

DEPARTEMENT DE LA SAVOIE

# COMMUNE DE SAINT-AVRE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 5 - REGLEMENT



|                                                                |                                                       |                                                                      |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| ARRET DU PROJET<br>Vu pour être annexé à la délibération<br>du | ENQUETE PUBLIQUE<br>Vu pour être annexé à l'arrêté du | APPROBATION DU PROJET<br>Vu pour être annexé à la délibération<br>du |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|

MARS 2015

Atelier d'urbanisme Michel FABRE  
73 000 CHAMBERY

# **TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES**

## RISQUES NATURELS

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation sont soumises à des conditions particulières. Ces secteurs sont repérés sur les documents graphiques par un index « z » dans les secteurs U et AU et renvoient :

- à l'étude du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la rivière Arc sur le tronçon d'Aiton à Ste Marie de Cuines approuvé le 07 mai 2014.
- à l'étude de risques naturels PIZ de 2007 modifié en mars 2014.

Ces documents définissent les prescriptions et les recommandations à prendre en compte.

## RISQUES LIES AU TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Dans les zones exposées aux risques technologiques liés à la présence d'une canalisation de transport de gaz naturel, les distances d'effet à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation sont les suivantes :

| Diamètre de la canalisation | Zone de dangers significatifs | Zone de dangers graves | Zone de dangers très graves |
|-----------------------------|-------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| 150 mm                      | 45 m                          | 30 m                   | 20 m                        |

La mise en place d'une barrière physique de nature à s'opposer aux agressions externes ou toutes autres dispositions compensatoires équivalentes prévues par un guide professionnel reconnu, permet de réduire l'ensemble des trois zones de dangers précitées à 5 m de part et d'autre de la canalisation.

Si la réalisation de projets d'urbanisation est envisagée dans les zones de dangers (significatifs, graves ou très graves pour la vie humaine), les mesures suivantes doivent être à minima appliquées :

- Pour toutes les zones, une information systématique et le plus en amont possible, de l'exploitant de la canalisation est à adresser à : « GRT Gaz-Région Rhône-Méditerranée – 33, rue Pétrequin – BP 6407 – 69 413 LYON CEDEX 06 » afin qu'il puisse analyser l'impact éventuel de ces projets sur la canalisation et prendre les mesures adaptées.
- Dans la zone de dangers graves pour la vie humaine, toute construction ou extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 et d'immeubles de grande hauteur est interdite.
- Dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine, toute construction ou extension d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur, est interdite.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

## CARACTERES DE LA ZONE Ua

*La zone Ua correspond aux secteurs d'habitat ancien aggloméré en villages et à leur environnement immédiat. Elle est réservée à l'habitation et aux activités compatibles avec la destination de la zone, l'objectif étant de compléter le tissu existant. Le plan distingue un secteur Ua1 dans lequel seule la rénovation des bâtiments existants est autorisée.*

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Industrie,
- Exploitation agricole ou forestière.

### **ARTICLE Ua 2 - Occupations et utilisations du sol admises mais soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité.

Sont admises sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension et la création d'installations classées lorsque leur présence est justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone ou lorsqu'elles constituent des annexes aux constructions autorisées.
- Les activités de commerces et d'artisanat compatibles avec les secteurs d'habitat.
- Les reconstructions de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.
- Les clôtures dans les conditions définies à l'article 11.5. Elles sont soumises à déclaration préalable.
- Les dépôts sous réserve qu'ils soient à usage domestique.

- De part et d'autre des berges des ruisseaux, les constructions, remblais et dépôts sous réserve d'être implantés avec un recul de 10m minimum de sommet des berges, ramené à 4m si le PIZ ou PPRI a démontré l'absence d'érosion et de débordement.
- Dans la zone indicé Uaz1 le seul aménagement des batiments dans le volume existant
- Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel Uaz, les possibilités d'urbanisation sont soumises à des prescriptions particulières conformément aux études de risques naturels : PPRI approuvé en mai 2014 et PIZ de 2007 modifié en mars 2014,.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article Ua 3 – Accès et voirie**

#### **1- Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries. En cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique, dont les vantaux sont coulissants ou s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, sera tolérée.

#### **2- Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **ARTICLE Ua 4 - Desserte par les réseaux**

#### **1- Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

## 2- Assainissement

### 2.1. Zones desservies

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

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

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

### 2.2. Zones non desservies

Dans les zones non desservies ou d'assainissement collectif à terme, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et dont la réalisation est conforme à la réglementation en vigueur.

## 3- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales ; le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

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

## 4- Electricité, télécommunications

La partie privative des branchements devra être réalisée en souterrain.

