

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

## COMMUNE DE FEIGERES

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

# REGLEMENT ECRIT

Certifié conforme,

Le Maire  
Myriam GRATS

Pièce n°1

Territoires  
—demain

## SOMMAIRE

|                                                                                         |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....                                             | 3   |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....                                             | 19  |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....                                             | 33  |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX .....                                             | 41  |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU .....                                             | 50  |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa.....                                             | 53  |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb.....                                             | 67  |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX.....                                             | 81  |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....                                              | 90  |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ai/Ni .....                                          | 101 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, Nh, Nj .....                                      | 110 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ne .....                                             | 117 |
| ANNEXE 1 - LEXIQUE DES TERMES EMPLOYES DANS LE REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME..... | 121 |
| ANNEXE 2 - LISTE DU BATI DE VALEUR IDENTITAIRE.....                                     | 123 |
| ANNEXE 3 - LISTE RELATIVE A L'ARTICLE A2-1.6 .....                                      | 112 |

Les schémas du présent règlement ont une valeur illustrative

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

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

#### **ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **1.1 - Les constructions à usage**

- D'industrie.
- D'exploitation forestière.
- D'exploitation agricole excepté celle mentionnée à l'article 2.5.

##### **1.2 - Les travaux, installations et aménagements**

- Les terrains de camping.
- ~~– Les parcs résidentiels de loisirs.~~
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- L'aménagement d'un golf,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les aires de stationnement de caravanes.
- Les exhaussements et les affouillements excepté ceux mentionnés à l'article 2.2.

##### **1.3 - Autres aménagements**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- ~~– Les carrières.~~
- Les installations classées entraînant un périmètre de protection.

#### **ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

##### **Pour les secteurs avec orientations d'aménagement et de programmation**

Certains secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, avec lesquelles les opérations projetées devront être compatibles ; ils sont repérés au document graphique réglementaire par un périmètre spécifique.

- OAP 6 - Route des hôteliers
- OAP 7 - Route de Bel Air
- OAP 9 - Grossaz Bourg Ancien

L'ouverture à l'urbanisation des orientations d'aménagement et de programmation est conditionnée à la disponibilité de la ressource en eau potable, et à la capacité de traitement des eaux usées, induites par le projet.

- Respecter les **périmètres de mixité sociale** au titre du ~~L123-1-5-II-4°~~ **L151-15** du Code de l'Urbanisme, figurant sur le document graphique.

Les occupations et utilisations du sol définies dans cet article sont admises dans la mesure où elles respectent les conditions suivantes :

### **2.1 - Les constructions à usage**

2.1.1 : de commerces et d'artisanat pouvant appartenir à la catégorie des installations classées dans la mesure où les conditions cumulatives ci-après sont respectées :

- Elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants.
- Elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

2.1.2. : d'entrepôt dans la mesure où elles sont liées à une activité économique admise dans la zone.

### **2.2 - Les exhaussements et affouillements des sols**

Dans la mesure où ils sont indispensables aux constructions admises dans la zone et où ils sont réalisés dans le respect des prescriptions de l'article UA 11.

### **2.3 - Les annexes fonctionnelles des habitations**

~~Les annexes fonctionnelles désignent les garages, les abris de jardin, les bûchers ou abris à bois.~~

Une seule annexe par unité foncière est autorisée ou deux annexes dans la limite du CES (article 9) si l'une des 2 est un garage.

~~Les piscines et leur machinerie attenante et nécessaire ne sont pas comptabilisées dans le nombre d'annexes.~~

### **2.4 - Les travaux sur le bâti existant**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

Pour les bâtiments existant non conformes aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire les concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces bâtiments avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **2.5 - Les exploitations agricoles**

Pour les exploitations agricoles existantes en zone UA et ayant été régulièrement édifiées :

Seuls les travaux de mise en conformité justifiés par des impératifs techniques de fonctionnement sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la destination de la zone, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et de veiller à une bonne intégration de la construction dans le site.

### **2.6 - Les éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article ~~L123-1-5-III-2°~~ **L151-19** du code de l'urbanisme**

2.6.1. Le bâti identitaire :

– Les travaux sur le bâti repéré sur le document graphique réglementaire au titre de l'article ~~L.123-1-5-III-2°~~ **L151-19** sont autorisés dans la mesure où les articles 6, 7, 10 et 11 sont respectés.

– Le réinvestissement total du volume existant à l'intérieur de l'enveloppe du bâti identitaire est autorisé dans la mesure où le raccordement de la construction à l'assainissement collectif est réalisé.

#### 2.6.2. Les arbres remarquables

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au PLU en application ~~de l'alinéa III-2°~~ de l'article ~~L.123-1-5~~ **L151-19** et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.

L'article 13 précise les travaux autorisés.

### **2.7 - Secteurs identifiés au titre du ~~L.123-1-5-II-4°~~ **L151-15** du code de l'urbanisme mixité sociale**

Pour les secteurs délimités au document graphique réglementaire au titre du ~~L.123-1-5-II-4°~~ **L151-15** du code de l'urbanisme ; les pourcentages et catégories de logements à réaliser sont indiqués dans la légende du document graphique réglementaire.

### **2.8 - Aléas naturels**

Pour les secteurs en aléas forts, tramés au titre de l'article ~~R-123-11-b)~~ **R151-34** du code de l'urbanisme (se reporter au document graphique réglementaire) : toute nouvelle occupation du sol, y compris les terrassements de tous volumes et les dépôts de matériaux, est interdite.

Pour les secteurs en aléas faibles et moyens, les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de la prise en compte lors de la construction, de la nature du phénomène naturel identifié par la carte des aléas introduite en annexe du dossier PLU.

### **2.9 - Obligations en matière d'espace de stockage**

Les opérations à sous-destination de logement, et créant plus de 4 logements, sont autorisées à conditions qu'elles comportent une cave ou une aire de stockage fermée et couverte, intégrée ou non à la construction, d'une surface minimum de 5 m<sup>2</sup> par unité de logement.

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

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaire par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **3.0 – Généralités**

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

### **3.1 – Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur les routes départementales, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

Aucun tènement ne doit être enclavé.

### 3.2 – Voirie

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

A partir d'une opération d'au moins ~~deux~~ **trois** constructions **individuelles**, l'emprise minimale des voies **nouvelles** est de 5 mètres de largeur. **Pour les opérations de logements collectifs, une largeur minimum de 1,50 m devra en plus de cette largeur 2,50 mètres devront** être destinée à la circulation en site propre des piétons et des cycles.

Pour la desserte d'une construction individuelle, l'emprise minimale de la voie **nouvelle** est de 3.5 mètres de largeur.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour.

L'aménagement des chemins piétons doit être réalisé en dehors des bandes de roulement.

### 3.3 – Cheminements piétonniers

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique doivent être maintenus.

## **ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

### 4.2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

Les rejets d'eaux usées, traitées ou non, sont interdits dans les dispositifs d'assainissement des chaussées ou dans les ruisseaux à écoulement non permanent.

### 4.3 – Eaux pluviales

Une réflexion à l'échelle de la zone est préconisée pour définir les mesures à prendre pour la gestion des eaux pluviales (rétention / infiltration).

La rétention ou l'infiltration obligatoire peut se faire :

- Soit par la création d'un dispositif unique pour la zone concernée (Solution à privilégier),
- Soit par une rétention au lot à bâtir.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure leur collecte (gouttières, réseaux).

La mise en place de dispositif de rétention/infiltration est obligatoire, il doit permettre :

- Leur rétention (citerne ou massif de rétention)

- Et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention s'appliquent pour 1 lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500 m<sup>2</sup>. Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le réseau E.P communal s'il existe,
- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau E.P. communal,
- Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (fossé, zone humide).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal :

- Si Sprojet < 1ha ; Qf = 3L/s
- Si Sprojet ≥ 1ha ; Qf = 5L/s/ha

La surface totale du projet correspond à la surface totale du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire Loi sur l'eau doit être établi.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Lors de l'instruction d'un permis de construire, la commune exige aux pétitionnaires de fournir une étude justifiant les règles de conception et d'implantation des dispositifs.

#### 4.4 – Réseaux de gaz et d'électricité

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent être enfouis.

#### 4.5 – Réseaux de télécommunication

Les câbles de télécommunication (téléphone, câble, ...) et leur branchement particulier doivent être enfouis.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.

