sera à un pan si le faîtage est parallèle à celui de la construction principale. Le faîtage de l'extension ou de l'annexe accolée sera plus bas que l'égout de toiture de la construction principale.
- sera à deux pans avec un faîtage perpendiculaire à celui de la construction principale.
- sera en toiture terrasse.

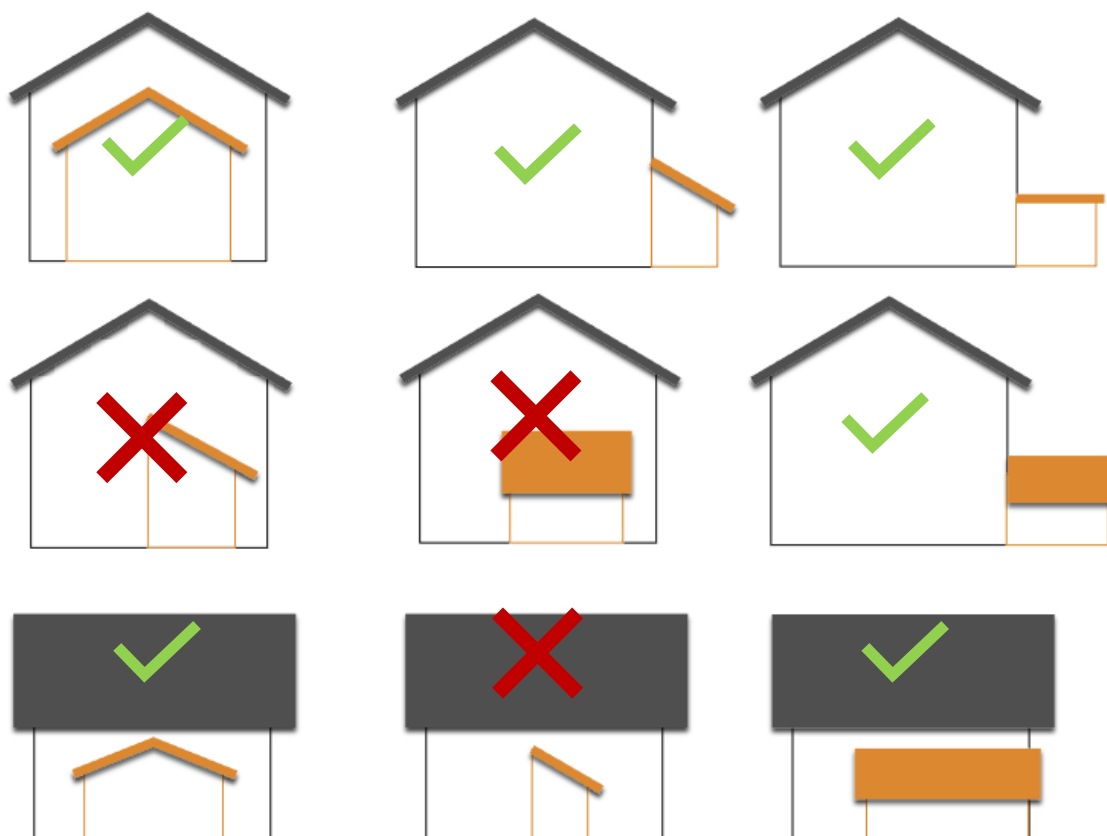


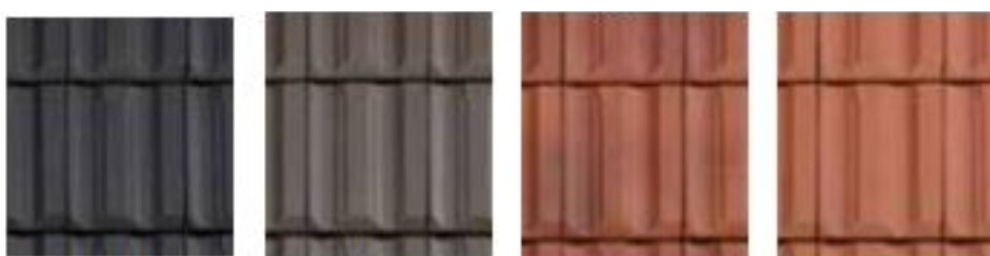
Schéma illustratif des extensions et annexes accolées autorisées et interdites

Annexes isolées

Les toitures ne sont pas réglementées

Aspect extérieur des toitures

Sauf en cas de toiture terrasse, les toitures seront d'aspect tuile ou tuile écaillée et de teinte rouge vieilli, brun ou gris.



Teintes de toiture acceptées

En cas d'extension d'un bâtiment existant, elle sera réalisée avec le même matériau de couverture et la même teinte que la construction principale.

4.4 Façades

Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Aspect général

La teinte de façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et des constructions traditionnelles.

Les façades de teinte blanche sont interdites, les tons neutres et clairs seront privilégiés.

Un maximum de 2 teintes pourra être déclinées par façade.

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public, sauf impossibilité technique.

4.5 Clôtures

Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Conformément à la délibération du 19 Juin 2023, l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

L'édification ou la modification des dispositifs de clôture le long des voies publiques sera soumise à l'avis des gestionnaires de la voie concernée.

Les clôtures existantes formées de murs à « l'ancienne » devront être conservées ou restaurées dans leur aspect original sauf impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité.

Hauteur :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre, sauf le long de la RD921 où une hauteur de 2 mètres est autorisée.

Dans les carrefours, une hauteur de clôture plus faible pourra être imposée pour assurer les conditions de visibilité et de sécurité. Aussi, l'implantation même de la clôture pourra être reculée ou interdite, une demande d'alignement sera à formuler lors de l'implantation d'une clôture ou d'une haie.

La hauteur des parties pleines de clôtures est limitée à 1m. Au-delà de 1m de hauteur, les clôtures devront être à claire-voie (sauf le long de la RD921).

Aspect :

Les grillages seront de couleur sombre.

D'une manière générale, la perméabilité des clôtures à la faune est recommandée. A défaut, elles pourront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 20 cm afin de laisser passer la petite faune.

Les haies vives seront composées d'essences locales variées (la plantation de haies de laurier ou de thuya est déconseillée).

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...)
- Les voiles
- Les plaques pleines et les panneaux de bois (sauf le long de la RD 921).

4.6 Murs de soutènement

Les murs de soutènement devront être en harmonie avec la construction principale et intégrés à leur environnement

S'ils sont enduits, la teinte sera la même que celle de la construction principale.

Les pierres d'enrochements utilisés pour les murs de soutènement seront de taille moyenne.

Les murs de soutènement composés de matériaux de récupération sont interdits.

4.7 Architecture durable

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront s'intégrer dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée : orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés, etc.).

Conformément à l'article L111.16 du Code de l'Urbanisme, d'autres matériaux ou procédés peuvent être utilisés, à condition qu'ils permettent 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 correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés et sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

AUb 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

Les espèces végétales locales et diversifiées seront privilégiées.

Il est imposé un pourcentage d'espace en pleine terre et végétalisé minimum en fonction de l'emprise foncière du projet :

- Pour les unités foncières inférieures à 500 m² : 20% (100m² pour 500m² de terrain)
- Pour les unités foncières entre 501 m² et 1000 m² : 30 % (225m² pour 750m² de terrain)
- Pour les unités foncières supérieures à 1001 m² : 40% (400m² pour 1001m² de terrain)

AUb 6 – Stationnement

6.1 Généralités

Les aires de stationnement des véhicules automobiles imposées ci-après doivent être aménagées sur le tènement du projet, en dehors des voies publiques ou respecter les dispositions de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme (voir *Préambule*, page 5).

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m² (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

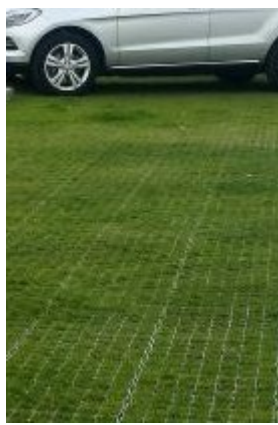
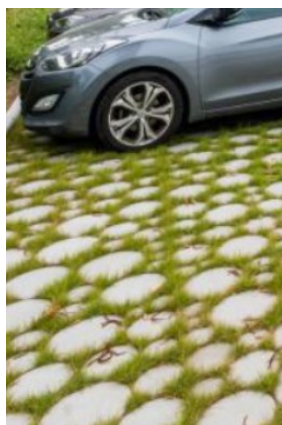
En dehors des espaces de circulation, les aires de stationnement devront être aménagées avec des revêtements de sol perméables.

Sont par exemple autorisés les dispositifs suivants :

- Les pavés à joints élargis avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné ;
- Les dalles alvéolées avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné ;
- Le béton alvéolaire avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné ;
- Les pavés drainants ;
- Le gravier ;

Les dispositifs recouvrants (*par exemple : résine drainante, enrobé drainant, béton drainant*) ne sont autorisés que pour les espaces de circulation ou les places PMR.

DEFINITION : Les revêtements de sol perméables sont constitués de matériaux formant une couche poreuse, soit par leur structure propre, soit par leur mode d'assemblage, qui permet l'infiltration de l'eau.