## **ARTICLE Ua 5 – Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **ARTICLE Ua 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1- Les constructions peuvent être implantées avec un recul minimum correspondant à la moyenne observée des reculs des bâtiments voisins situés du même côté de la voie.

2- En cas d'aménagement ou de reconstruction dans le volume existant, les prospects à respecter pourront être ceux qui existaient précédemment.

Les extensions sont autorisées sur l'alignement des bâtiments existants, sans qu'il soit fait application de l'alinéa 1.

3- L'ensemble des dispositions énoncées dans les alinéas 1 à 2 ne s'applique pas pour les clôtures.

4- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans recul par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **ARTICLE Ua 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

1- L'implantation des constructions est libre ; elles peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative.

2- Les piscines ( nu intérieur du bassin ) peuvent s'implanter jusqu'à 2 m des limites séparatives.

#### **ARTICLE Ua 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des constructions est libre.

#### **ARTICLE Ua 9 – Emprise au sol**

Non définie.

#### **ARTICLE Ua 10 – Hauteur maximale des constructions**

1- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, et est fixée à 12 m en tout point. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments ouvrages publics ou d'intérêt général.

2- En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celle-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus.

## **ARTICLE Ua 11 – Aspect extérieur**

### **1- Généralités**

Le respect du caractère de l'environnement et des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leur débord, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement un site existant, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux, notamment dans le cas de la mise en oeuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bioconstruction.

Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel

### **2- Implantation**

En cas de parcelles à forte déclivité, les constructions autorisées devront être intégrées à la pente, les terrassements non justifiés par des raisons techniques sont interdits.

### **3- Aspect des façades**

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé.

Les teintes vives et le blanc pur en grande surface sont interdits. Les éléments en pierre, chaînages, linteaux, corniches et encadrements pourront rester naturels et apparents.

Le bois est autorisé dans la limite de 50 % de la surface pour les constructions principales. Pour les extensions ou annexes la proportion est libre.

### **4- Aspect des toitures**

Les toitures seront à deux pans minimum avec une pente comprise entre 60 % et 100 %.

Les matériaux de couverture doivent être de couleur brun, rouge vieilli, ardoise en harmonie avec la couleur dominante des bâtiments avoisinants.

Pour les extensions et les bâtiments inférieurs à 20 m<sup>2</sup> :

- les toitures à un pan, les toitures terrasses sont autorisées,
- pour les toits à pente celle-ci n'est pas réglementée.

Des pentes et matériaux de toiture différents sont autorisés :

- dans le cadre de la mise en œuvre d'installations aux performances énergétiques et environnementales renforcées (capteurs solaires, bâtiments à haute performance énergétique), sous réserve de leur intégration au pan de toiture
- pour des éléments ponctuels (lucarnes, jacobines, marquises, auvents, vérandas, verrières, couvertures de piscine, appentis...),
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (abris divers, transformateurs et locaux techniques, ...).

#### 5- Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, d'autant qu'elles ne s'inscrivent pas dans la tradition locale. Elles seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences locales et/ou d'un système à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1,50 m.

#### 6- Réhabilitations

Les restaurations des constructions de caractère traditionnel ou patrimonial doivent respecter les caractères architecturaux des volumes et des façades.

### **ARTICLE Ua 12 – Stationnement des véhicules**

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

2- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, accès compris.

3- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface

.

4- Pour les autres constructions, il est exigé :

- Pour les commerces : 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de superficie
- Pour les établissements artisanaux : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de superficie
- Pour les bureaux : 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de superficie
- Pour les hôtels et hôtels-restaurants : 2 places pour 3 chambres d'hôtel

5-Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur

peut réaliser les places de stationnement sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 250 m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à publicité foncière.

6- Dans le cas où le constructeur ne pourrait se conformer aux dispositions des paragraphes ci-dessus, il pourra être fait application de l'article L.123.1.2 du Code de l'Urbanisme, relatif au paiement de la participation financière correspondant aux places manquantes.

### **ARTICLE Ua 13 – Obligation de réaliser des espaces verts**

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile, piétonnière ou utilisées en jardins doivent être engazonnées et plantées d'espèces locales mélangées pour les haies.

## **SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ua 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

# REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ud

## CARACTERES DE LA ZONE Ud

*La zone Ud correspond aux secteurs d'extensions de l'habitat. Elle est réservée aux constructions sous forme d'habitations individuelles ou petits collectifs et aux activités compatibles avec la destination de la zone.*

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE Ud 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Industrie,
- Exploitation agricole ou forestière.

### **ARTICLE Ud 2 - Occupations et utilisations du sol admises mais soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité.