### **ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

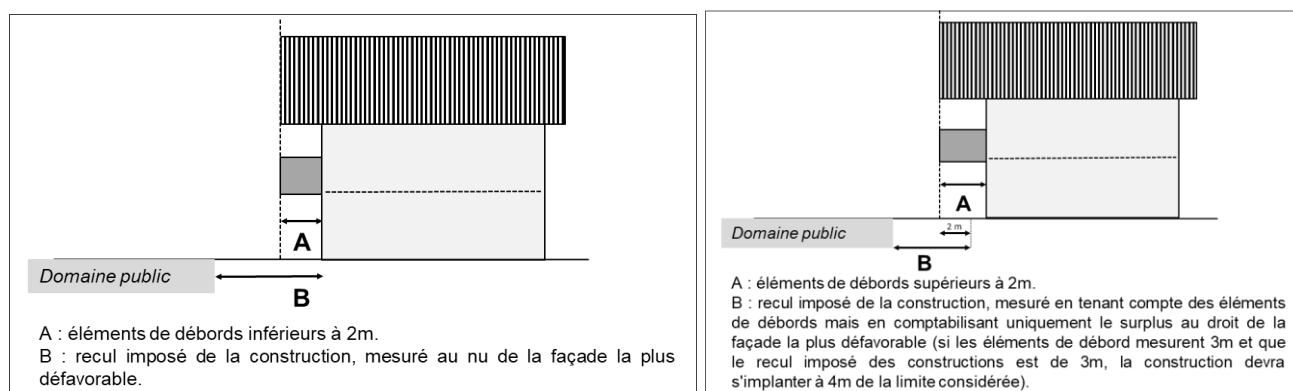
## ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

~~Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie, escaliers, hors débords de toiture jusqu'à 1 mètre) sont pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.~~

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à conditions que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini. Au-delà de 2 m, seul le surplus est pris en compte.



En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 6 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

### 6.1 – Implantation des constructions :

#### -Constructions principales :

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer.

#### -Annexes fonctionnelles

Le garage doit respecter un recul de 5 m par rapport aux limites d'emprises de voies. L'implantation des portails doit permettre le stationnement d'un véhicule sans que ce dernier empiète sur l'accotement, sauf contraintes techniques spécifiques.

Pour le bâti identitaire repéré au titre de l'article ~~L-123-1-5-III-2°-L151-19~~ du code de l'urbanisme :

- En cas de démolition/reconstruction, les constructions doivent s'implanter en respectant la règle générale ci-dessus énoncée,
- En cas de travaux sur le bâtiment existant, les reculs d'origine par rapport aux voies et emprises publiques doivent être maintenues à l'identique sauf contrainte technique le justifiant.

### 6.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.



Les piscines doivent respecter par rapport à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques un recul de 2 m à compter du bord de la margelle.

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, à condition de ne pas empiéter sur ces dernières.

### 6.3 – Recul le long des ruisseaux

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre de la berge du ruisseau.

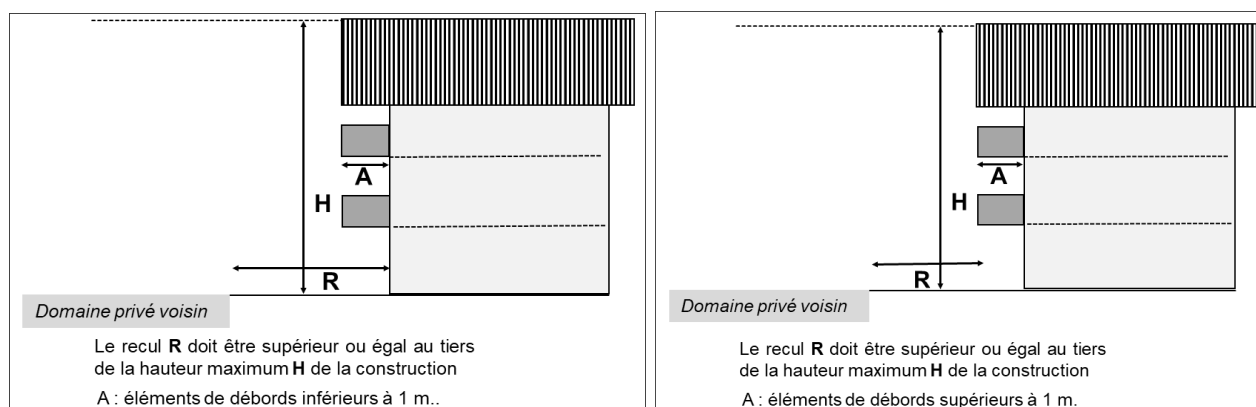
Tout dépôt ou stockage est interdit.

## ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.0 – Généralités

~~Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie, escaliers, hors débords de toiture jusqu'à 1 mètre) sont pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.~~

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1 m. Au-delà de 1 m, le surplus se rajoute au recul minimum imposé.

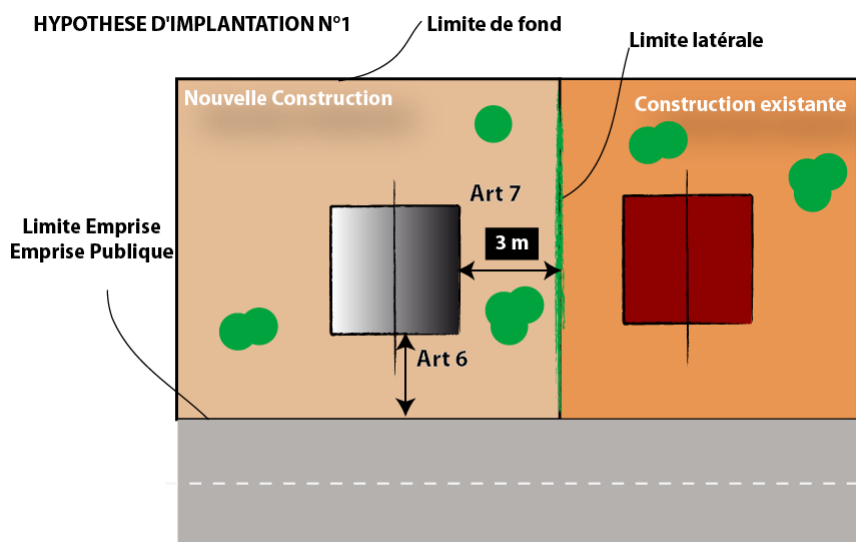


En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 7 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

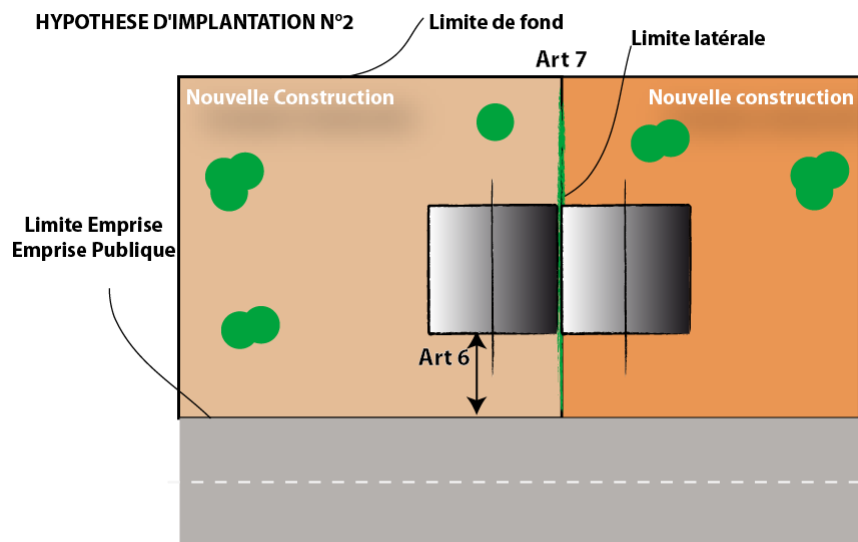
### 7.1 – Implantation

L'implantation des constructions est possible :

- soit en respectant un recul de 3 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines. (schéma ci-dessous)

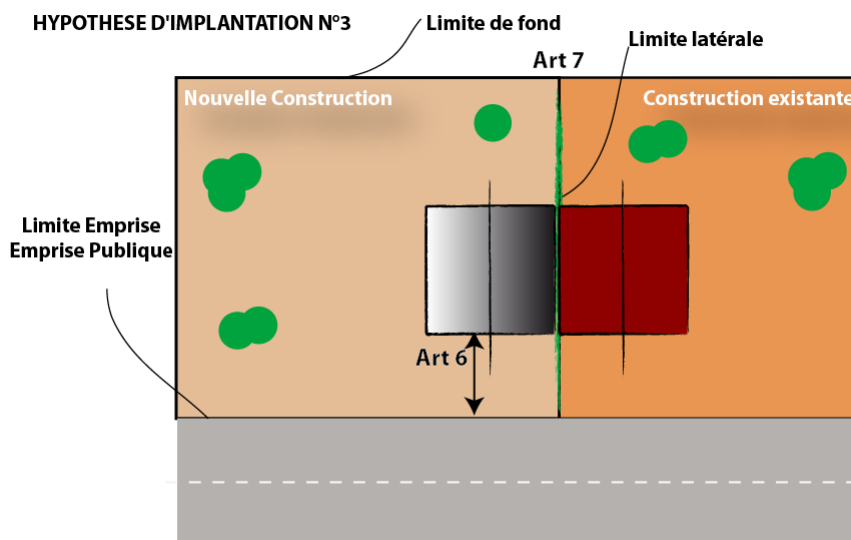


- soit sur la limite parcellaire en cas d'édification d'habitat mitoyen (construction simultanée) (schéma ci-dessous).