Pavés à joints élargis avec un remplissage végétalisé



Pavés à joints élargis avec un remplissage gravillonné



Les dalles alvéolées avec un remplissage végétalisé



Les dalles alvéolées avec un remplissage gravillonné



Béton alvéolaire avec un remplissage végétalisé

Béton alvéolaire avec un remplissage gravillonné

Les pavés drainants

Le stabilisé

Références illustratives

6.2 Stationnement pour les véhicules motorisés

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installation, il est exigé :

Destinations	Sous destinations	Règle applicable
Habitation	- Logement	Pour les nouvelles constructions, les changements de destinations et les extensions : - 2 places par logement jusqu'à 150m² - 3 places par logement à partir de 151m² En cas de changement de destination, rénovation, réhabilitation ou d'agrandissement, les besoins en place de stationnement sont calculés en prenant en compte le projet dans sa globalité (en prenant en compte l'existant) et non pas uniquement en prenant en compte la surface de plancher créée.
	- Hébergement	Pour les aménagements de logements dans un volume existant : 1 place par logement créé. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

Destinations	Sous destinations	Règle applicable
Commerce et activités de service	- Restauration - Hôtels - Autres hébergements touristiques	Pour les hébergements hôteliers et touristiques et pour les restaurants : - 1,5 place pour 2 chambres, - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. Les règles ne sont pas cumulatives, la plus contraignante est la seule retenue
Pour toutes les autres destinations		Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet (en prenant en compte le nombre d'emplois prévus, les capacités d'accueil de clientèle de l'établissement et les besoins en livraison) et devra permettre de répondre à tous les besoins en dehors des voies publiques.

En ce qui concerne la réalisation de places de stationnement pour les véhicules électriques, les bâtiments neufs à usage principale d'habitation et de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques. Les bâtiments visés sont ceux qui comprennent un parc de stationnement présentant des conditions de sécurités minimales pour la recharge d'un véhicule électrique, c'est à dire ceux disposant d'un parc bâti clos et couvert et d'un accès réservé aux seuls occupants du parc ou salariés.

6.3 Stationnement pour les vélos

Pour les constructions à usage d'habitation, ces places seront aménagées dans des locaux fermés, sécurisés et facilement accessibles. Une place de stationnement vélo sera au moins égale à 1,8m².

Pour les autres destinations, il pourra s'agir d'emplacements sécurisés et facilement accessibles (*exemple : arceaux*).

Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

Destinations	Sous destinations	Règle applicable
Habitation	- Logement - Hébergement	Pour les opérations nouvelles de plus de 4 logements : une place de stationnement vélo par logement.

Equipements et réseaux

AUb 7 – Desserte pour les voies publiques

7.1 Accès

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

Ainsi et notamment :

- Le raccordement de l'accès à la voie publique présentera une surface dégagée suffisante pour la sécurité et la visibilité,
- Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.

En ce qui concerne plus spécifiquement les accès depuis et sur les voies départementales, ces derniers doivent être positionnés de façon à ce que les véhicules puissent pénétrer sur les terrains attenants, sans marquer d'arrêt sur la voie départementale. Les conditions d'accès sur la route départementale seront, notamment, conditionnées par l'aménagement au débouché des accès privés sur ces voies, d'une plate-forme d'attente d'au moins 5 mètres de longueur avec une pente maximale de 2% afin de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers. Les zones de manœuvre des véhicules ne devront pas empiéter sur le domaine public. Il est important que l'accès se réalise le plus perpendiculairement possible à la RD et de ne pas modifier les caractéristiques géométriques du Domaine Public Départemental (talus, accotement, profils de la chaussée etc. ...). Les accès doivent offrir une visibilité suffisante pour que les véhicules sortants puissent s'insérer sur la voie en toute sécurité. Il convient de mutualiser les accès sur les routes départementales à chaque fois que possible afin d'en réduire le nombre et de privilégier les dessertes par des voies secondaires lorsqu'elles existent. Un avis favorable peut être conditionné à la réalisation d'aménagements. Afin de limiter l'éparpillement des accès le long de la route départementale, les accès privés devront se juxtaposer et se situer de part et d'autre des limites séparatives.

7.2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement, et le cas échéant d'enlèvement des ordures ménagères.

L'emprise minimale de la voirie sera de 3 mètres et 4,5 mètres dans les virages.

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

L'installation de dispositifs de protection de type Glissière en Béton Armée (GBA) sont interdites.

U 8 – Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

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

L'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible dans le respect des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique.

8.2 Assainissement

a) En présence du réseau, toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

c) En zone de glissement de terrain moyen ou fort (secteurs G1, G2 et G3 sur le zonage du PIZ), dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement, des solutions individuelles peuvent être mises en place dès lors

qu'aucune infiltration des eaux n'est réalisée dans la zone concernée par un risque de glissement de terrain. Les eaux traitées pourront être rejetées en dehors d'une zone d'aléas de glissement, dans un exutoire artificiel (fossé, tuyau, ...) ou dans un milieu récepteur naturel (cours d'eau, talweg, ...).

8.3 Eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...).

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol serait impossible ou nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage pour un usage privé, stockage et restitution vers un exutoire ou dans le réseau public en l'absence d'exutoire ...). Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessite un rejet vers un exutoire, ceux-ci doivent être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Q_f) défini pour l'ensemble du territoire communal.

Si $S_{\text{projet}} < 1$ hectare ; $Q_f = 3 \text{ l/s}$

Si $S_{\text{projet}} \geq 1$ hectare ; $Q_f = 11 \text{ l/s/ha}$

Dimensionnement décennal (Q_{10})

Se référer au schéma de gestion des eaux pluviales disponible en annexe du PLU.

Tout aménagement devra préserver la capacité d'assainissement pluvial des routes départementales. La situation hydraulique existante ne devra pas être dégradée, notamment, la quantité des eaux de ruissellement qui sera évacuée vers les terrains à l'aval ou vers les réseaux existants ne devra pas être plus importante que le débit naturel ruisselé avant les aménagements.

Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier départemental recevant les eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages hydrauliques doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public des eaux pluviales.

8.4 Electricité et réseaux numériques

Les raccordements au réseau public d'électricité et de téléphone seront obligatoirement enterrés.

Toute construction principale doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Cette règle s'applique qu'à titre de recommandation dans le cadre de la réhabilitation ou du changement de destination de bâtiments existants.

Dispositions applicables aux zones A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone **A** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans cette zone, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics.

Elle comprend 3 sous-secteurs :

- Le sous-secteur **Aco**, qui concerne des secteurs agricoles participant à la Trame Verte et Bleue qu'il convient de protéger.
- Le sous-secteur **Ap** qui correspond des secteurs agricoles à protéger sur le plan paysager.
- Les sous-secteurs **Aré et Aré1** qui concernent des secteurs agricoles concernés par des réservoirs de biodiversité.

Usage des sols et destination des constructions

A 1 – Destinations et sous-destinations

Les sous-destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **X**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation de certains usages et affectations du sols, constructions et activités sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **/**

Si aucun symbole présent : la destination est interdite

Destinations (Article R.151-27 du CU)	Sous destinations (Article R. 151-27 du CU)	A	Aco	Ap	Aré et Aré1
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole	X	/	/	/
	- Exploitation forestière				
Habitation	- Logement	/	/	/	/
	- Hébergement				
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail				
	- Restauration				
	- Commerce de gros				
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
	- Hôtels				
	- Autres hébergement touristiques				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Cinéma				
	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	/	/	/	/
	- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	- Salles d'art et de spectacles				
	- Equipements sportifs				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Autres équipements recevant du public				
	- Industrie				
	- Entrepôt				
	- Bureau				
	- Centre de congrès et d'exposition				

A 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Risques naturels :

Les fonciers sont susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Se reporter aux documents du PIZ (Plan d'Indexation en Z).

Tout projet devra respecter les prescriptions qui y sont définies.

Installations nécessaires à des équipements collectifs :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone, à l'exploitation agricole et forestière et à la gestion des eaux pluviales.
- Les dépôts de toute nature, hors bois, compost et ceux liés à l'activité agricole.

De plus...

En zone A, sont autorisés :

- Un logement de gardiennage est autorisé à condition d'avoir un lien direct et nécessaire avec l'exploitation agricole. Le local de gardiennage devra être intégré ou accolé au bâtiment agricole. Il est limité à 80 m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, dans le prolongement de l'acte de production- Ces locaux devront être intégrés ou accolé au bâtiment agricole et seront limités à 80 m² de surface de plancher.

En zone Ap, Aco, Aré sont autorisés l'aménagement et la réhabilitation des bâtiments agricoles existants dans leur volume existant.

En zone Aré1, sont autorisés l'aménagement de plateforme, la réhabilitation et l'installation de structures légères et démontables nécessaires à l'exploitation agricole.

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES :

En zone A	- Sont autorisés l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des bâtiments d'habitation existants et la réalisation d'annexes dès lors que les travaux ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. - L'extension des habitations est autorisée dans la limite de 30% de la surface d'emprise au sol existante à l'approbation du PLU avec un maximum de 50m² d'emprise au sol. - Le nombre d'annexes est limité à 2 par construction principale. Chaque annexe est limitée à une surface de 30m² d'emprise au sol. La surface cumulée totale des annexes est limitée à 40m² d'emprise au sol. - La totalité d'une annexe devra être implantée dans un périmètre de 15 mètres autour de la construction principale, voire 25 mètres en cas de topographie contraignante. - Une piscine n'est pas considérée comme une annexe, elles ne sont pas autorisées.
En zone Aco et Ap	- Sont autorisés l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des bâtiments d'habitation existants dès lors que les travaux ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. - L'extension et les annexes accolées des habitations sont autorisées dans la limite de 30% de la surface d'emprise au sol existante à l'approbation du PLU avec un maximum de 30m² d'emprise au sol. - Les annexes isolées et les piscines ne sont pas autorisées.
En zone Aré	- Sont autorisés l'aménagement et la réhabilitation des bâtiments d'habitation existants dans leur volume existant dès lors que les travaux ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

DANS TOUTES LES ZONES...**Construction identifiée au titre de l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination :**

Le bâtiment identifié sur le règlement graphique peut faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination devra s'effectuer à l'intérieur des volumes existants, sans extension autorisée en dehors des volumes. La surface d'agrément autour du bâtiment doit se limiter à 1000 m², avec la mise en place d'un bail rural permettant la pérennité de l'activité agricole située aux abords du bâtiment.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Espaces Boisés Classés repérés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme : tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à déclaration en mairie. Sont dispensés d'autorisation préalable l'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux.