Sont admises sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension et la création d'installations classées lorsque leur présence est justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone ou lorsqu'elles constituent des annexes aux constructions autorisées.
- Les activités de commerces et d'artisanat compatibles avec les secteurs d'habitat.
- Les reconstructions de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.
- Les clôtures dans les conditions définies à l'article 11.5. Elles sont soumises à déclaration préalable.
- Les dépôts sous réserve qu'ils soient à usage domestique.

- De part et d'autre des berges des ruisseaux, les constructions, remblais et dépôts sous réserve d'être implantés avec un recul de 10m minimum de sommet des berges, ramené à 4m si le PIZ ou PPRI a démontré l'absence d'érosion et de débordement.

- Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel Udz, les possibilités d'urbanisation sont soumises à des prescriptions particulières conformément aux études de risques naturels : PPRI approuvé en mai 2014 et PIZ de 2007 modifié en mars 2014,.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article Ud 3 – Accès et voirie**

#### **1- Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries. En cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique, dont les vantaux sont coulissants ou s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, sera tolérée.

#### **2- Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **ARTICLE Ud 4 - Desserte par les réseaux**

#### **1- Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

## 2- Assainissement

### 2.1. Zones desservies

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

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

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

### 2.2. Zones non desservies

Dans les zones non desservies ou d'assainissement collectif à terme, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et dont la réalisation est conforme à la réglementation en vigueur.

## 3- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales ; le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

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

## 4- Electricité, télécommunications

La partie privative des branchements devra être réalisée en souterrain.

## **ARTICLE Ud 5 – Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **ARTICLE Ud 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1- En l'absence d'indications au plan, le recul minimum des constructions est fixé à 2 m par rapport aux limites des emprises publiques et voies existantes, à modifier ou à créer.

2- Les dépassées de toiture et balcons sont autorisées à l'intérieur des marges de recul ainsi définies, dans la limite d'un mètre, à une hauteur supérieure à 3,50 m.

3- En cas d'aménagement ou de reconstruction dans le volume existant, les prospects à respecter pourront être ceux qui existaient précédemment.

Les extensions sont autorisées sur l'alignement des bâtiments existants, sans qu'il soit fait application des alinéas 1 à 2.

4- L'ensemble des dispositions énoncées dans les alinéas 1 à 3 ne s'applique pas pour les clôtures.

5- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans recul par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **ARTICLE Ud 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

1- Les constructions peuvent s'implanter selon 2 principes :

- La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m. Les débords de toiture, terrasses et balcons ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m.

- Les bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage et la longueur 8 m peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative.

2- Les piscines ( nu intérieur du bassin ) peuvent s'implanter jusqu'à 2 m des limites séparatives.

3- En cas d'aménagement ou de reconstruction dans le volume existant, les prospects à respecter pourront être ceux qui existaient précédemment.

Les extensions sont autorisées sur l'alignement des bâtiments existants, sans qu'il soit fait application de l'alinéa 1.

4- L'ensemble des dispositions énoncées dans les alinéas 1 à 3 ne s'applique pas pour les clôtures.

5- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative.

## **ARTICLE Ud 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des constructions est libre.

## **ARTICLE Ud 9 – Emprise au sol**

Non définie.

## **ARTICLE Ud 10 – Hauteur maximale des constructions**

1- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, et est fixée à 12 m en tout point. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments, ouvrages publics ou d'intérêt général.

2- En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celle-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus.

## **ARTICLE Ud 11 – Aspect extérieur**

### **1- Généralités**

Le respect du caractère de l'environnement et des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leur débord, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement un site existant, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux, notamment dans le cas de la mise en oeuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bioconstruction.

Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

### **2- Implantation**

En cas de parcelles à forte déclivité, les constructions autorisées devront être intégrées à la pente, les terrassements non justifiés par des raisons techniques sont interdits.

### **3- Aspect des façades**

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé.

Les teintes vives et le blanc pur en grande surface sont interdits. Les éléments en pierre, chaînages, linteaux, corniches et encadrements pourront rester naturels et apparents.

Les façades bois sont autorisées.

#### 4- Aspect des toitures

Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques sont autorisés dans les pans de toitures.

Les matériaux de couverture doivent être de couleur brun, rouge vieilli, ardoise ou gris en harmonie avec la couleur dominante des bâtiments avoisinants.

#### 5- Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, d'autant qu'elles ne s'inscrivent pas dans la tradition locale. Elles seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences locales et/ou d'un système à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1,50 m.

#### 6- Réhabilitations

Les restaurations des constructions de caractère traditionnel ou patrimonial doivent respecter les caractères architecturaux des volumes et des façades.