Cette implantation peut être réalisée sur limite latérale ou sur limite de fond de parcelle.

- soit en appui sur une mitoyenneté existante. (schéma ci-dessous).



Cette implantation peut être réalisée sur limite latérale ou sur limite de fond de parcelle.

Pour le bâti identitaire repéré au titre de l'article ~~L-123-1-5-III-2°~~ L151-19 du code de l'urbanisme :

- En cas de démolition/reconstruction, les constructions doivent s'implanter en respectant la règle générale ci-dessus énoncée,
- En cas de travaux sur le bâtiment existant, les reculs d'origine par rapport aux limites séparatives doivent être maintenues à l'identique sauf contrainte technique le justifiant.

## 7.2 – Implantations particulières

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites séparatives un recul de 1 m à compter du bord de la margelle.

### Les garages :

L'implantation des annexes fonctionnelles est libre. Concernant le garage, il pourra s'implanter en limite de propriété s'il ne gêne pas la visibilité de la voirie, mais l'entrée du garage doit respecter un recul de 5 m par rapport aux limites d'emprises de voies.

### Les ouvrages techniques :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

## **ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

~~En cas de construction en bande,~~

~~Une rupture est obligatoire dans le linéaire de façade ; la longueur cumulée de façade ne doit pas dépasser 20 mètres de long ;~~

~~Et la largeur de cette rupture doit être au moins de 4 mètres et permettre un décalage des constructions entre elles.~~

Non règlementé.

## **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

### 9.0 – Pour les constructions principales :

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,60.

Cette règle s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

### 9.1 – Pour les annexes :

~~Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,05.~~

L'emprise au sol de chaque annexe autorisée ne doit pas dépasser 20 m<sup>2</sup>.

Cette règle s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

## **ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant et après travaux, jusqu'au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

### 10.1 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions (toit plat) ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur maximale des annexes est de 3.5 mètres au faîtage.

### 10.2 – Cas particuliers

En cas de réfection de toiture pour l'isolation thermique d'une construction existante depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m de la hauteur de la construction est toléré si cette dernière dépasse la hauteur maximum autorisée après réfection de la toiture.

*Pour le bâti identitaire repéré au titre de l'article ~~L 123-1-5 III-2°~~ L151-19 du code de l'urbanisme :*

En cas de démolition/reconstruction, la hauteur au faîtage de la construction doit respecter la règle générale ci-dessus énoncée,

En cas de travaux sur le bâtiment existant, la hauteur au faîtage de la construction doit être maintenue à l'identique ou en harmonie avec les toits voisins à +/- 1 m.

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### 11.0 – Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces

matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doivent s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer dans le paysage par leur volume, leurs matériaux et leur aspect.

### 11.1 – Implantation des bâtiments

#### 11.1. a) Généralités

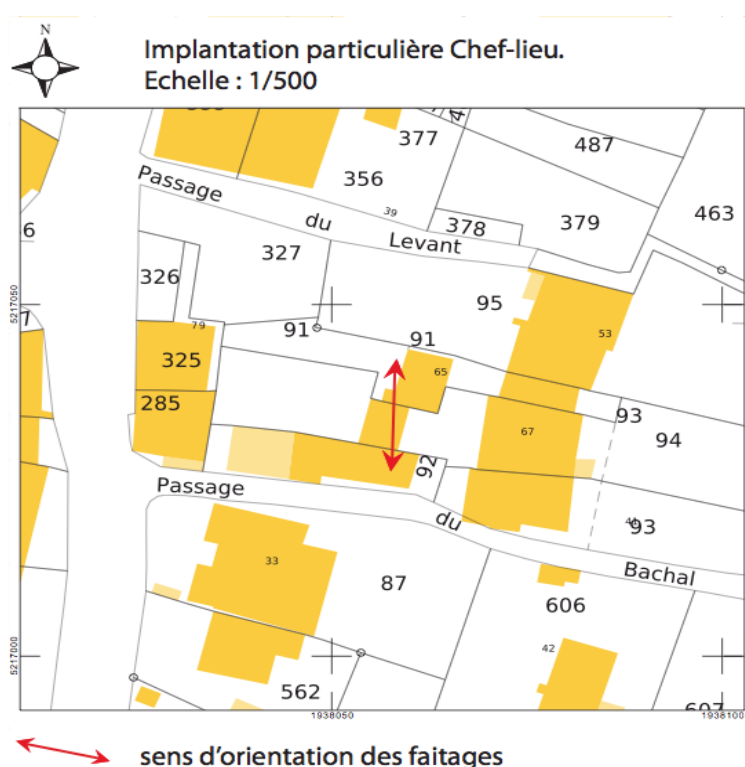
L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Les exhaussements et les affouillements de sol liés à l'implantation des constructions et de leurs annexes doivent être limités à 1 m et réalisés dans un souci d'adaptation au terrain naturel. Les accès aux garages en sous-sol et les piscines ne sont pas concernés par cette prescription.

Si le terrain d'assiette de la construction présente une pente supérieure à 15 %, ladite construction peut être scindée en éléments ; une différence de 1 niveau par élément est admise dans la limite de la hauteur maximum autorisée à l'article 10

#### 11.1. b) Implantations particulières

Au chef-lieu, entre le Passage du Levant et le passage du Bachal, le faitage des constructions nouvelles doit respecter un axe Nord/Sud. Il convient de se reporter au croquis ci-dessous :



### 11.2 – Aspect des façades

L'aspect des façades doit être présenté dans le cadre du permis de construire.

La longueur des façades ne doit pas excéder 20 m.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit.

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol, aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés.

L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, n'est pas autorisé en façade.

L'installation de dispositifs de chauffage et/ou climatisation est autorisée en façade, sous réserves d'un positionnement au sol, et d'une bonne intégration paysagère.

La fermeture des balcons est interdite pour l'habitat collectif.

Les teintes sont à choisir avec la commune.

### Concernant le bâti identitaire

Sont interdits les imitations de matériaux et l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, comme les parpaings de ciments, briques de montage, ... Les maçonneries seront revêtues d'un enduit. Le revêtement extérieur des murs sera :

- soit en pierre locale,
- soit enduit,
- soit en bois, avec une teinte (actuelle et vieillie) en harmonie avec le caractère des lieux.

Les matériaux permettant la mise en œuvre et l'utilisation d'énergie renouvelable sont autorisés dans la mesure où ils sont intégrés à la volumétrie de la construction.

### 11.3 – Aspect des toitures

#### Pente :

La pente des toitures à pan doit être supérieure ou égale à 40%. Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,
- annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, ...

Les toitures doivent être à deux pans. Les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions principales, ainsi que pour les annexes des constructions principales. Les toitures à un pan peuvent être autorisées en cas d'extension de la construction principale, si le point le plus haut de la toiture prend appui sur une façade de la construction initiale.

Les toitures plates sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Les toitures terrasses sont autorisées dans une proportion inférieure ou égale à 25% de l'emprise au sol de la construction, notamment en tant qu'élément de liaison entre deux constructions principales.

#### Couverture :

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles, terre cuite ou matériau d'aspect similaire. ~~En cas de mise en œuvre de systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.~~

Les teintes sont à choisir avec la commune.

#### ~~Toitures-Terrasses :~~

~~Elles doivent faire l'objet d'une bonne intégration à leur environnement en proposant une toiture végétalisée.~~

### Éléments de toiture et source d'énergie renouvelable (SER)

~~Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.~~

En cas d'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture, ces derniers doivent respecter la pente générale du toit.

### Débords de toits

Toutes les nouvelles constructions (hormis les constructions faisant l'objet de toiture terrasse) devront respecter un débord de toiture d'une largeur de 0.60m minimum.

### Concernant le bâti identitaire :

La couverture à 2 pans est obligatoire, éventuellement avec croupe ou demi-croupe. Les pentes doivent être comprises entre 40 et 80%.