Toute demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

Les Espaces Boisés Classés à conserver, protéger ou créer sont soumis aux prescriptions définies à l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Zone humide repérée au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

Seules y sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, à condition qu'elles préservent ou restaurent le caractère de zone humide (au sens de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 – NOR : DEVO0922936A - et de l'annexe 2 de l'arrêté du 24 juin 2008 –NOR : DEVO0813942A) et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent (au sens des articles L.411-1 et L.411-2 du Code de l'Environnement) :

- Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ),
- Les travaux qui s'avèreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide dans le sens du maintien de sa diversité,
- Les clôtures sans soubassement,
- Les travaux d'entretien des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (aérien et souterrain), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
- La réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique, de découverte et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages,
- Les réseaux d'eaux pluviales à condition de la remise en état de la zone humide.

Dans la zone humide située en zone Aré1, les installations de récupération d'eaux sont autorisées à condition qu'elles soient installées sans modification des sols (sans exhaussement ni décaissement) et à condition qu'elles puissent être démantelées.

Ripisylve identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

Toutes constructions et utilisations du sol sont interdites.

De plus, le dessouchage, les exhaussements et affouillements ainsi que les clôtures avec des soubassements sont interdits.

Seuls sont autorisés les travaux d'entretien ainsi que les ouvrages et équipements nécessaires à la gestion et à l'exploitation du cours d'eau.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont dispensés d'autorisation préalable en cas d'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux.

Constructions et petit patrimoine repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition totale ou partielle ou tous travaux doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article R. 421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

Le petit patrimoine doit être préservé mais peut être déplacé.

Eléments du patrimoine paysager repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Zone de prescriptions sonores liée à la Route Départementale 921 : des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors de la demande de permis de construire (arrêté préfectoral du 28 décembre 2016) dans une bande de 30 mètres situées de part et d'autre de la RD921, classée axe bruyant de catégorie 4. Voir annexe 5.3 du PLU et plans de zonage.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

A 3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Hauteur maximale des constructions

DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de l'égout de toiture par rapport au terrain naturel (TN).

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

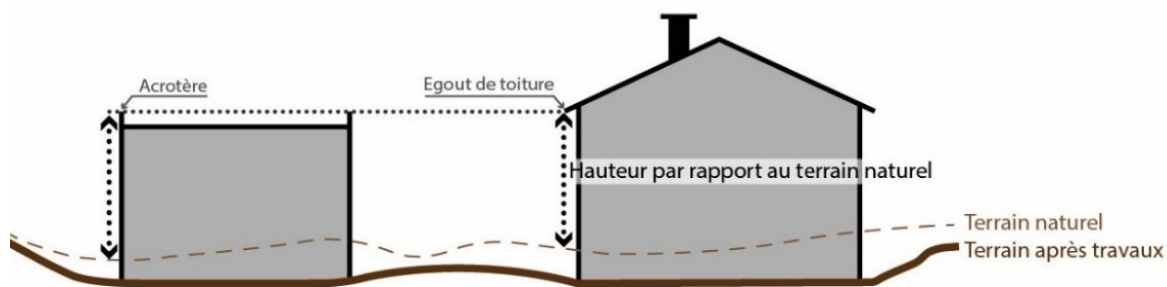


Schéma illustratif

DISPOSITION GENERALE APPLICABLE A LA **ZONE A**

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.

Pour les habitations existantes, la hauteur est limitée à l'existant et les annexes sont limitées à 3m.

DISPOSITION GENERALE APPLICABLE A LA **ZONE Aco**

La hauteur des constructions est limitée à l'existant.

Pour les habitations existantes, la hauteur est limitée à l'existant et les annexes sont limitées à 3m.

DISPOSITION GENERALE APPLICABLE A LA **ZONE Ap**

La hauteur des constructions est limitée à l'existant.

La hauteur des abris pour animaux est limitée à 3 mètres.

DISPOSITION GENERALE APPLICABLE A LA **ZONE Aré**

La hauteur des constructions est limitée à l'existant.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A **TOUTES LES ZONES**

- Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur de la construction existante.
- En cas de mise en œuvre d'une isolation par surélévation d'une toiture existante, est autorisé un dépassement de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30cm (*article R152.7 du Code de l'Urbanisme*).
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques pourra être plus importante pour des raisons techniques ou architecturales.

3.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre (sauf en cas d'implantation en limite).

Les voies privées ouvertes à la circulation et les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

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

- 10 m de la limite de l'emprise de la RD 921,
- 3 m de la limite de l'emprise des autres voies et des emprises publiques.

Devant les garages ou portails, un recul de 5 m est obligatoire en agglomération et hors agglomération, afin d'éviter tout stationnement, même temporaire, sur les RD.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Concernant les constructions dont l'implantation est libre en bord de voie publique, l'avis du gestionnaire de voirie est à demander pour toute construction le long d'une RD.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sur les façades, dans la limite d'un dépassement de 40 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement.

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante. L'extension est possible dans le prolongement ou en retrait de la façade existante sur voie.

Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau :

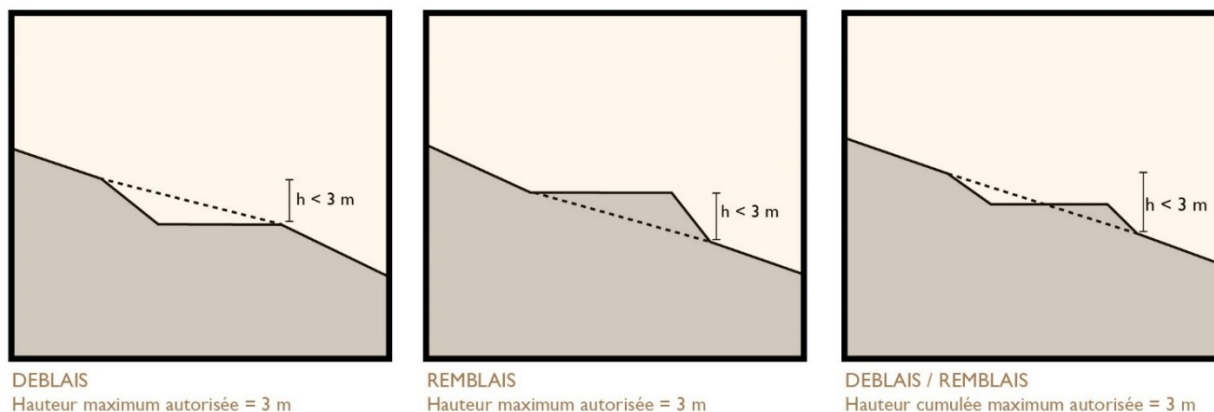
Une marge « non aedificandi » de 4 mètres de large doit être respectée, de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique. Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette marge devra conserver un caractère végétal.

A 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Intégration des constructions

L'implantation des constructions ou installations doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de limiter au maximum les déblais et les remblais. Les déblais liés à la construction seront de préférence répandus sur la parcelle.

Les remblais liés aux constructions sont limités à 3 mètres. Les déblais liés aux constructions sont limités à 3 mètres. De plus, en chaque point de la parcelle, la hauteur totale cumulée déblais/remblais devra être inférieure à 3 mètres.



4.2 Caractère et expression des constructions

En amont de chaque projet d'aménagement ou restauration il est conseillé de consulter l'avis de l'architecte conseil de la CCLA. Ce service est gratuit.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...).

4.3 Toitures

Ne s'applique qu'aux habitations existantes à l'exception de leurs vérandas.

Constructions principales

Les toitures suivantes sont autorisées :

- Les toitures à pan à condition d'avoir au minimum 2 pans. La pente de toit doit être de 65% minimum. Le principe de la toiture (nombre de pans, articulation) devra présenter une analogie visuelle évidente avec les constructions voisines. Les débords de toit seront proportionnés à la taille de la construction, avec un minimum de 0,60 mètre.
- Les toitures-terrasses dans les conditions ci-après. Si elles ne sont pas accessibles, elles devront être végétalisées ou intégrer des dispositifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre, favorisant la retenue des eaux pluviales ou dédiés la production d'énergie renouvelable.

Pour les extensions et les annexes accolées

> Si l'extension ou l'annexe accolée est en façade pignon, la toiture sera à deux pans de pente identique (ou proche) à celle de la construction principale.

> Si l'extension ou l'annexe accolée est en façade latérale, la toiture :

- sera à un pan si le faîtage est parallèle à celui de la construction principale. Le faîtage de l'extension ou de l'annexe accolée sera plus bas que l'égout de toiture de la construction principale.
- sera à deux pans avec un faîtage perpendiculaire à celui de la construction principale.
- sera en toiture terrasse.