### **ARTICLE Ud 12 – Stationnement des véhicules**

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

2- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, accès compris.

3- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de superficie.

4- Pour les autres constructions, il est exigé :

- Pour les commerces : 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de superficie
- Pour les établissements artisanaux : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de superficie
- Pour les bureaux : 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de superficie
- Pour les hôtels et hôtels-restaurants : 2 places pour 3 chambres d'hôtel

### **ARTICLE Ud 13 – Obligation de réaliser des espaces verts**

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile, piétonnière ou utilisées en jardins doivent être engazonnées et plantées d'espèces locales mélangées pour les haies.

### **SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ud 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

## CARACTERES DE LA ZONE Ue

*La zone Ua correspond aux secteurs d'activités artisanales ou industrielles et aux équipements.*

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Habitations excepté celles prévues à l'article Ue 2.
- Exploitation agricole ou forestière.

### **ARTICLE Ue 2 - Occupations et utilisations du sol admises mais soumises à des conditions particulières**

Sont admises sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les habitations de gardiennage accolées ou intégrées aux bâtiments artisanaux ou industriels à raison d'un logement.
- Les reconstructions de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.
- Les clôtures dans les conditions définies à l'article 11.3. Elles sont soumises à déclaration préalable.
- De part et d'autre des berges des ruisseaux, les constructions, remblais et dépôts sous réserve d'être implantés avec un recul de 10m minimum de sommet des berges, ramené à 4m si le PIZ ou PPRI a démontré l'absence d'érosion et de débordement.
- Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel Uez, les possibilités d'urbanisation sont soumises à des prescriptions particulières conformément aux études de risques naturels : PPRI approuvé en mai 2014 et PIZ de 2007 modifié en mars 2014,.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ue 3 - Accès et voirie**

#### **1- Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries. En cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique, dont les vantaux sont coulissants ou s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, sera tolérée.

#### **2- Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **ARTICLE Ue 4 - Desserte par les réseaux**

#### **1- Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **2- Assainissement**

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonné à un prétraitement approprié.

### 3- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales ; le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

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

### 4- Electricité, télécommunications

La partie privative des branchements devra être réalisée en souterrain.

## **ARTICLE Ue 5 – Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **ARTICLE Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1- En l'absence d'indications au plan, le recul minimum des constructions est fixé à 2 m par rapport aux limites des emprises publiques et voies existantes, à modifier ou à créer.

2- Les dépassées de toiture et balcons sont autorisés à l'intérieur des marges de recul ainsi définies, dans la limite d'un mètre, à une hauteur supérieure à 3,50 m.

3- En cas d'aménagement ou de reconstruction dans le volume existant, les prospects à respecter pourront être ceux qui existaient précédemment.

Les extensions sont autorisées sur l'alignement des bâtiments existants, sans qu'il soit fait application des alinéas 1 à 2.

4- L'ensemble des dispositions énoncées dans les alinéas 1 à 3 ne s'applique pas pour les clôtures.

5- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans recul par rapport aux voies et emprises publiques.

## **ARTICLE Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

L'implantation des constructions est libre ; elles peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative.

## **ARTICLE Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des constructions est libre.

## **ARTICLE Ue 9 - Emprise au sol des constructions**

Le Coefficient d'Emprise au Sol maximum est fixé à 0,7.

## **ARTICLE Ue 10 - Hauteur maximale des constructions**

1- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel à l'aplomb, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, et est fixée à 12 m en tout point. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments, ouvrages publics ou d'intérêt général.

2- En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celle-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus.

## **ARTICLE Ue 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords**

### **1- Généralités**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement un site existant, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux, notamment dans le cas de la mise en oeuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bioconstruction.

Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

### **2- Aspect des toitures**

Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques sont autorisés dans les pans de toitures.

Les matériaux de couverture doivent être de couleur brun, rouge vieilli, ardoise ou gris en harmonie avec la couleur dominante des bâtiments avoisinants.

### **3- Aspect des clôtures**

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment, en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des

carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.

Les clôtures d'une hauteur de 2 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur-bahut.

#### **ARTICLE Ue 12 - Stationnement des véhicules**

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

2- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, accès compris.

3- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de superficie.

4- Pour les autres constructions, il est exigé :

- Pour les commerces : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de superficie
- Pour les établissements artisanaux : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de superficie
- Pour les bureaux : 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de superficie
- Pour les entrepôts : 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de superficie

#### **ARTICLE Ue 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations**

1- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2- Les espaces non bâtis doivent être plantés.

3- Les aires de stationnement doivent être paysagées.