En cas d'édification d'une annexe sur un tènement supportant une construction identifiée au titre du ~~L.123-1-5-III-2°~~ L151-19 du code de l'urbanisme, la pente de la toiture doit être comprise entre 30 et 80% et avoir 2 pans.

### 11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures d'une hauteur de ~~1,60 m~~ 1,80 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur.

### 11.5 – Bâti identitaire

Pour le bâti identitaire repéré au titre de l'article ~~L.123-1-5-III-2°~~ L151-19, en cas de réhabilitation, toute intervention doit maintenir l'aspect extérieur des constructions et suivre les prescriptions suivantes :

- les volumétries et l'ordonnancement des percements en façade doivent être respectés,
- la nature des matériaux existants doit également être respectée : les transformations nécessaires sont exécutées à l'aide de matériaux identiques ou de même type à ceux de la construction d'origine,
- les escaliers, balcons et galeries doivent être couverts en tout point par un débord de toiture,
- les huisseries blanches sont interdites. ~~Le PVC est déconseillé pour les huisseries.~~

## **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**

### 12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

~~Les places de stationnement couvertes ou intégrées dans le volume de la construction devront être non boxées. Cette disposition ne s'applique pas à l'habitat individuel.~~

Les dispositions de l'article 12 restent applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles :

- Changements de destination des bâtiments existants,
- Travaux sur une construction existante non conforme aux règles d'urbanisme,
- Extensions de bâtiments (en termes de surface de plancher).

### 12.1 – Pour les constructions à usage d'habitation

|                                              |                          |
|----------------------------------------------|--------------------------|
| Logements dont la surface est comprise entre | 1 place de stationnement |
|----------------------------------------------|--------------------------|

|                                                                                                   |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>0 et 30 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher                                               |                            |
| Logements dont la surface est comprise entre <b>30 et 75 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher | 2 places de stationnements |

Pour les logements dépassant les 75 m<sup>2</sup>, il faut ajouter 1 place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup>.

Lors d'opération de logements de 4 logements minimum, il sera exigé une place visiteur. Il sera exigé une place visiteur par tranche de 3 logements. (Exemple : 7 logements = 2 places visiteurs, 10 logements = 3 places visiteurs...)

Celles-ci seront regroupées dans un parking aisément accessible depuis les voies et emprises publiques.

En tout état de cause, pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'État, 1 place de stationnement sera exigé.

#### 12.2 – Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant

- 1 place de stationnement par chambre,
- et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### 12.3 – Pour les constructions à usage de bureau et de services

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 12.4 – Pour les constructions à usage de commerce

Le nombre de places de stationnement doit correspondre à 30% de surface de plancher destinée à la vente.

#### 12.5 – Pour les constructions destinées à l'artisanat

- 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 12.6 – Pour les constructions destinées aux entrepôts

- 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 12.7 – Stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

#### 12.8 – Cas particuliers

En cas d'impossibilité, pour des raisons architecturales ou urbanistiques, pour le constructeur de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus, celui-ci peut être tenu quitte de ces obligations :

- Soit par la réalisation de places de stationnement dans l'environnement immédiat du terrain d'implantation de la construction ;
- Soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement.

### **ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS —~~ESPACES BOISES-CLASSES~~**

#### 13.1 - Espaces libres

Par tènement foncier, il faut maintenir la moitié de la surface non bâtie en surface perméable.

Lors d'opération de plus de 3 logements, les espaces verts communs devront représenter 20 % au minimum de la surface totale **du tènement** dont au moins la moitié d'un seul tenant et



devront être conçus dans le cadre du projet global. Les prescriptions de l'article 13 s'appliquent à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

### 13.2 - Plantations

Les plantations existantes, nombre d'individus et choix des essences, doivent être maintenues ; s'ils devaient être abattus, ils doivent être remplacés par des essences de même nature choisies parmi les espèces rustiques ou indigènes locales.

Les aires de stationnement des véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

### 13.3 – Obligation de réaliser des espaces plantés et des aires de jeux

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

### 13.4 – Traitement des limites séparatives

Les plantations de haies vives en limite séparative ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont plantées, elles doivent être composées d'essences rustiques et indigènes si possible à floraison. Elles doivent mêler espèces persistantes et caduques. Elles doivent être discontinues afin d'éviter un cloisonnement systématique des parcelles et une fermeture du paysage. Ponctuellement elles peuvent être admises sur des fronts de voie de circulation dense.

En limite séparative avec des espaces publics (rues, places, jardins publics, ...), des plantations type plantes grimpantes, engazonnements, petits fruitiers, vivaces, ... sont vivement recommandées. La hauteur des plantations en bord de voie et notamment aux intersections ne doit pas dépasser 0,80m pour des raisons sécuritaires et de visibilité.

### 13.5- Préservation des plantations

La suppression des arbres isolés repérés au titre de l'article ~~L.123-1-5-III-2°~~ L151-19 du code de l'urbanisme et qui composent le paysage urbain n'est pas autorisée.

Les arbres isolés abattus pour des raisons phytosanitaires ou du fait de destruction naturelle seront remplacés et choisis parmi les espèces rustiques et indigènes.

## ~~SECTION 3 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~

### ~~ARTICLE UA 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13.~~

### ~~ARTICLE UA 15 — PERFORMANCES ENERGETIQUES~~

#### ~~15.1 Apports solaires :~~

~~Afin de donner les conditions favorables à une performance énergétique des bâtiments, il sera recherché une optimisation des apports solaires, notamment à travers les vitrages. Les orientations Nord-Sud et Est-Ouest seront privilégiées. Pour le confort d'été, il est suggéré l'implantation d'arbres à « feuilles caduques » sur les façades ensoleillées.~~

#### ~~15.2 Performance énergétique~~

~~L'isolation par extérieure des bâtiments existants est autorisée nonobstant les règles d'implantation de l'article 7~~

**ARTICLE UA 16 — COMMUNICATIONS NUMERIQUES****Réseau de fibre optique :**

~~En présence du réseau de fibre optique, la réalisation d'un tabouret de raccordement est obligatoire. Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente de la desserte par la fibre optique et doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lequel elles s'insèrent.~~

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

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

#### **ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **1.1 - Les constructions à usage**

- D'industrie.
- D'exploitation forestière

##### **1.2 - Les travaux, installations et aménagements**

- Les terrains de camping.
- ~~— Les parcs résidentiels de loisirs.~~
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- L'aménagement d'un golf,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les aires de stationnement de caravanes.
- Les exhaussements et les affouillements excepté ceux mentionnés à l'article 2.2.

##### **1.3 - Autres aménagements**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- ~~— Les carrières.~~
- Les installations classées entraînant un périmètre de protection.

#### **ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol définies dans cet article sont admises dans la mesure où elles respectent les conditions suivantes :

##### **2.1 - Les constructions à usage**

2.1.1 : de commerces et d'artisanat pouvant appartenir à la catégorie des installations classées dans la mesure où les conditions cumulatives ci-après sont respectées :

- Elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants.
- Elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

2.1.2. : d'entrepôt dans la mesure où elles sont liées à une activité économique admise dans la zone.

## **2.2 - Les exhaussements et affouillements des sols**

Dans la mesure où ils sont indispensables aux constructions admises dans la zone et où ils sont réalisés dans le respect des prescriptions de l'article UB 11.

## **2.3 - Les annexes fonctionnelles des habitations**

~~Les annexes fonctionnelles désignent les garages, les abris de jardin, les bûchers ou abris à bois.~~

Une seule annexe par unité foncière est autorisée ou deux annexes dans la limite du CES (article 9) si l'une des 2 est un garage.

~~Les piscines et leur machinerie attenante et nécessaire ne sont pas comptabilisées dans le nombre d'annexes.~~

## **2.4 - Les travaux sur le bâti existant**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

Pour les bâtiments existant non conformes aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire les concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces bâtiments avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **2.5 - Les éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article ~~L.123-1-5-III-2°~~ L151-19 du code de l'urbanisme**

### 2.5.1. Le bâti identitaire :

– Les travaux sur le bâti repéré sur le document graphique réglementaire au titre de l'article ~~L.123-1-5-III-2°~~ L151-19 du code de l'urbanisme sont autorisés dans la mesure où les articles 6, 7, 10 et 11 sont respectés.

– Le réinvestissement total du volume existant à l'intérieur de l'enveloppe du bâti identitaire est autorisé dans la mesure où le raccordement de la construction à l'assainissement collectif est réalisé.

### 2.5.2. Les arbres remarquables

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au PLU en application de l'alinéa 7 de l'article ~~L.123-1-5~~ L151-19 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.

L'article 13 précise les travaux autorisés.