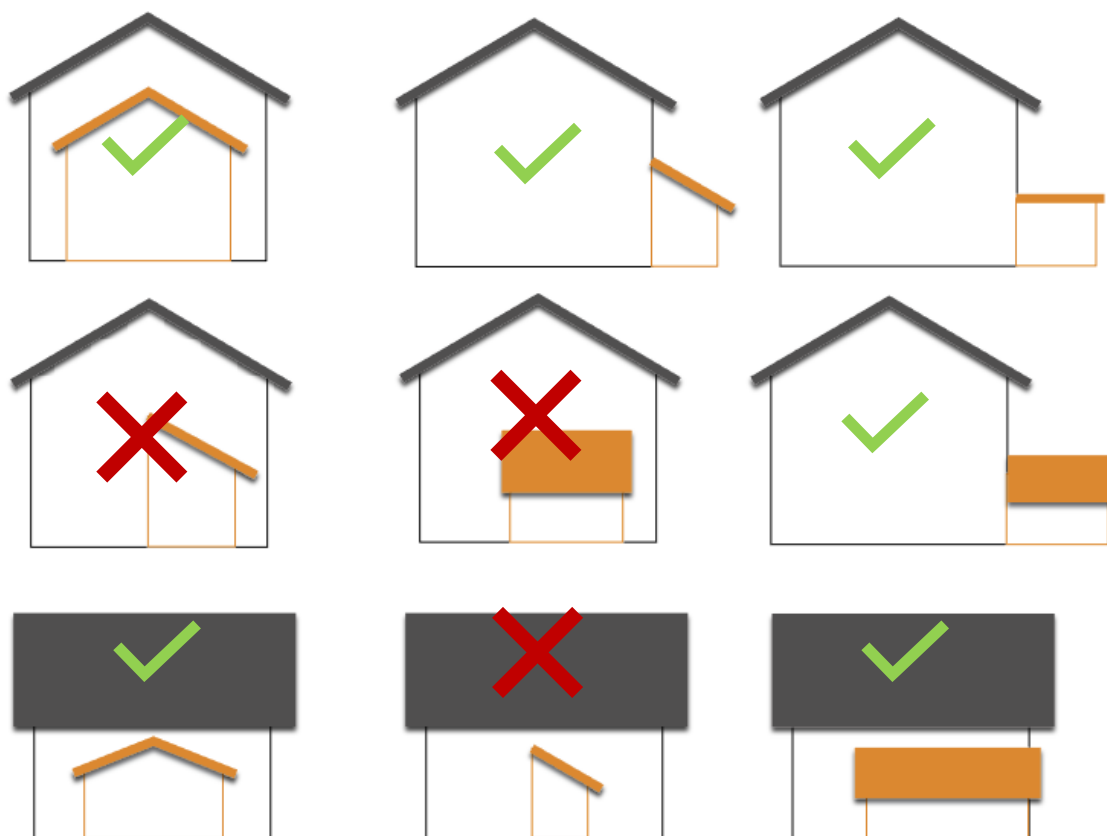


Schéma illustratif des extensions et annexes accolées autorisées et interdites

Annexes isolées

Les toitures ne sont pas réglementées

Aspect extérieur des toitures

Sauf en cas de toiture terrasse, les toitures seront d'aspect tuile ou tuile écaillée et de teinte rouge vieilli, brun ou gris.



Teintes de toiture acceptées

En cas d'extension d'un bâtiment existant, elle sera réalisée avec le même matériau de couverture et la même teinte que la construction principale.

Toitures-terrasses

Les toitures-terrasses ne sont pas autorisées

4.4 Façades

Ne s'applique qu'aux habitations existantes à l'exception de leurs vérandas.

Aspect général

La teinte de façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et des constructions traditionnelles.

Les façades de teinte blanche sont interdites, les tons neutres et clairs seront privilégiés.

Un maximum de 2 teintes pourra être déclinées par façade.

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public, sauf impossibilité technique.

4.5 Clôtures

Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Conformément à la délibération du 19 Juin 2023, l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures existantes formées de murs à « l'ancienne » devront être conservées ou restaurées dans leur aspect original sauf impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité.

Les clôtures ne sont pas souhaitées.

Dans le cas où des clôtures seraient mises en place, elles devront avoir un aspect sobre, à claire voie et seront de type agricole. Elles seront de couleur sombre (vert foncé ou brun) et conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 20 cm afin de laisser passer la petite faune. La hauteur maximale autorisée est de 1,50 mètre.

Les plaques pleines (ciment, métal, plastique, ...), les panneaux de bois, les voiles et toutes autres occultations pleines sont interdites.

4.6 Murs de soutènement

Les murs de soutènement devront être en harmonie avec la construction principale et intégrés à leur environnement

S'ils sont enduits, la teinte sera la même que celle de la construction principale.

Les pierres d'enrochements utilisés pour les murs de soutènement seront de taille moyenne.

Les murs de soutènement composés de matériaux de récupération sont interdits.

4.7 Architecture durable

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront s'intégrer dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée : orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés, etc.).

Conformément à l'article L111.16 du Code de l'Urbanisme, d'autres matériaux ou procédés peuvent être utilisés, à condition qu'ils permettent 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 correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés et sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

4.8 De plus, pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Le respect de la volumétrie existante et le respect de la modénature doivent être garantis.

Le positionnement et le dimensionnement des extensions ne doivent pas conduire à la destruction de la cohérence architecturale de la construction existante. Elles doivent de préférence ne pas être visibles de l'espace public.

Les détails architecturaux doivent être préservés et la dénaturation des caractéristiques conférant un intérêt à la construction doit être évitée. En cas de travaux, ceux-ci devront être réalisés dans le respect des caractéristiques et matériaux d'origine.

La modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement, d'une réhabilitation ou d'une extension, ne doit pas remettre en cause l'équilibre architectural global de la construction existante.

En cas de travaux, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.) doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysagé. L'implantation de capteurs solaires en façade est interdite. En amont de chaque projet d'aménagement ou restauration il est fortement conseillé de consulter l'avis de l'architecte conseil de la CCLA. Ce service est gratuit.

A 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Afin d'assurer l'intégration paysagère des bâtiments agricoles des aménagements végétaux devront être prévus en cas d'impact visuel trop important d'une construction.

Equipements et réseaux

A 6 – Desserte pour les voies publiques

6.1 Accès

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

Ainsi et notamment :

- Le raccordement de l'accès à la voie publique présentera une surface dégagée suffisante pour la sécurité et la visibilité,
- Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.

En ce qui concerne plus spécifiquement les accès depuis et sur les voies départementales, ces derniers doivent être positionnés de façon à ce que les véhicules puissent pénétrer sur les terrains attenants, sans marquer d'arrêt sur la voie départementale. Les conditions d'accès sur la route départementale seront, notamment, conditionnées par l'aménagement au débouché des accès privés sur ces voies, d'une plate-forme d'attente d'au moins 5 mètres de longueur avec une pente maximale de 2% afin de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers. Les zones de manœuvre des véhicules ne devront pas empiéter sur le domaine public. Il est important que l'accès se réalise le plus perpendiculairement possible à la RD et de ne pas modifier les caractéristiques géométriques du Domaine Public Départemental (talus, accotement, profils de la chaussée etc. ...). Les accès doivent offrir une visibilité suffisante pour que les véhicules sortants puissent s'insérer sur la voie en toute sécurité. Il convient de mutualiser les accès sur les routes départementales à chaque fois que possible afin d'en réduire le nombre et de privilégier les dessertes par des voies secondaires lorsqu'elles existent. Un avis favorable peut être conditionné à la réalisation d'aménagements. Afin de limiter l'éparpillement des accès le long de la route départementale, les accès privés devront se juxtaposer et se situer de part et d'autre des limites séparatives.

6.2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement, et le cas échéant d'enlèvement des ordures ménagères.

L'emprise minimale de la voirie sera de 3 mètres et 4,5 mètres dans les virages.

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

L'installation de dispositifs de protection de type Glissière en Béton Armée (GBA) sont interdites.

A 7 – Desserte par les réseaux

7.1 Eau potable

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

L'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible dans le respect des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique.

7.2 Assainissement

a) En présence du réseau, toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

c) En zone de glissement de terrain moyen ou fort (secteurs G1, G2 et G3 sur le zonage du PIZ), dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement, des solutions individuelles peuvent être mises en place dès lors qu'aucune infiltration des eaux n'est réalisée dans la zone concernée par un risque de glissement de terrain. Les

eaux traitées pourront être rejetées en dehors d'une zone d'aléas de glissement, dans un exutoire artificiel (fossé, tuyau, ...) ou dans un milieu récepteur naturel (cours d'eau, talweg, ...).

d) Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) ne peuvent pas être rejetés dans le réseau public d'assainissement. Les exploitations agricoles doivent être conformes aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

7.3 Eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...).

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol serait impossible ou nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage pour un usage privé, stockage et restitution vers un exutoire ou dans le réseau public en l'absence d'exutoire ...). Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessite un rejet vers un exutoire, ceux-ci doivent être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Q_f) défini pour l'ensemble du territoire communal.

Si $S_{\text{projet}} < 1$ hectare ; $Q_f = 3 \text{ l/s}$

Si $S_{\text{projet}} \geq 1$ hectare ; $Q_f = 11 \text{ l/s/ha}$

Dimensionnement décennal (Q_{10})

Se référer au schéma de gestion des eaux pluviales disponible en annexe du PLU.

Tout aménagement devra préserver la capacité d'assainissement pluvial des routes départementales. La situation hydraulique existante ne devra pas être dégradée, notamment, la quantité des eaux de ruissellement qui sera évacuée vers les terrains à l'aval ou vers les réseaux existants ne devra pas être plus importante que le débit naturel ruisselé avant les aménagements.

Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier départemental recevant les eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages hydrauliques doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public des eaux pluviales.

7.4 Electricité et réseaux numériques

Les raccordements au réseau public d'électricité et de téléphone seront obligatoirement enterrés.

Toute construction principale doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Cette règle s'applique qu'à titre de recommandation dans le cadre de la réhabilitation ou du changement de destination de bâtiments existants.

Dispositions applicables aux zones N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone **N** correspond aux secteurs naturels et forestiers, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique

Dans cette zone, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics.