### **SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ue 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

# REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUa

## CARACTERES DE LA ZONE AUa

*La zone AUa correspond à des secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation à vocation d'habitations de type individuelles, individuelles groupées ou petits collectifs ainsi que des activités non nuisantes. Les constructions sont autorisées dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui encadre l'aménagement de chacun des secteurs.*

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Industrie,
- Exploitation agricole ou forestière.

### **ARTICLE AUa 2 - Occupations et utilisations du sol admises mais soumises à des conditions particulières**

1- Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate d'une zone AUa ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que le règlement définissent les conditions de réalisation de la zone.

Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des viabilités.

Sont admises sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension et la création d'installations classées lorsque leur présence est justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone ou lorsqu'elles constituent des annexes aux constructions autorisées.
- Les activités de commerces et d'artisanat compatibles avec les secteurs d'habitat.
- Les reconstructions de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.
- Les clôtures dans les conditions définies à l'article 11.5. Elles sont soumises à déclaration préalable.
- Les dépôts sous réserve qu'ils soient à usage domestique.

- De part et d'autre des berges des ruisseaux, les constructions, remblais et dépôts sous réserve d'être implantés avec un recul de 10m minimum de sommet des berges, ramené à 4m si le PIZ ou PPRI a démontré l'absence d'érosion et de débordement.
- Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation sont soumises à des prescriptions particulières conformément aux études de risques naturels : PPRI approuvé en mai 2014 et PIZ de 2007 modifié en mars 2014,.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article AUa 3 – Accès et voirie**

#### **1- Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries. En cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique, dont les vantaux sont coulissants ou s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, sera tolérée.

#### **2- Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **ARTICLE AUa 4 - Desserte par les réseaux**

#### **1- Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

## 2- Assainissement

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

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

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

## 3- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales ; le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

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

## 4- Electricité, télécommunications

La partie privative des branchements devra être réalisée en souterrain.

## **ARTICLE AUa 5 – Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **ARTICLE AUa 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1- En l'absence d'indications au plan, le recul minimum des constructions est fixé à 2 m par rapport aux limites des emprises publiques et voies existantes, à modifier ou à créer.

2- Les dépassées de toiture et balcons sont autorisés à l'intérieur des marges de recul ainsi définies, dans la limite d'un mètre, à une hauteur supérieure à 3,50 m.

3- L'ensemble des dispositions énoncées dans les alinéas 1 à 2 ne s'applique pas pour les clôtures.

4- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans recul par rapport aux voies et emprises publiques.

### **ARTICLE AUa 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

- 1- L'implantation des constructions est libre ; elles peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative.
- 2- Les piscines ( nu intérieur du bassin ) peuvent s'implanter jusqu'à 2 m des limites séparatives.

### **ARTICLE AUa 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des constructions est libre.

### **ARTICLE AUa 9 – Emprise au sol**

Non définie.

### **ARTICLE AUa 10 – Hauteur maximale des constructions**

- 1- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, et est fixée à 12 m en tout point. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments, ouvrages publics ou d'intérêt général.
- 2- En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celle-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus.

### **ARTICLE AUa 11 – Aspect extérieur**

#### **1- Généralités**

Le respect du caractère de l'environnement et des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leur débord, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement un site existant, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux, notamment dans le cas de la mise en oeuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bioconstruction.

Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

## 2- Implantation

En cas de parcelles à forte déclivité, les constructions autorisées devront être intégrées à la pente, les terrassements non justifiés par des raisons techniques sont interdits.

## 3- Aspect des façades

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé.

Les teintes vives et le blanc pur en grande surface sont interdits. Les éléments en pierre, chaînages, linteaux, corniches et encadrements pourront rester naturels et apparents.

Les façades bois sont autorisées.

## 4- Aspect des toitures

Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques sont autorisés dans les pans de toitures.

Les matériaux de couverture doivent être de couleur brun, rouge vieilli, ardoise ou gris en harmonie avec la couleur dominante des bâtiments avoisinants.

## 5- Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, d'autant qu'elles ne s'inscrivent pas dans la tradition locale. Elles seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences locales et/ou d'un système à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1,50 m.

## **ARTICLE AUa 12 – Stationnement des véhicules**

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

2- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, accès compris.

3- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface

.

4- Pour les autres constructions, il est exigé :

- Pour les commerces : 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de superficie
- Pour les établissements artisanaux : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de superficie

- Pour les bureaux : 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de superficie
- Pour les hôtels et hôtels-restaurants : 2 places pour 3 chambres d'hôtel

### **ARTICLE AUa 13 – Obligation de réaliser des espaces verts**

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile, piétonnière ou utilisées en jardins doivent être engazonnées et plantées d'espèces locales mélangées pour les haies.