## **2.6 - Les risques induits par les canalisations de transport de matières dangereuses**

Les distances d'effets à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation sont les suivantes :

| Diamètre de la canalisation (mm) | Zone de dangers significatifs (m) | Zone de dangers graves (m) | Zone de dangers très graves (m) |
|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 150                              | 15                                | 8                          | 5                               |

Un graphisme au titre de l'article ~~R-123-11-b)~~ R151-34 du code de l'urbanisme identifie, sur le document graphique réglementaire, les distances d'effets les plus contraignantes.

## **2.7 - Aléas naturels**

Pour les secteurs en aléas forts, tramés au titre de l'article ~~R-123-11-b)~~ R151-34 du code de l'urbanisme (se reporter au document graphique réglementaire) : toute nouvelle occupation du sol, y compris les terrassements de tous volumes et les dépôts de matériaux, est interdite.

Pour les secteurs en aléas faibles et moyens, les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de la prise en compte lors de la construction, de la nature du phénomène naturel identifié par la carte des aléas introduite en annexe du dossier PLU.

## **2.8 - Obligations en matière d'espace de stockage**

Les opérations à sous-destination de logement, et créant plus de 4 logements, sont autorisées à conditions qu'elles comportent une cave ou une aire de stockage fermée et couverte, intégrée ou non à la construction, d'une surface minimum de 5 m<sup>2</sup> par unité de logement.

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

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les opérations à sous-destination de logement, et créant plus de 4 logements, sont autorisées à conditions qu'elles comportent une cave ou une aire de stockage fermée et couverte, intégrée ou non à la construction, d'une surface minimum de 5 m<sup>2</sup> par unité de logement.

### **ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **3.0 – Généralités**

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

#### **3.1 – Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur les routes départementales, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

Aucun tènement ne doit être enclavé.

#### **3.2 – Voirie**

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

A partir d'une opération d'au moins ~~deux~~ **trois** constructions ~~individuelles~~, l'emprise minimale des voies ~~nouvelles~~ est de 5 mètres de largeur. **Pour les opérations de logements collectifs, une largeur minimum de 1,50 m devra** être destinée à la circulation en site propre des piétons et des cycles.

Pour la desserte d'une construction individuelle, l'emprise minimale de la voie ~~nouvelle~~ est de 3.5 mètres de largeur.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour.

L'aménagement des chemins piétons doit être réalisé en dehors des bandes de roulement.

#### **3.3 – Cheminements piétonniers**

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique doivent être maintenus.

## **ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

### 4.2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

#### Zone UB - hameau de Chez Jolliet, gestion en assainissement non collectif

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Une canalisation « eaux usées » doit être mise en place en prévision d'un raccord futur au réseau collectif.

Les rejets d'eaux usées, traitées ou non, sont interdits dans les dispositifs d'assainissement des chaussées ou dans les ruisseaux à écoulement non permanent.

### 4.3 – Eaux pluviales

Une réflexion à l'échelle de la zone est préconisée pour définir les mesures à prendre pour la gestion des eaux pluviales (rétention / infiltration).

La rétention ou l'infiltration obligatoire peut se faire :

- Soit par la création d'un dispositif unique pour la zone concernée (Solution à privilégier),
- Soit par une rétention au lot à bâtir.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure leur collecte (gouttières, réseaux).

La mise en place de dispositif de rétention/infiltration est obligatoire, il doit permettre :

- Leur rétention (citerne ou massif de rétention)
- Et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention s'appliquent pour 1 lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500 m<sup>2</sup>. Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le réseau E.P communal s'il existe,
- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau E.P. communal,
- Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (fossé, zone humide).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) définit pour l'ensemble du territoire communal :

- Si Sprojet < 1ha ; Qf = 3L/s
- Si Sprojet ≥ 1ha ; Qf = 5L/s/ha

La surface totale du projet correspond à la surface totale du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire Loi sur l'eau doit être établi.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Lors de l'instruction d'un permis de construire, la commune exige aux pétitionnaires de fournir une étude justifiant les règles de conception et d'implantation des dispositifs.

#### 4.4 – Réseaux de gaz et d'électricité

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent être enfouis.

#### 4.5 – Réseaux de télécommunication

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent être enfouis.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.

### **ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Une surface minimale de terrain pourra être imposée pour la mise en œuvre des dispositifs liés à l'assainissement non collectif.

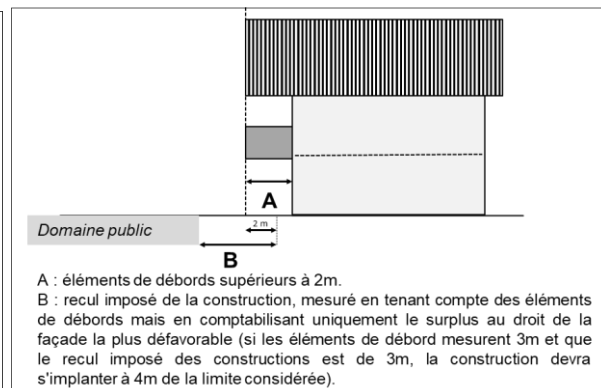
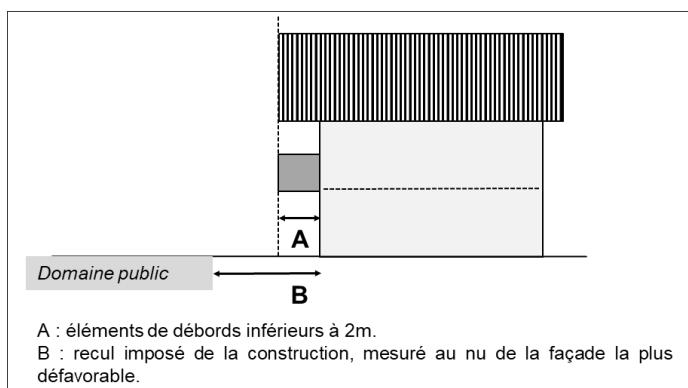
### **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### 6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

~~Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie, escaliers, hors débords de toiture jusqu'à 1 mètre) sont pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.~~

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à conditions que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini. Au-delà de 2 m, seul le surplus est pris en compte.



En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 6 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

## 6.1 – Implantation

### -Constructions principales :

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 4 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer.

### -Annexes fonctionnelles :

Le garage doit respecter un recul de 5 m par rapport aux limites d'emprises de voies. L'implantation des portails doit permettre le stationnement d'un véhicule sans que ce dernier empiète sur l'accotement, sauf contraintes techniques spécifiques.

L'implantation des portails doit permettre le stationnement d'un véhicule sans que ce dernier empiète sur l'accotement, sauf contraintes techniques spécifiques.

Pour le bâti identitaire repéré au titre de l'article ~~L123-1-5-II-2°~~ L151-19 du code de l'urbanisme :

- En cas de démolition/reconstruction, les constructions doivent s'implanter en respectant la règle générale ci-dessus énoncée,
- En cas de travaux sur le bâtiment existant, les reculs d'origine par rapport aux voies et emprises publiques doivent être maintenues à l'identique sauf contrainte technique le justifiant.

## 6.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

Les piscines doivent respecter par rapport à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques un recul de 2 m à compter du bord de la margelle.

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, à condition de ne pas empiéter sur ces dernières.

Le long de la RD37 en entrée Sud du chef-lieu de FEIGERES, un secteur de point de vue est repéré au document graphique réglementaire. Ce secteur de forme trapézoïdal est inconstructible sur une épaisseur de 10 mètres ; les constructions qui s'implantent avec un recul de 10 mètres comptés depuis l'emprise de la voie publique (RD37) doivent avoir une hauteur maximale de 9 mètres.

## 6.3 – Recul le long des ruisseaux



Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre de la berge du ruisseau.

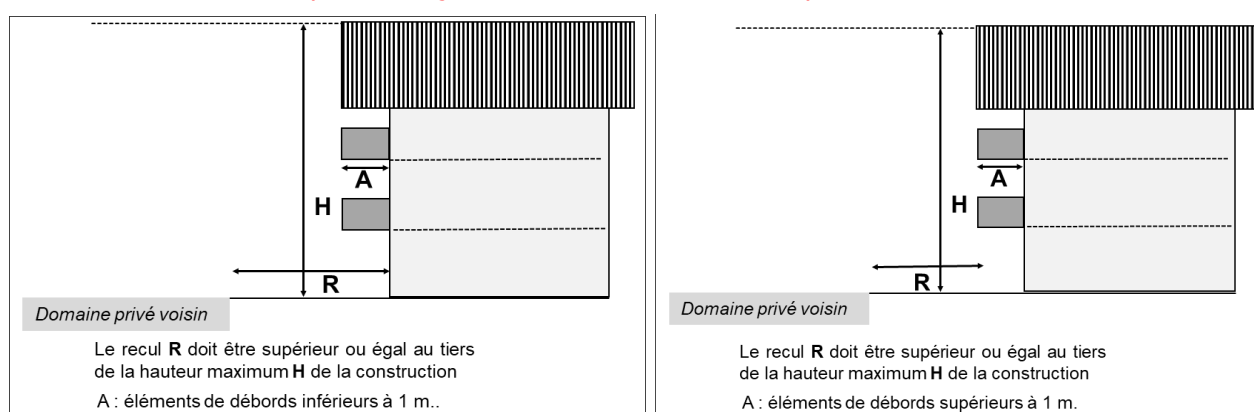
Tout dépôt ou stockage est interdit.

## ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.0 – Généralités

~~Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie, escaliers, hors débords de toiture jusqu'à 1 mètre) sont pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.~~

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1 m. Au-delà de 1 m, le surplus se rajoute au recul minimum imposé.

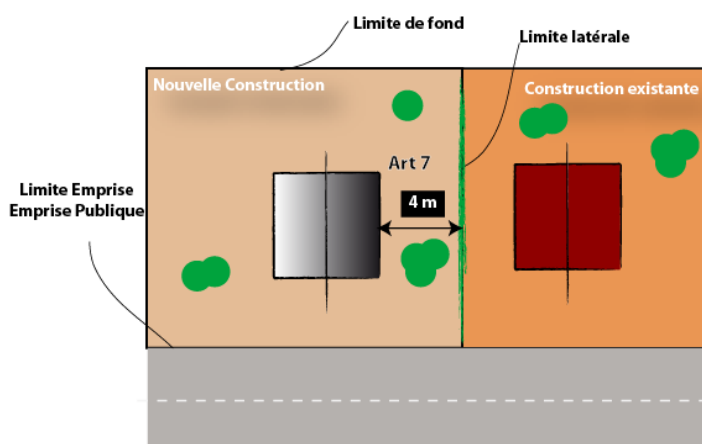


En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 7 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

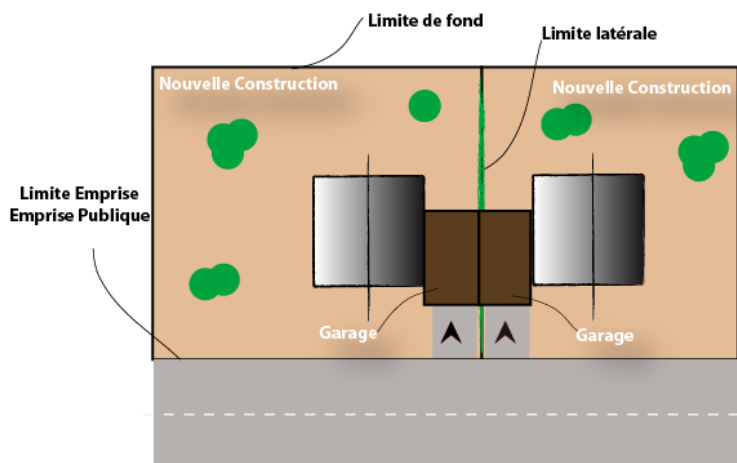
### 7.1 – Implantation

#### 7.1.1 Pour les constructions principales :

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines.



Les constructions en « bande » ou « accolées » sont autorisées dès lors que la mitoyenneté est assurée par le garage.



### 7.1.2 Pour les annexes :

#### Les garages :

L'implantation des annexes fonctionnelles est libre. Concernant le garage, il pourra s'implanter en limite de propriété s'il ne gêne pas la visibilité de la voirie, mais l'entrée du garage doit respecter un recul de 5 m par rapport aux limites d'emprises de voies.

Les annexes peuvent s'implanter en limites des propriétés voisines, en respectant une hauteur maximale de 3.5m au faîtage et une longueur de 6 m.

Pour le bâti identifié au titre de l'article ~~L123-1-5-III-2°~~ L151-19 du code de l'urbanisme :

- En cas de démolition/reconstruction, les constructions doivent s'implanter en respectant la règle générale ci-dessus énoncée,
- En cas de travaux sur le bâtiment existant, les reculs d'origine par rapport aux limites séparatives doivent être maintenues à l'identique sauf contrainte technique le justifiant.

### 7.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites séparatives un recul de 1 m à compter du bord de la margelle.

## **ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

~~En cas de construction en bande,~~

~~Une rupture est obligatoire dans le linéaire de façade ; la longueur cumulée de façade ne doit pas dépasser 20 mètres de long ;~~

~~— Et la largeur de cette rupture doit être au moins de 4 mètres et permettre un décalage des constructions entre elles.~~

## **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

### 9.0 – Pour les constructions principales :

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,40.

Cette règle s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

### 9.1 – Pour les annexes :

~~Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,05.~~

L'emprise au sol de chaque annexe autorisée ne doit pas dépasser 20 m<sup>2</sup>.

Cette règle s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

## **ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant et après travaux, jusqu'au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

### 10.1 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions (toit plat) ne peut excéder 6 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est de 3.5 mètres au faîtage.

### 10.2 – Cas particuliers

En cas de réfection de toiture pour l'isolation thermique d'une construction existante depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m de la hauteur de la construction est toléré si cette dernière dépasse la hauteur maximum autorisée après réfection de la toiture.

#### 10.2. a) Pour le bâti identitaire repéré au titre de l'article ~~L 123-1-5-III-2°~~ L151-19 du code de l'urbanisme :

En cas de démolition/reconstruction, la hauteur au faîtage de la construction doit respecter la règle générale ci-dessus énoncée,

En cas de travaux sur le bâtiment existant, la hauteur au faîtage de la construction doit être maintenue à l'identique ou en harmonie avec les toits voisins à +/- 1 m.

#### 10.2. b) En bordure de la RD 37, au chef-lieu

Le long de la RD37 en entrée Sud du chef-lieu de FEIGERES, un secteur de point de vue est repéré au document graphique réglementaire. Ce secteur de forme trapézoïdal est inconstructible sur une épaisseur de 10 mètres ; les constructions qui s'implantent avec un recul de 10 mètres comptés depuis l'emprise de la voie publique (RD37) doivent avoir une hauteur maximale de 9 mètres.

## ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

### 11.0 – Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doivent s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer dans le paysage par leur volume, leurs matériaux et leur aspect.

### 11.1 – Implantation des bâtiments

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Les exhaussements et les affouillements de sol liés à l'implantation des constructions et de leurs annexes doivent être limités à 1,50 mètre et réalisés dans un souci d'adaptation au terrain naturel. Les accès aux garages en sous-sol et les piscines ne sont pas concernés par cette prescription.

Si le terrain d'assiette de la construction présente une pente supérieure à 15 %, ladite construction peut être scindée en éléments ; une différence de 1 niveau par élément est admise dans la limite de la hauteur maximum autorisée à l'article 10.

### 11.2 – Aspect des façades

L'aspect des façades doit être présenté dans le cadre du permis de construire.

La longueur des façades ne doit pas excéder 20 m.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit.

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol, aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés.

L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, n'est pas autorisé en façade.

L'installation de dispositifs de chauffage et/ou climatisation est autorisée en façade, sous réserves d'un positionnement au sol, et d'une bonne intégration paysagère.

La fermeture des balcons est interdite pour l'habitat collectif.

Les teintes sont à choisir avec la commune.

### Concernant le bâti identitaire

Sont interdits les imitations de matériaux et l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, comme les parpaings de ciments, briques de montage, ... Les maçonneries seront revêtues d'un enduit. Le revêtement extérieur des murs sera :

- soit en pierre locale,
- soit enduit,
- soit en bois, avec une teinte (actuelle et vieillie) en harmonie avec le caractère des lieux.

Les matériaux permettant la mise en œuvre et l'utilisation d'énergie renouvelable sont autorisés dans la mesure où ils sont intégrés à la volumétrie de la construction.

### 11.3 – Aspect des toitures

#### Pente :

La pente des toitures à pan doit être supérieure ou égale à 40%. Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,
- annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, ...

Les toitures doivent être à deux pans. Les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions principales, ainsi que pour les annexes des constructions principales. Les toitures à un pan peuvent être autorisées en cas d'extension de la construction principale, si le point le plus haut de la toiture prend appui sur une façade de la construction initiale.

Les toitures plates sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Les toitures terrasses sont autorisées dans une proportion inférieure ou égale à 25% de l'emprise au sol de la construction, notamment en tant qu'élément de liaison entre deux constructions principales.

#### Couverture :

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles, terre cuite ou matériau d'aspect similaire. ~~En cas de mise en œuvre de systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.~~

Les teintes sont à choisir avec la commune.