Elle comprend 10 sous-secteurs :

- Le sous-secteur **Nc**, correspondant aux campings du Sougey, du Gojat et de Bellevue (STECAL).
- Le sous-secteur **Nco**, qui concerne des secteurs à caractère naturel participant à la Trame Verte et Bleue qu'il convient de protéger.
- Le sous-secteur **Neq**, correspondant au syndicat des eaux du Thiers (STECAL).
- Le sous-secteur **Nv**, correspondant aux aires de stationnement au Sougey et à la Gagère
- Le sous-secteur **Nré** qui concerne des secteurs à caractère naturel concernés par des réservoirs de biodiversité.
- Le sous-secteur **Nréh**, secteur sensible sur le plan environnemental accueillant des hébergements touristiques le long du Thiers (STECAL).
- Le sous-secteur **Nh**, correspondant à des restaurants des hébergements hôteliers et touristiques isolés. (STECAL).
- Le sous-secteur **Nt**, secteur des rives du Lac d'Aiguebelette où sont autorisés des équipements sous conditions : Plage du Sougey et Saint-Alban Plage. (STECAL).
- Le sous-secteur **Nt1**, correspondant au snack de la plage du Sougey. (STECAL).
- Le sous-secteur **Nt12**, correspondant à l'aire de jeux de la plage du Sougey (STECAL).

Usage des sols et destination des constructions

N 1 – Destinations et sous-destinations

Les sous-destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **X**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation de certains usages et affectations du sols, constructions et activités sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **/**

Si aucun symbole présent : la destination est interdite

Destinations (Article R.151-27 du CU)	Sous destinations (Article R. 151-27 du CU)	N	Nc	Nco	Neq	Nv	Nré	Nréh	Nh	Nt	Nt1	Nt2
Exploitation agricole forestière et	- Exploitation agricole			/			/					
	- Exploitation forestière	/										
Habitation	- Logement	/	/	/			/					
	- Hébergement											
Commerce activités service et de	- Artisanat et commerce de détail											
	- Restauration		/						X	/	/	
	- Commerce de gros											
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle											
	- Hôtels							/	X	/		
	- Autres hébergement touristiques		/							/		
	- Cinéma											
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				X							
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale											
	- Salles d'art et de spectacles											
	- Equipements sportifs									/		
	- Autres équipements recevant du public									/		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie											
	- Entrepôt											
	- Bureau											
	- Centre de congrès et d'exposition											

N 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Risques naturels :

Les fonciers sont susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Se reporter aux documents du PIZ (Plan d'Indexation en Z).

Tout projet devra respecter les prescriptions qui y sont définies.

Installations nécessaires à des équipements collectifs :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone, à l'exploitation agricole et forestière et à la gestion des eaux pluviales.
- Les dépôts de toute nature, hors bois, compost et ceux liés à l'activité agricole.

De plus...

En zone N, sont autorisés :

- Les bâtiments liés à l'exploitation forestière dans la limite de 40 m² de surface de plancher.

En zone Nc, sont autorisés :

- Les habitations légères de loisirs, les terrains de camping et de caravanning ainsi que les constructions et installations nécessaires à cette activité (bâtiment d'accueil, équipement collectif du camping, ...).

En zone Nco et Nré, sont autorisés :

- L'aménagement et la réhabilitation des bâtiments agricoles existants dans leur volume et la réhabilitation des bâtiments agricoles existants dans leur volume existant

En zone Nv, sont autorisés :

- L'aménagement et la création de parkings. En dehors des voies de circulation, les espaces de stationnement devront être aménagés avec des matériaux perméables (par exemple evergreen, dalles gazon, stabilisé drainant ...).
- L'aménagement de toilettes

En zone Nréh, sont autorisés :

- L'aménagement, la réfection et la reconstruction des hébergements hôteliers sur leur emprise.

En zone Nh, sont autorisés :

- L'aménagement, la réfection et la reconstruction des constructions existantes à destination de restauration, d'hôtel et d'hébergement touristique dans leur volume.

En zone Nt, sont autorisés :

- L'aménagement, l'adaptation, la réfection et la reconstruction des constructions existantes à destination de restauration, d'hôtel et d'hébergement touristique dans leur volume.
- Les équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée.

En zone Nt1, sont autorisés :

- Les constructions à destination de restauration à condition d'avoir une surface inférieure ou égale à 30 m² d'emprise au sol.

En zone Nt2, sont autorisés :

- Les aménagements, équipements et installations d'aires de jeux.

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES :

En zone N et Nc	- Sont autorisés l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des bâtiments d'habitation existants et la réalisation d'annexes dès lors que les travaux ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. - L'extension des habitations est autorisée dans la limite de 30% de la surface d'emprise au sol existante à l'approbation du PLU avec un maximum de 50m² d'emprise au sol. - Le nombre d'annexes est limité à 2 par construction principale. Chaque annexe est limitée à une surface de 30m² d'emprise au sol. La surface cumulée totale des annexes est limitée à 40m² d'emprise au sol. - La totalité d'une annexe devra être implantée dans un périmètre de 15 mètres autour de la construction principale, voire 25 mètres en cas de topographie contraignante. - Une piscine n'est pas considérée comme une annexe, elles ne sont pas autorisées.
En zone Nco	- Sont autorisés l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des bâtiments d'habitation existants dès lors que les travaux ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. - L'extension et les annexes accolées des habitations sont autorisées dans la limite de 30% de la surface d'emprise au sol existante à l'approbation du PLU avec un maximum de 30m² d'emprise au sol. - Les annexes isolées et les piscines ne sont pas autorisées.
En zone Nré	- Sont autorisés l'aménagement et la réhabilitation des bâtiments d'habitation existants dans leur volume existant dès lors que les travaux ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

DANS TOUTES LES ZONES...

Espaces Boisés Classés repérés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme : tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à déclaration en mairie. Sont dispensés d'autorisation préalable l'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux.

Toute demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

Les Espaces Boisés Classés à conserver, protéger ou créer sont soumis aux prescriptions définies à l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Zone humide repérée au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

Seules y sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, à condition qu'elles préservent ou restaurent le caractère de zone humide (au sens de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 – NOR : DEVO0922936A - et de l'annexe 2 de l'arrêté du 24 juin 2008 –NOR : DEVO0813942A) et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent (au sens des articles L.411-1 et L.411-2 du Code de l'Environnement) :

- Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ),

- Les travaux qui s'avèreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide dans le sens du maintien de sa diversité,
- Les clôtures sans soubassement,
- Les travaux d'entretien des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (aérien et souterrain), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
- La réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique, de découverte et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages,
- Les réseaux d'eaux pluviales à condition de la remise en état de la zone humide.

Ripisylve identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

Toutes constructions et utilisations du sol sont interdites.

De plus, le dessouchage, les exhaussements et affouillements ainsi que les clôtures avec des soubassements sont interdites.

Seuls sont autorisés les travaux d'entretien ainsi que les ouvrages et équipements nécessaires à la gestion et à l'exploitation du cours d'eau.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont dispensés d'autorisation préalable en cas d'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux.

DANS TOUTES LES ZONES...

Construction identifiée au titre de l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

Le bâtiment identifié sur le règlement graphique peut faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination devra s'effectuer à l'intérieur des volumes existants, sans extension autorisée en dehors des volumes. La surface d'agrément autour du bâtiment doit se limiter à 1000 m², avec la mise en place d'un mail rural permettant la pérennité de l'activité agricole située aux abords du bâtiment.

Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Constructions et petit patrimoine repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition totale ou partielle ou tous travaux doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article R. 421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

Le petit patrimoine doit être préservé mais peut être déplacé.

Eléments du patrimoine paysager repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Zone de prescriptions sonores liée à la Route Départementale 921 : des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors de la demande de permis de construire (arrêté préfectoral du 28 décembre 2016) dans une bande de 30 mètres situées de part et d'autre de la RD921, classée axe bruyant de catégorie 4. Voir annexe 5.3 du PLU et plans de zonage.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

N 3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Hauteur maximale des constructions

DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de l'égout de toiture par rapport au terrain naturel (TN).

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

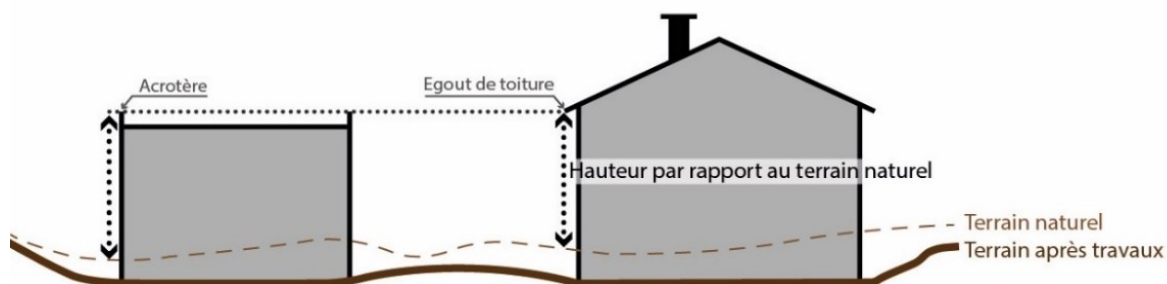


Schéma illustratif

DISPOSITION GENERALE APPLICABLE A LA **ZONE N**

La hauteur des abris pour animaux est limitée à 3 mètres.

Pour les habitations existantes, la hauteur est limitée à l'existant et les annexes sont limitées à 3m.

DISPOSITION GENERALE APPLICABLE A LA **ZONE Nc**

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres.

Pour les habitations existantes, la hauteur est limitée à l'existant et les annexes sont limitées à 3m.

DISPOSITION GENERALE APPLICABLE A LA **ZONE Nco**

La hauteur des constructions est limitée à l'existant.

Pour les habitations existantes, la hauteur est limitée à l'existant et les annexes sont limitées à 3m.

DISPOSITION GENERALE APPLICABLE A LA **ZONE Neq**

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres.