### **SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUa 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Aud

## CARACTERES DE LA ZONE AUd

*La zone AUd correspond à un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation à vocation d'habitations de densité moyenne ainsi que des activités non nuisantes. Les constructions sont autorisées dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui encadre l'aménagement de ce secteur.*

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE AUd 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Industrie.
- Exploitation agricole ou forestière.

### **ARTICLE AUd 2 - Occupations et utilisations du sol admises mais soumises à des conditions particulières**

1- Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate d'une zone AUd ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que le règlement définissent les conditions de réalisation de la zone.

Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

2- Sont admises sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités artisanales et commerciales sous réserve qu'elles soient compatibles avec les caractères de la zone et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage.
- L'extension et la création d'installation classées sont autorisées lorsque leur présence est justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone ou lorsqu'elles constituent des annexes aux constructions autorisées.

- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler, et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les clôtures dans les conditions définies à l'article 11.5. Elles sont soumises à déclaration préalable.
- Les dépôts sous réserve qu'ils soient à usage domestique.
- De part et d'autre des berges des ruisseaux, les constructions, remblais et dépôts sous réserve d'être implantés avec un recul de 10m minimum de sommet des berges, ramené à 4m si le PIZ ou PPRI a démontré l'absence d'érosion et de débordement.
- Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation sont soumises à des prescriptions particulières conformément aux études de risques naturels : PPRI approuvé en mai 2014 et PIZ de 2007 modifié en mars 2014,.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUd 3 - Accès et voirie**

#### **1- Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries. En cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique, dont les vantaux sont coulissants ou s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, sera tolérée.

#### **2- Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **ARTICLE AUd 4 - Desserte par les réseaux**

##### **1- Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

##### **2- Assainissement**

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

Les relevages individuels font partie des branchements et incombent aux constructeurs.  
L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

##### **3- Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales ; le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

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

##### **4- Electricité -Téléphone**

Sauf impossibilité technique, les branchements individuels d'électricité et de téléphone seront enterrés.

#### **ARTICLE AUd 5 – Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

#### **ARTICLE AUd 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1- En l'absence d'indications au plan, le recul minimum des constructions est fixé à 2 m par rapport aux limites des emprises publiques et voies existantes, à modifier ou à créer.

2- Les dépassées de toiture et balcons sont autorisés à l'intérieur des marges de recul ainsi définies, dans la limite d'un mètre, à une hauteur supérieure à 3,50 m.

3 - L'ensemble des dispositions énoncées dans les alinéas 1 à 2 ne s'applique pas pour les clôtures.

4- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans recul par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **ARTICLE AUd 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

1- Les constructions peuvent s'implanter selon 2 principes :

- La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m. Les débords de toiture, terrasses et balcons ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m.

- Les bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage et la longueur 8 m peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative.

2- Les piscines ( nu intérieur du bassin ) peuvent s'implanter jusqu'à 2 m des limites séparatives.

#### **ARTICLE AUd 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des constructions est libre.

#### **ARTICLE AUd 9 - Emprise au sol des constructions**

Non définie.

#### **ARTICLE AUd 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, et est fixée à 12 m en tout point. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments, ouvrages publics ou d'intérêt général.

## **ARTICLE AUd 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords**

### **1- Généralités**

Le respect du caractère de l'environnement et des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leur débord, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement un site existant, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux, notamment dans le cas de la mise en oeuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bioconstruction.

Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

### **2- Implantation**

En cas de parcelles à forte déclivité, les constructions autorisées devront être intégrées à la pente, les terrassements non justifiés par des raisons techniques sont interdits.

### **3- Aspect des façades**

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé.

Les teintes vives et le blanc pur en grande surface sont interdits. Les éléments en pierre, chaînages, linteaux, corniches et encadrements pourront rester naturels et apparents.

Les façades bois sont autorisées.

### **4- Aspect des toitures**

Les matériaux de couverture doivent être de couleur brun, rouge vieilli, ardoise en harmonie avec la couleur dominante des bâtiments avoisinants.

### **5- Aspect des clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, d'autant qu'elles ne s'inscrivent pas dans la tradition locale. Elles seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences locales et/ou d'un système à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1,50 m.

## **ARTICLE AUd 12 - Stationnement des véhicules**

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

2- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, accès compris.

3- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de superficie.

4- Pour les autres constructions, il est exigé :

- Pour les commerces : 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de superficie
- Pour les établissements artisanaux : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de superficie
- Pour les bureaux : 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de superficie
- Pour les hôtels et hôtels-restaurants : 2 places pour 3 chambres d'hôtel

### **ARTICLE AUd 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations**

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile, piétonnière ou utilisées en jardins doivent être engazonnées et plantées d'espèces locales mélangées pour les haies.