#### Toitures Terrasses :

~~Elles doivent faire l'objet d'une bonne intégration à leur environnement en proposant une toiture végétalisée.~~

#### Éléments de toiture et source d'énergie renouvelable (SER)

~~Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.~~

En cas d'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture, ces derniers doivent respecter la pente générale du toit.

En termes d'apports solaire, il devra être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages.

~~L'isolation extérieure des bâtiments existants est conseillée nonobstant les règles d'implantation de l'article 7.~~

#### Débords de toits

Toutes nouvelles constructions (hormis les constructions faisant l'objet de toiture terrasse) devront respecter un débord de toiture d'une largeur de 0.60m minimum.

#### Concernant le bâti identitaire

La couverture à 2 pans est obligatoire, éventuellement avec croupe ou demi-croupe. Les pentes doivent être comprises entre 40 et 80%.

En cas d'édification d'une annexe sur un tènement supportant une construction identifiée au titre du ~~L.123-1-5-III-2°~~ L151-19 du code de l'urbanisme, la pente de la toiture doit être comprise entre 30 et 80% et avoir 2 pans.

### 11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures d'une hauteur de ~~1,60 m~~ 1,80 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur.

### 11.5 – Bâti identitaire

Pour le bâti identitaire repéré au titre de l'article ~~L.123-1-5-III-2°~~ L151-19, en cas de réhabilitation, toute intervention doit maintenir l'aspect extérieur des constructions et suivre les prescriptions suivantes :

- les volumétries et l'ordonnancement des percements en façade doivent être respectés,
- la nature des matériaux existants doit également être respectée : les transformations nécessaires sont exécutées à l'aide de matériaux identiques ou de même type à ceux de la construction d'origine,
- les escaliers, balcons et galeries doivent être couverts en tout point par un débord de toiture,
- les huisseries blanches sont interdites. ~~Le PVC est déconseillé pour les huisseries.~~

## **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

### 12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

**Les places de stationnement couvertes ou intégrées dans le volume de la construction devront être non boxées. Cette disposition ne s'applique pas à l'habitat individuel.**

Les dispositions de l'article 12 restent applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles :

- Changements de destination des bâtiments existants,
- Travaux sur une construction existante non conforme aux règles d'urbanisme,
- Extensions de bâtiments **(en termes de surface de plancher)**.

### 12.1 – Pour les constructions à usage d'habitation

|                                                                                                   |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Logements dont la surface est comprise entre <b>0 et 30 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher  | 1 place de stationnement   |
| Logements dont la surface est comprise entre <b>30 et 75 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher | 2 places de stationnements |

Pour les logements dépassant les 75 m<sup>2</sup>, il faut ajouter 1 place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup>.

Lors d'opération de logements de 4 logements minimum, il sera exigé une place visiteur. Il sera exigé une place visiteur par tranche de 3 logements. (Exemple : 7 logements = 2 places visiteurs, 10 logements = 3 places visiteurs...)

Celles-ci seront regroupées dans un parking aisément accessible depuis les voies et emprises publiques.

En tout état de cause, pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'État, 1 place de stationnement sera exigé.

### 12.2 – Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant

- 1 place de stationnement par chambre,
- et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

### 12.3 – Pour les constructions à usage de bureau et de services

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.4 – Pour les constructions à usage de commerce

Le nombre de places de stationnement doit correspondre à 30% de la surface de plancher destinée à la vente.

12.5 – Pour les constructions destinées à l'artisanat

1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.6 – Pour les constructions destinées aux entrepôts

1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.7 – Stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

12.8 – Cas particuliers

En cas d'impossibilité, pour des raisons architecturales ou urbanistiques, pour le constructeur de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus, celui-ci peut être tenu quitte de ces obligations :

- Soit par la réalisation de places de stationnement dans l'environnement immédiat du terrain d'implantation de la construction,
- Soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement.

## **ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS —~~ESPACES BOISES CLASSES~~**

13.1 - Espaces libres

Par tènement foncier, il faut maintenir la moitié de la surface non bâtie en surface perméable.

Lors d'opération de plus de 3 logements, les espaces verts communs devront représenter 20 % au minimum de la surface totale **du tènement** dont au moins la moitié d'un seul tenant et devront être conçus dans le cadre du projet global. Les prescriptions de l'article 13 s'appliquent à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

Les prescriptions de l'article 13 s'appliquent à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

13.2 - Plantations

Les plantations existantes, nombre d'individus et choix des essences, doivent être maintenues ; s'ils devaient être abattus, ils doivent être remplacés par des essences de même nature choisies parmi les espèces rustiques ou indigènes locales.

Les aires de stationnement des véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

13.3 – Obligation de réaliser des espaces plantés et des aires de jeux

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

13.4 – Traitement des limites séparatives

Les plantations de haies vives en limite séparative ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont plantées,

- elles doivent être composées d'essences rustiques et indigènes si possible à floraison. Elles doivent mêler espèces persistantes et caduques.

– elles doivent être discontinues afin d'éviter un cloisonnement systématique des parcelles et une fermeture du paysage. Ponctuellement elles peuvent être admises sur des fronts de voie de circulation dense.

En limite séparative avec des espaces publics (rues, places, jardins publics, ...), des plantations type plantes grimpantes, engazonnements, petits fruitiers, vivaces, ... sont vivement recommandées. La hauteur des plantations en bord de voie et notamment aux intersections ne doit pas dépasser 0,80m pour des raisons sécuritaires et de visibilité.

### 13.5- Préservation des plantations

La suppression des arbres isolés et haies repérés au titre de l'article ~~L.123-1-5-III-2°~~ L151-19 qui composent le paysage urbain n'est pas autorisée.

Les arbres isolés abattus pour des raisons phytosanitaires ou du fait de destruction naturelle seront remplacés et choisis parmi les espèces rustiques et indigènes.

## ~~SECTION 3 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~

### ~~ARTICLE UB 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UB 3 à UB 13.~~

### ~~ARTICLE UB 15 — PERFORMANCES ENERGETIQUES~~

#### ~~15.1 Apports solaires :~~

~~Afin de donner les conditions favorables à une performance énergétique des bâtiments, il sera recherché une optimisation des apports solaires, notamment à travers les vitrages. Les orientations Nord-Sud et Est-Ouest seront privilégiées. Pour le confort d'été, il est suggéré l'implantation d'arbres à « feuilles caduques » sur les façades ensoleillées.~~

#### ~~15.2 Performance énergétique~~

~~L'isolation par extérieure des bâtiments existants est autorisée nonobstant les règles d'implantation de l'article 7.~~

### ~~ARTICLE UB 16 — COMMUNICATIONS NUMERIQUES~~

#### ~~Réseau de fibre optique :~~

~~En présence du réseau de fibre optique, la réalisation d'un tabouret de raccordement est obligatoire. Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente de la desserte par la fibre optique et doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lequel elles s'insèrent.~~



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

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

#### **ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme et ne figurant pas à l'article UE2 sont interdites.

#### **ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

##### **Pour les secteurs avec orientations d'aménagement et de programmation**

Certains secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, avec lesquelles les opérations projetées devront être compatibles ; ils sont repérés au document graphique réglementaire par un périmètre spécifique.

– OAP 3 - Pôle administratif

L'ouverture à l'urbanisation des orientations d'aménagement et de programmation est conditionnée à la disponibilité de la ressource en eau potable, et à la capacité de traitement des eaux usées, induites par le projet.

UE 2-1: Les aires de stationnement ouvertes au public

UE 2-2 : Les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires à la réalisation d'équipements publics.

UE 2-3 : Les constructions d'intérêt général.

UE 2-4 : Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

UE 2-5 : Les équipements liés aux services communaux.

UE 2-6 : Les logements liés à une fonction de services publics.

UE 2-7 : Les bureaux, services liés au fonctionnement des constructions autorisées ci-dessus.

UE 2-8 : Les constructions à usage d'habitation

UE 2-9 : Les arbres remarquables :

– Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au PLU en application de l'alinéa 7 de l'article ~~L123-1-5~~ L151-19 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.

– L'article 13 précise les travaux autorisés.

UE 2-10 : Aléas naturels

Pour les secteurs en aléas forts, tramés au titre de l'article ~~R-123-11-b)~~ R151-34 du code de l'urbanisme (se reporter au document graphique réglementaire) : toute nouvelle occupation du sol, y compris les terrassements de tous volumes et les dépôts de matériaux, est interdite.

Pour les secteurs en aléas faibles et moyens, les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de la prise en compte lors de la construction, de la nature du phénomène naturel identifié par la carte des aléas introduite en annexe du dossier PLU.