DISPOSITION GENERALE APPLICABLE AUX **ZONES Nt et Nt1**

La hauteur des constructions est limitée à 3,5 mètres.

DISPOSITION GENERALE APPLICABLE AUX **ZONES Nré, Nréh et Nh**

La hauteur des constructions est limitée à l'existant.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A **TOUTES LES ZONES**

- Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur de la construction existante.

- En cas de mise en œuvre d'une isolation par surélévation d'une toiture existante, est autorisé un dépassement de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30cm (*article R152.7 du Code de l'Urbanisme*).

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques pourra être plus importante pour des raisons techniques ou architecturales.

3.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre (sauf en cas d'implantation en limite).

Les voies privées ouvertes à la circulation et les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

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

- 10 m de la limite de l'emprise de la RD 921,
- 3 m de la limite de l'emprise des autres voies et des emprises publiques.

Devant les garages ou portails, un recul de 5 m est obligatoire en agglomération et hors agglomération, afin d'éviter tout stationnement, même temporaire, sur les RD.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Concernant les constructions dont l'implantation est libre en bord de voie publique, l'avis du gestionnaire de voirie est à demander pour toute construction le long d'une RD.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sur les façades, dans la limite d'un dépassement de 40 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement.

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante. L'extension est possible dans le prolongement ou en retrait de la façade existante sur voie.

Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau :

Une marge « non aedificandi » de 4 mètres de large doit être respectée, de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique. Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette marge devra conserver un caractère végétal.

3.3 Emprise au sol des constructions

En ce qui concerne la **ZONE Nc** le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20% du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

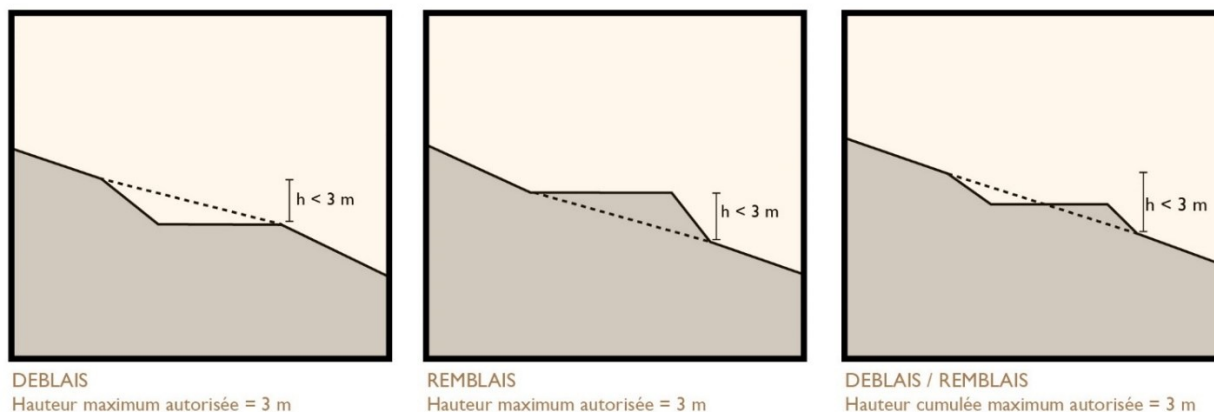
En ce qui concerne la **ZONE Neq** l'emprise au sol des constructions est limitée à 350 m².

N 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Intégration des constructions

L'implantation des constructions ou installations doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de limiter au maximum les déblais et les remblais. Les déblais liés à la construction seront de préférence répandus sur la parcelle.

Les remblais liés aux constructions sont limités à 3 mètres. Les déblais liés aux constructions sont limités à 3 mètres. De plus, en chaque point de la parcelle, la hauteur totale cumulée déblais/remblais devra être inférieure à 3 mètres.



4.2 Caractère et expression des constructions

En amont de chaque projet d'aménagement ou restauration il est conseillé de consulter l'avis de l'architecte conseil de la CCLA. Ce service est gratuit.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...).

4.3 Toitures

Ne s'applique qu'aux habitations existantes à l'exception de leurs vérandas.

Constructions principales

Les toitures suivantes sont autorisées :

- Les toitures à pan à condition d'avoir au minimum 2 pans. La pente de toit doit être de 65% minimum. Le principe de la toiture (nombre de pans, articulation) devra présenter une analogie visuelle évidente avec les constructions voisines. Les débords de toit seront proportionnés à la taille de la construction, avec un minimum de 0,60 mètre.
- Les toitures-terrasses dans les conditions ci-après. Si elles ne sont pas accessibles, elles devront être végétalisées ou intégrer des dispositifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre, favorisant la retenue des eaux pluviales ou dédiés la production d'énergie renouvelable.

Pour les extensions et les annexes accolées

> Si l'extension ou l'annexe accolée est en façade pignon, la toiture sera à deux pans de pente identique (ou proche) à celle de la construction principale.

> Si l'extension ou l'annexe accolée est en façade latérale, la toiture :

- sera à un pan si le faîtage est parallèle à celui de la construction principale. Le faîtage de l'extension ou de l'annexe accolée sera plus bas que l'égout de toiture de la construction principale.
- sera à deux pans avec un faîtage perpendiculaire à celui de la construction principale.
- sera en toiture terrasse.

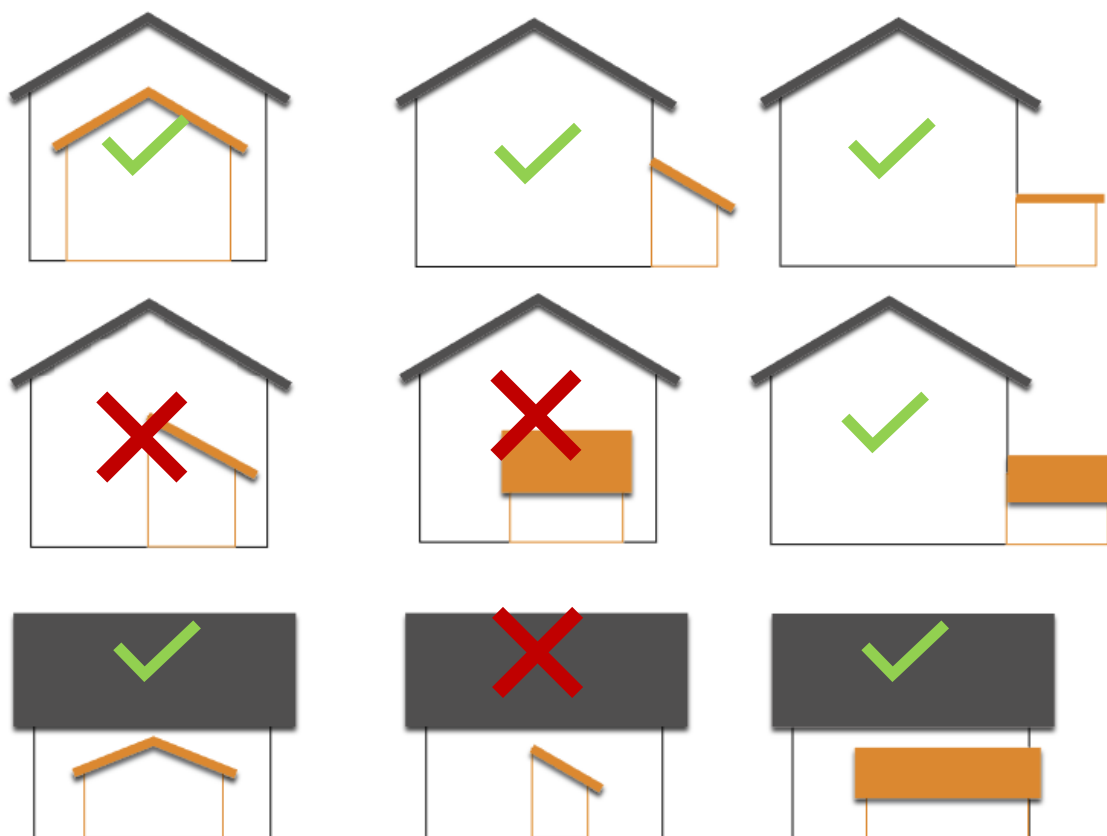


Schéma illustratif des extensions et annexes accolées autorisées et interdites

Annexes isolées

Les toitures ne sont pas réglementées

Aspect extérieur des toitures

Sauf en cas de toiture terrasse, les toitures seront d'aspect tuile ou tuile écaillée et de teinte rouge vieilli, brun ou gris.



Teintes de toiture acceptées

En cas d'extension d'un bâtiment existant, elle sera réalisée avec le même matériau de couverture et la même teinte que la construction principale.

Toitures-terrasses

Les toitures-terrasses ne sont pas autorisées

4.4 Façades

Ne s'applique qu'aux habitations existantes à l'exception de leurs vérandas.

Aspect général

La teinte de façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et des constructions traditionnelles.

Les façades de teinte blanche sont interdites, les tons neutres et clairs seront privilégiés.

Un maximum de 2 teintes pourra être déclinées par façade.

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public, sauf impossibilité technique.

4.5 Clôtures

Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Conformément à la délibération du 19 Juin 2023, l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures existantes formées de murs à « l'ancienne » devront être conservées ou restaurées dans leur aspect original sauf impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité.

Les clôtures ne sont pas souhaitées.

Dans le cas où des clôtures seraient mises en place, elles devront avoir un aspect sobre, à claire voie et seront de type agricole. Elles seront de couleur sombre (vert foncé ou brun) et conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 20 cm afin de laisser passer la petite faune. La hauteur maximale autorisée est de 1,50 mètre.

Les plaques pleines (ciment, métal, plastique, ...), les panneaux de bois, les voiles et toutes autres occultations pleines sont interdites.