### **SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUd 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

# REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

## CARACTERES DE LA ZONE A

*Cette zone comprends des terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles. La zone comprend des secteurs As, de protection stricte ou toute construction à l'exception des équipements indispensables est interdite.*

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

### **ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol admises mais soumises à des conditions particulières**

1- En secteur A sont admises sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, justifiées par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, et sous réserve d'une localisation adaptée au site,
- Les logements de fonction, nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles professionnelles aux conditions suivantes :
  - être intégrés ou accolés aux bâtiments de l'exploitation,
  - ne pas dépasser 180 m2 de surface par exploitation,
  - sous réserve que les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole soient préexistants.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole ou à des projets d'intérêt généraux.
- La reconstruction de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

- De part et d'autre des berges des ruisseaux, les constructions, remblais et dépôts sous réserve d'être implantés avec un recul de 10m minimum de sommet des berges, ramené à 4m si le PIZ ou PPRI a démontré l'absence d'érosion et de débordement.

- Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation sont soumises à des prescriptions particulières conformément aux études de risques naturels : PPRI approuvé en mai 2014 et PIZ de 2007 modifié en mars 2014,. Dans les autres secteurs non-couverts par ces documents, en présence de risques naturels, il pourra être application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme

2- En sous-secteur As seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, à condition d'un impératif d'implantation dans cette zone.

3- Préservation des espaces ruraux :

Les constructions autorisées ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisances pour les ressources en eau.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article A 3 – Accès et voirie**

#### **1- Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries. En cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique, dont les vantaux sont coulissants ou s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, sera tolérée.

#### **2- Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux**

##### **1- Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée et répondant aux dispositions réglementaires est possible.

##### **2- Assainissement**

###### **2.1. Zones desservies**

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

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

###### **2.2. Zones non desservies**

Dans les zones non desservies ou d'assainissement collectif à terme, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et dont la réalisation est conforme à la réglementation en vigueur.

##### **3- Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales ; le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

##### **4- Electricité, télécommunications**

La partie privative des branchements devra être réalisée en souterrain.

#### **ARTICLE A 5 – Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **ARTICLE A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1- En l'absence d'indications au plan, le recul minimum des constructions est fixé à :
  - 20 m par rapport à l'axe des routes départementales,
  - 14 m par rapport à l'axe des voies et chemins.
- 2- Les dépassées de toiture et balcons sont autorisées à l'intérieur des marges de recul ainsi définies, dans la limite d'un mètre, à une hauteur supérieure à 3,50 m.
- 3- En cas d'aménagement ou de reconstruction dans le volume existant, les prospects à respecter pourront être ceux qui existaient précédemment.  
Les extensions sont autorisées sur l'alignement des bâtiments existants, sans qu'il soit fait application des alinéas 1 à 2.
- 4- L'ensemble des dispositions énoncées dans les alinéas 1 à 3 ne s'applique pas pour les clôtures.
- 5- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans recul par rapport aux voies et emprises publiques.

## **ARTICLE A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

- 1- Les constructions peuvent s'implanter selon 2 principes :
  - La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m. Les débords de toiture, terrasses et balcons ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m.
  - Les bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,50 m et la longueur 8 m peuvent s'implanter jusqu'en limite parcellaire.
- 2- En cas d'aménagement ou de reconstruction dans le volume existant, les prospects à respecter pourront être ceux qui existaient précédemment.  
Les extensions sont autorisées sur l'alignement des bâtiments existants, sans qu'il soit fait application de l'alinéa 1.
- 3- L'ensemble des dispositions énoncées dans les alinéas 1 à 3 ne s'applique pas pour les clôtures.
- 4- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative.

## **ARTICLE A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des constructions est libre.

## **ARTICLE A 9 – Emprise au sol**

Non définie.

## **ARTICLE A 10 – Hauteur maximale des constructions**

1- Pour les logements de fonction, la hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, et est fixée à 12 m en tout point.

2- Pour les bâtiments d'exploitation, la hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, et est fixée à 13 m en tout point.

3- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments, ouvrages publics ou d'intérêt général.

4- En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celle-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus.

## **ARTICLE A 11 – Aspect extérieur**

### **1- Généralités**

Le respect du caractère de l'environnement et des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leur débord, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement un site existant, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux, notamment dans le cas de la mise en oeuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bioconstruction. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

## 2- Implantation

En cas de parcelles à forte déclivité, les constructions autorisées devront être intégrées à la pente, les terrassements non justifiés par des raisons techniques sont interdits.

## 3- Aspect des façades

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé.

Les teintes vives et le blanc pur en grande surface sont interdits. Les éléments en pierre, chaînages, linteaux, corniches et encadrements pourront rester naturels et apparents.

Les façades bois sont autorisées.

## 4- Aspect des toitures

Les matériaux de couverture doivent être de couleur brun, rouge vieilli, ardoise en harmonie avec la couleur dominante des bâtiments avoisinants

## 5- Bâtiments d'exploitation

Des pentes de toiture différentes sont autorisées.

Les matériaux de couverture doivent être de couleur brun, rouge vieilli, ardoise en harmonie avec la couleur dominante des bâtiments avoisinants.

## **ARTICLE A 12 – Stationnement des véhicules**

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

2- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, accès compris.

3- Pour les habitations, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de superficie.

## **ARTICLE A 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations**

Non défini.

### **SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

# REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

## CARACTERES DE LA ZONE A

*Cette zone correspond aux secteurs naturels non équipés qu'il convient de protéger en raison de la qualité du site et des paysages.*

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

### **ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol admises mais soumises à des conditions particulières**

1- Sont admises sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service.

- La reconstruction de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

- De part et d'autre des berges des ruisseaux, les constructions, remblais et dépôts sous réserve d'être implantés avec un recul de 10m minimum de sommet des berges, ramené à 4m si le PIZ ou PPRI a démontré l'absence d'érosion et de débordement.

- Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation sont soumises à des prescriptions particulières conformément aux études de risques naturels : PPRI approuvé en mai 2014 et PIZ de 2007 modifié en mars 2014,. Dans les autres secteurs non-couverts par ces documents, en présence de risques naturels, il pourra être application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme

## 2- Préservation des espaces ruraux :

Les aménagements autorisés ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisances pour les ressources en eau.

- Dans la zone Nh, toute construction ou installation, autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu, ainsi que les exhaussements, affouillements, le dépôt ou l'extraction de matériaux, sauf les ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide. Dans la zone Nh, le drainage et plus généralement l'assèchement du sol ainsi que l'imperméabilisation du sol en partie ou totalité sont interdits.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE N 3 – Accès et voirie**

#### 1- Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries. En cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique, dont les vantaux sont coulissants ou s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, sera tolérée.

#### 2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux**

### **1- Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée et répondant aux dispositions réglementaires est possible.

### **2- Assainissement**

#### **2.1. Zones desservies**

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

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

#### **2.2. Zones non desservies**

Dans les zones non desservies ou d'assainissement collectif à terme, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et dont la réalisation est conforme à la réglementation en vigueur.

### **3- Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales ; le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

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

### **4- Electricité, télécommunications**

La partie privative des branchements devra être réalisée en souterrain.

## **ARTICLE N 5 – Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **ARTICLE N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1- En l'absence d'indications au plan, le recul minimum des constructions est fixé à :
  - 20 m par rapport à l'axe des routes départementales,
  - 14 m par rapport à l'axe des voies et chemins.
- 2- Les dépassées de toiture et balcons sont autorisées à l'intérieur des marges de recul ainsi définies, dans la limite d'un mètre, à une hauteur supérieure à 3,50
- 3- En cas d'aménagement ou de reconstruction dans le volume existant, les prospects à respecter pourront être ceux qui existaient précédemment.  
Les extensions sont autorisées sur l'alignement des bâtiments existants, sans qu'il soit fait application des alinéas 1 à 2.
- 4- L'ensemble des dispositions énoncées dans les alinéas 1 à 3 ne s'applique pas pour les clôtures.
- 5- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans recul par rapport aux voies et emprises publiques.

## **ARTICLE N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

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

## **ARTICLE N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des constructions est libre.

## **ARTICLE N 9 – Emprise au sol**

Non définie.

## **ARTICLE N 10 – Hauteur maximale des constructions**

- 1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel à l'aplomb, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, et est fixée à 12 m en tout point. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments, ouvrages publics ou d'intérêt général.

2 - En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celle-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus.

3- En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celle-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus.

## **ARTICLE N 11 – Aspect extérieur**

### **1- Généralités**

Le respect du caractère de l'environnement et des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leur débord, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement un site existant, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux, notamment dans le cas de la mise en oeuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bioconstruction. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

### **2- Implantation**

En cas de parcelles à forte déclivité, les constructions autorisées devront être intégrées à la pente, les terrassements non justifiés par des raisons techniques sont interdits.

## **ARTICLE N 12 – Stationnement des véhicules**

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

## **ARTICLE N 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations**

Non défini.

### **SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.