4.6 Murs de soutènement

Les murs de soutènement devront être en harmonie avec la construction principale et intégrés à leur environnement

S'ils sont enduits, la teinte sera la même que celle de la construction principale.

Les pierres d'enrochements utilisés pour les murs de soutènement seront de taille moyenne.

Les murs de soutènement composés de matériaux de récupération sont interdits.

4.7 Architecture durable

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront s'intégrer dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée : orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés, etc.).

Conformément à l'article L111.16 du Code de l'Urbanisme, d'autres matériaux ou procédés peuvent être utilisés, à condition qu'ils permettent 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 correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés et sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

4.8 De plus, pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Le respect de la volumétrie existante et le respect de la modénature doivent être garantis.

Le positionnement et le dimensionnement des extensions ne doivent pas conduire à la destruction de la cohérence architecturale de la construction existante. Elles doivent de préférence ne pas être visibles de l'espace public.

Les détails architecturaux doivent être préservés et la dénaturation des caractéristiques conférant un intérêt à la construction doit être évitée. En cas de travaux, ceux-ci devront être réalisés dans le respect des caractéristiques et matériaux d'origine.

La modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement, d'une réhabilitation ou d'une extension, ne doit pas remettre en cause l'équilibre architectural global de la construction existante.

En cas de travaux, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.) doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysagé. L'implantation de capteurs solaires en façade est interdite. En amont de chaque projet d'aménagement ou restauration il est fortement conseillé de consulter l'avis de l'architecte conseil de la CCLA. Ce service est gratuit.

N 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Dans la zone Nv, les aires de stationnement devront faire l'objet d'aménagements paysagers et être plantées d'arbres.

N 6 – Stationnement

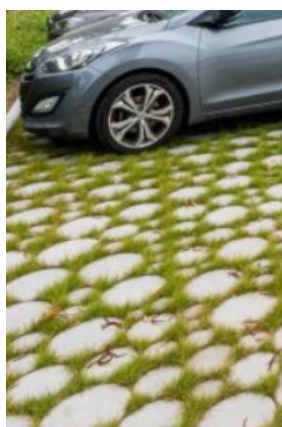
Dans la zone Nv, en dehors des espaces de circulation, les aires de stationnement devront être aménagées avec des revêtements de sol perméables.

Sont par exemple autorisés les dispositifs suivants :

- Les pavés à joints élargis avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné ;
- Les dalles alvéolées avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné ;
- Le béton alvéolaire avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné ;
- Les pavés drainants ;
- Le gravier ;

Les dispositifs recouvrants (*par exemple : résine drainante, enrobé drainant, béton drainant*) ne sont autorisés que pour les espaces de circulation ou les places PMR.

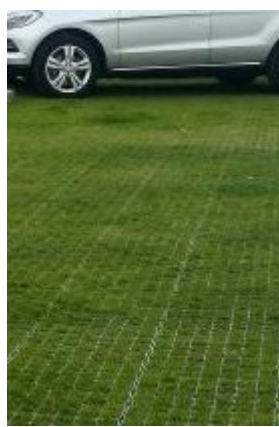
DEFINITION : Les revêtements de sol perméables sont constitués de matériaux formant une couche poreuse, soit par leur structure propre, soit par leur mode d'assemblage, qui permet l'infiltration de l'eau.



Pavés à joints élargis avec un remplissage végétalisé



Pavés à joints élargis avec un remplissage gravillonné



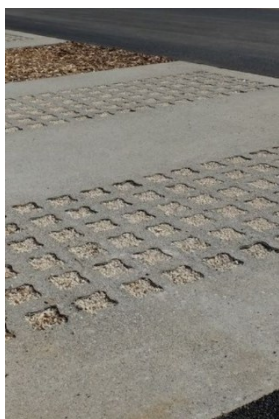
Les dalles alvéolées avec un remplissage végétalisé



Les dalles alvéolées avec un remplissage gravillonné



Béton alvéolaire avec un remplissage végétalisé



Béton alvéolaire avec un remplissage gravillonné



Les pavés drainants



Le stabilisé

Références illustratives

Dans la zone Nréh, afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installation, il est exigé :

Destinations	Sous destinations	Règle applicable
Commerce et activités de service	- Restauration - Hôtels - Autres hébergements touristiques	Pour les hébergements hôteliers et touristiques et pour les restaurants : - 1,5 place pour 2 chambres, - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. Les règles ne sont pas cumulatives, la plus contraignante est la seule retenue

Equipements et réseaux

N 7 – Desserte pour les voies publiques

7.1 Accès

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

Ainsi et notamment :

- Le raccordement de l'accès à la voie publique présentera une surface dégagée suffisante pour la sécurité et la visibilité,
- Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.

En ce qui concerne plus spécifiquement les accès depuis et sur les voies départementales, ces derniers doivent être positionnés de façon à ce que les véhicules puissent pénétrer sur les terrains attenants, sans marquer d'arrêt sur la voie départementale. Les conditions d'accès sur la route départementale seront, notamment, conditionnées par l'aménagement au débouché des accès privés sur ces voies, d'une plate-forme d'attente d'au moins 5 mètres de longueur avec une pente maximale de 2% afin de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers. Les zones de manœuvre des véhicules ne devront pas empiéter sur le domaine public. Il est important que l'accès se réalise le plus perpendiculairement possible à la RD et de ne pas modifier les caractéristiques géométriques du Domaine Public Départemental (talus, accotement, profils de la chaussée etc. ...). Les accès doivent offrir une visibilité suffisante pour que les véhicules sortants puissent s'insérer sur la voie en toute sécurité. Il convient de mutualiser les accès sur les routes départementales à chaque fois que possible afin d'en réduire le nombre et de privilégier les dessertes par des voies secondaires lorsqu'elles existent. Un avis favorable peut être conditionné à la réalisation d'aménagements. Afin de limiter l'éparpillement des accès le long de la route départementale, les accès privés devront se juxtaposer et se situer de part et d'autre des limites séparatives.

7.2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement, et le cas échéant d'enlèvement des ordures ménagères.

L'emprise minimale de la voirie sera de 3 mètres et 4,5 mètres dans les virages.

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

L'installation de dispositifs de protection de type Glissière en Béton Armée (GBA) sont interdit.

N 8 – Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

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

L'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible dans le respect des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique.

8.2 Assainissement

a) En présence du réseau, toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

c) En zone de glissement de terrain moyen ou fort (secteurs G1, G2 et G3 sur le zonage du PIZ), dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement, des solutions individuelles peuvent être mises en place dès lors

qu'aucune infiltration des eaux n'est réalisée dans la zone concernée par un risque de glissement de terrain. Les eaux traitées pourront être rejetées en dehors d'une zone d'aléas de glissement, dans un exutoire artificiel (fossé, tuyau, ...) ou dans un milieu récepteur naturel (cours d'eau, talweg, ...).

d) Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) ne peuvent pas être rejetés dans le réseau public d'assainissement. Les exploitations agricoles doivent être conformes aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

8.3 Eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...).

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol serait impossible ou nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage pour un usage privé, stockage et restitution vers un exutoire ou dans le réseau public en l'absence d'exutoire ...). Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessite un rejet vers un exutoire, ceux-ci doivent être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Q_f) défini pour l'ensemble du territoire communal.

Si $S_{\text{projet}} < 1$ hectare ; $Q_f = 3 \text{ l/s}$

Si $S_{\text{projet}} \geq 1$ hectare ; $Q_f = 11 \text{ l/s/ha}$

Dimensionnement décennal (Q_{10})

Se référer au schéma de gestion des eaux pluviales disponible en annexe du PLU.

Tout aménagement devra préserver la capacité d'assainissement pluvial des routes départementales. La situation hydraulique existante ne devra pas être dégradée, notamment, la quantité des eaux de ruissellement qui sera évacuée vers les terrains à l'aval ou vers les réseaux existants ne devra pas être plus importante que le débit naturel ruisselé avant les aménagements.

Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier départemental recevant les eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages hydrauliques doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public des eaux pluviales.

8.4 Electricité et réseaux numériques

Les raccordements au réseau public d'électricité et de téléphone seront obligatoirement enterrés.

Toute construction principale doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Cette règle s'applique qu'à titre de recommandation dans le cadre de la réhabilitation ou du changement de destination de bâtiments existants.

Glossaire

Accès

L'accès est la partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Annexes

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (une annexe n'a pas de caractère habitable).

Une annexe peut être :

- Isolée, dans ce cas elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.
- Accolée, à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction. Si elle dispose d'un accès direct depuis la construction, elle sera considérée comme une extension.

Exemples :

Sont considérées comme annexe : un garage destiné au stationnement, un abri de jardin, un abri voiture, une piscine, un poste de transformation électrique.

Inversement, ne sont pas considérés comme annexe : les locaux professionnels, toute construction réservée en tout ou en partie à l'habitation.

Adaptation

Modifications mineures, assouplissement qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Les adaptations excluent tout écart important de la règle définie. La hauteur et l'aspect des constructions ne constituent pas des adaptations mineures.

Aménagement

Il s'agit des aménagements réalisés à l'intérieur du volume existant d'une construction.

Bahut (mur bahut)

Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une arcature, une grille.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Déblai

Action de déblayer, consistant à aplanir un terrain par des travaux de terrassement.

Destinations et sous-destinations

Conformément aux articles R151.27 et R151.28 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement distingue 5 destinations et 20 sous-destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DÉFINITIONS
1. Exploitation agricole et forestière	1.1-Exploitation agricole	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.
	1.2-Exploitation forestière	Les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
2. Habitation	2.1-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.
	2.2-Hébergement	Les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
3. Commerces et activités de services	3.1-Artisanat et commerce de détail	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.
	3.2-Restauration	Les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	3.3-Commerces de gros	Les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	3.4-Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	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.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DÉFINITIONS
	3.5 Hôtels	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.
	3.6 Autres hébergements touristiques	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.
	3.7 Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
4. Equipements d'intérêt collectif et de services publics	4.1-Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	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'état, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	4.2-Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés	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.
	4.3-Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	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.
	4.4-Salle d'art et de spectacles	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DÉFINITIONS
	4.5-Equipements sportifs	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.
	4.6-Autres équipements recevant du public	Les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
5. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	5.1-Industrie	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.
	5.2-Entrepôt	Les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	5.3-Bureau	Les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	5.4-Salle de congrès et d'exposition	Les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Ne pas confondre “destination” et “usage” ou “affectation”

Constitue un changement d'usage, et non un changement de destination, la transformation d'un restaurant en magasin de meubles : il s'agit dans les deux cas d'une activité commerciale.

La qualification des locaux accessoires (article R 151-29 du Code de l'Urbanisme)

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Exemple : Le garage d'une habitation est réputé avoir la même destination que l'habitation.

Dès lors, la transformation d'un garage en chambre n'est pas constitutive d'un changement de destination, mais d'un changement d'usage.

Eaux pluviales

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Emprise publique

Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

Emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction est la surface délimitée horizontalement par la projection verticale de la construction sur le sol. Le Coefficient d'Emprise au Sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface du terrain prise pour référence.

Espace libre

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions en élévation, non réservés au stationnement et à la circulation automobile. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées. Dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

Installations classées pour la protection de l'environnement - ICPE

On appelle "installations classées pour la protection de l'environnement" les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique (article L511-1 du Code de l'Environnement).

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire
- Enregistrement : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010.
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles sont de deux types :

- Les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques,
- Les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Linteau

Support horizontal en bois, pierre, métal, brique, béton ... fermant la partie supérieure d'une baie et soutenant la superstructure.

Logement

Est considéré comme logement tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, WC...), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté. Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

Pétitionnaire

Personne faisant la demande d'autorisation d'urbanisme.

Pleine terre

Il s'agit de la partie de l'unité foncière, libre de toute construction en surface comme en sous-sol.

Un espace libre/non construit peut être qualifié de pleine terre s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Son revêtement est perméable sur une profondeur de 3/10 mètres à compter de sa surface et qu'il comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, usées et pluviales ...)
- Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Prospect

La bande de prospect est la bande de terrain dans laquelle sont mises en place des dispositions limitant la constructibilité. La bande de prospect correspond à recul entre l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et/ou par rapport aux limites séparatives.

Réfection

Restauration, réparation, remise en état d'une construction dans son volume existant.

Réhabilitation

Remise aux normes actuelles d'habitabilité d'un bâtiment ancien.

Remblai

Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

Restructuration

Opération visant à réaménager et à requalifier une construction devenue inadaptée.

Ripisylve

La ripisylve désigne l'ensemble de la végétation située le long des berges d'un cours d'eau.

Saillie

Partie en avancée sur le nu d'une façade (balcon, corniche, ...). Le nu étant la surface unie de la façade.

Soubassement

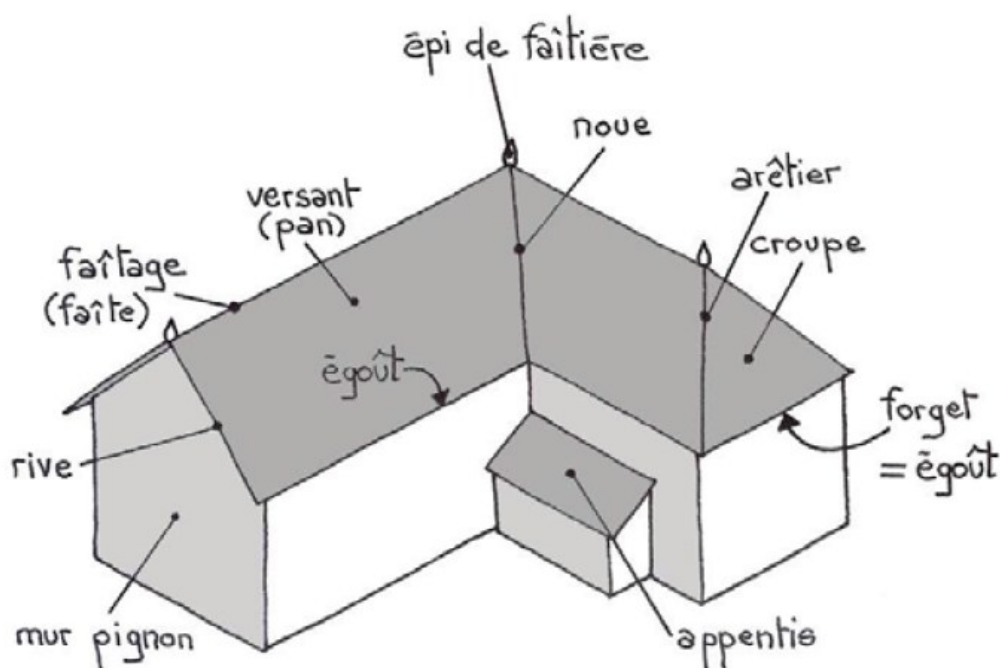
Partie inférieure d'un aménagement, d'une construction, massive et continue, située au-dessus du niveau du sol, formée de plusieurs assises, reposant sur les fondations, et servant de base, de support aux parties supérieures.

Surface de plancher

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

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

Toiture (vocabulaire)



Toiture terrasse

Toiture dont la pente est inférieure à 15%. Au-delà il s'agit d'une toiture inclinée.

Toiture terrasse végétalisée

Une toiture végétalisée est une toiture terrasse (ou une toiture faiblement inclinée) recouverte par un substrat et une couverture végétale.

Ce système se compose :

- d'un isolant

- d'une couverture étanche
- d'un filtre
- d'une couche de drainage
- d'une bande pourtour
- d'une couche anti-perçement (non systématique)
- d'un substrat ou de terre
- d'une couverture végétale

Voie

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

Voirie (vocabulaire)

Chaussée : partie revêtue destinée à la circulation. Elle peut être divisée en plusieurs voies de circulation.

Bande dérasée : une partie de l'accotement d'une route qui a été stabilisée, c'est-à-dire renforcée pour pouvoir supporter la charge d'un véhicule procédant à une manœuvre d'évitement ou bien à un arrêt d'urgence. Elle peut être délimitée par des dispositifs de sécurité comme des glissières.

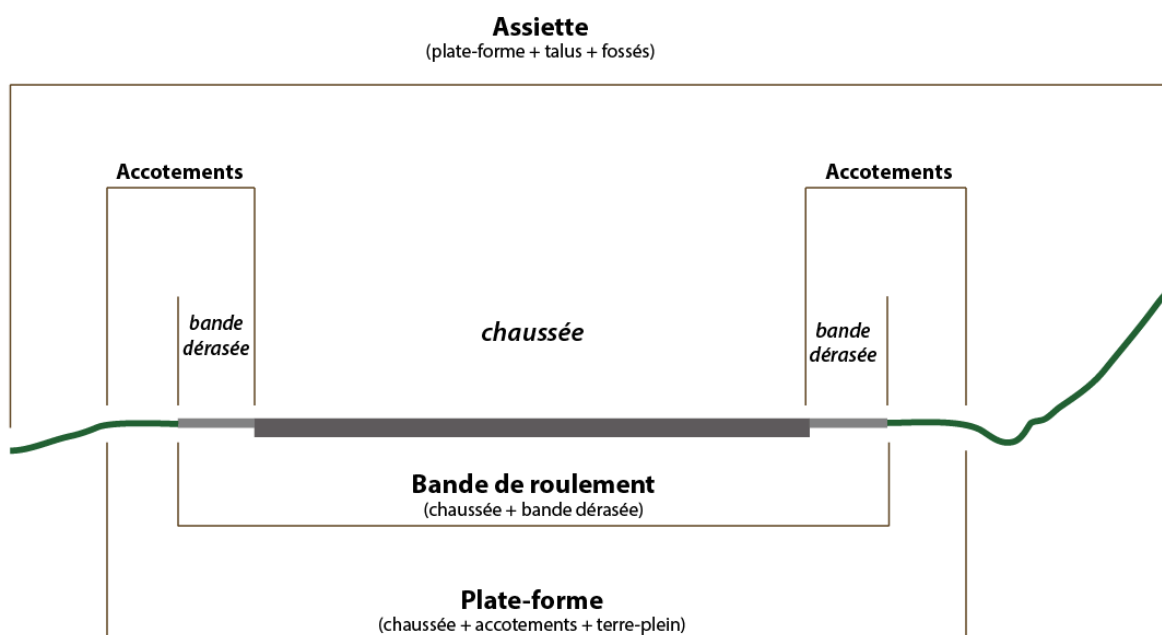
Bande de roulement : chaussée + bande dérasée.

Accotements : terre-plein central, trottoir, fossés, bande dérasée, etc.

Plate-forme : accotements + chaussée

Assiette : partie de l'emprise réellement utilisée par la route (incluant les talus et délaissés).

Emprise : Propriété foncière affectée par le gestionnaire de la voirie, inclue la route elle-même et ses dépendances.



Glossaire juridique

Article L113-1 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Article L113-2 du Code de l'Urbanisme :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Article L151-16 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Article L151-17 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Article L151-38 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Article R151-34 2° du Code de l'Urbanisme :

Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : [...]

2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;

[...].

Article R152-6 du Code de l'Urbanisme :

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur.

L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

Article R152-7 du Code de l'Urbanisme :

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, en application du 2° de l'article L. 152-5, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

Article R421-28 du Code de l'Urbanisme :

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;
- b) Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 ;
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.