–

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

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient

mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE**

### 3.0 – Généralités

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

### 3.1 – Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur les routes départementales, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

Aucun tènement ne doit être enclavé.

### 3.2 – Voirie

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

A partir d'une opération d'au moins ~~deux~~ **trois** constructions **individuelles**, l'emprise minimale des voies **nouvelles** est de 5 mètres de largeur. **Pour les opérations de logements collectifs, une largeur minimum de 1,50 m devra** être destinée à la circulation en site propre des piétons et des cycles.

**Pour la desserte d'une construction individuelle, l'emprise minimale de la voie est de 3.5 mètres de largeur.**

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour.

L'aménagement des chemins piétons doit être réalisé en dehors des bandes de roulement.

### 3.3 – Cheminements piétonniers

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique doivent être maintenus.

## **ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

### 4.2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

### 4.3 – Eaux pluviales

Une réflexion à l'échelle de la zone est préconisée pour définir les mesures à prendre pour la gestion des eaux pluviales (rétention / infiltration).

La rétention ou l'infiltration obligatoire peut se faire :

- Soit par la création d'un dispositif unique pour la zone concernée (Solution à privilégier),
- Soit par une rétention au lot à bâtir.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure leur collecte (gouttières, réseaux).

La mise en place de dispositif de rétention/infiltration est obligatoire, il doit permettre :

- Leur rétention (citerne ou massif de rétention)
- Et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention s'appliquent pour 1 lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500 m<sup>2</sup>. Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le réseau E.P communal s'il existe,
- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau E.P. communal,
- Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (fossé, zone humide).

L'ensemble du dispositif doit 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  $S_{projet} < 1\text{ha}$  ;  $Q_f = 3L/s$
- Si  $S_{projet} \geq 1\text{ha}$  ;  $Q_f = 5L/s/ha$

La surface totale du projet correspond à la surface totale du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire Loi sur l'eau doit être établi.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Lors de l'instruction d'un permis de construire, la commune exige aux pétitionnaires de fournir une étude justifiant les règles de conception et d'implantation des dispositifs.

#### 4.4 – Réseaux de gaz et d'électricité

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent être enfouis.

#### 4.5 – Réseaux de télécommunication

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent être enfouis.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.

## ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

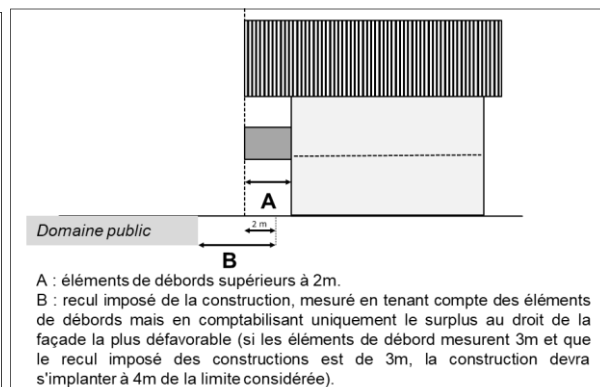
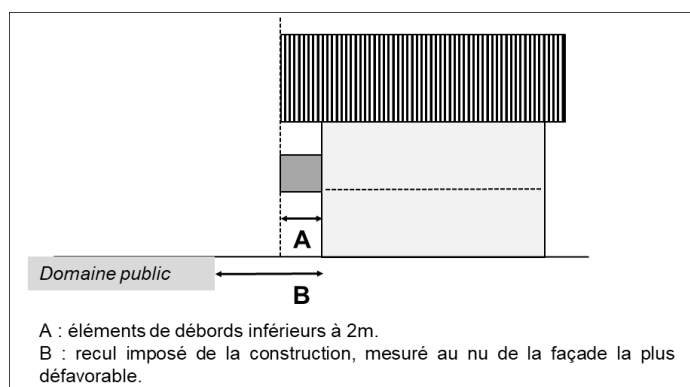
## ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

~~Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie, escaliers, hors débords de toiture jusqu'à 1 mètre) sont pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.~~

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à conditions que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini. Au-delà de 2 m, seul le surplus est pris en compte.



### 6.1 – Implantation

#### -Constructions principales :

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer.

### 6.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

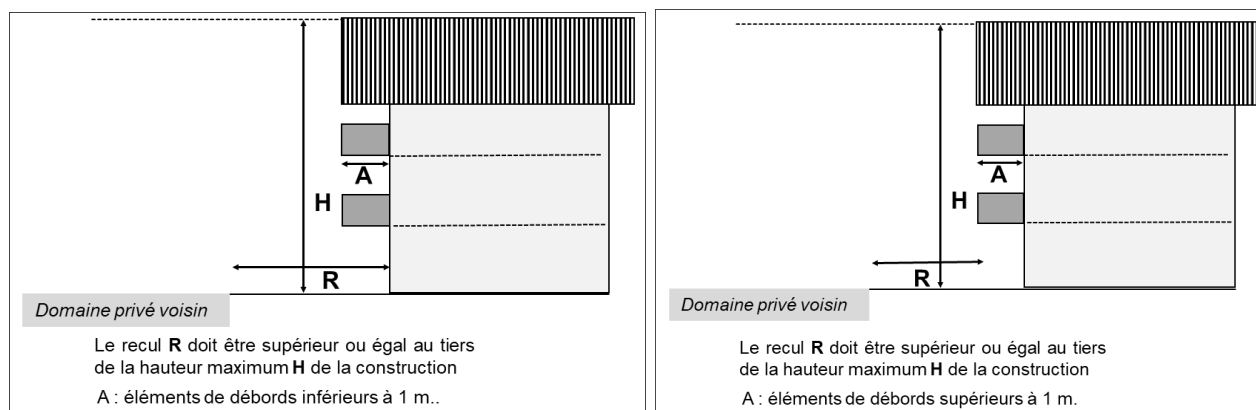
En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, à condition de ne pas empiéter sur ces dernières.

## ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.0 – Généralités

~~Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie, escaliers, hors débords de toiture jusqu'à 1 mètre) sont pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.~~

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1 m. Au-delà de 1 m, le surplus se rajoute au recul minimum imposé.



### 7.1 – Implantation

L'implantation des constructions est possible :

- soit sur la limite parcellaire en cas d'édification d'habitat mitoyen ou en appui sur une mitoyenneté existante :
  - soit sur une limite latérale,
  - soit sur une limite de fond,
  - soit sur une limite latérale et une limite de fond,
  - soit sur deux limites latérales.
- soit en respectant un recul de 3 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.

### 7.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

## ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

## ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant et après travaux, jusqu'au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

### 10.1 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 13 mètres au faîtage.

La hauteur des autres constructions, équipements et installations autorisés dans la zone, n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage et compatible avec l'environnement urbain de proximité.

En cas de réfection de toiture pour l'isolation thermique d'une construction existante depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m de la hauteur de la construction est toléré si cette dernière dépasse la hauteur maximum autorisée après réfection de la toiture.

## ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

### 11.0 – Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

### 11.1 – Implantation des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

### 11.2 – Aspect des façades

Les volumes et les façades doivent être composés dans des proportions s'intégrant au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

### 11.3 – Aspect des toitures

~~Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.~~

En cas d'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture, ces derniers doivent respecter la pente générale du toit.

### 11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Une délimitation végétale est préconisée. Dans le cas où des clôtures seront installées, leur aspect est défini comme suit :

- En limite des emprises publiques et des voies, les clôtures seront constituées de grillage rigide d'une hauteur maximale de 2,50 mètres.
- En limite séparative, les clôtures seront constituées de haies vives mixtes ou de grillage rigide d'une hauteur maximale de 2,50 mètres.

La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bon ordonnancement.

## ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

### 12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques et dans l'emprise de la zone UE.

Les places de stationnement couvertes ou intégrées dans le volume de la construction devront être non boxées. Cette disposition ne s'applique pas à l'habitat individuel.

### 12.1 – Pour les constructions à usage d'habitation

|                                                                                                   |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Logements dont la surface est comprise entre <b>0 et 30 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher  | 1 place de stationnement   |
| Logements dont la surface est comprise entre <b>30 et 75 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher | 2 places de stationnements |

Pour les logements dépassant les 75 m<sup>2</sup>, il faut ajouter 1 place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup>.

Lors d'opération de logements de 4 logements minimum, il sera exigé une place visiteur. Il sera exigé une place visiteur par tranche de 3 logements. (Exemple : 7 logements = 2 places visiteurs, 10 logements = 3 places visiteurs...)

Celles-ci seront regroupées dans un parking aisément accessible depuis les voies et emprises publiques.

En tout état de cause, pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'État, 1 place de stationnement sera exigé.

### 12.2 – Pour les équipements publics et constructions d'intérêt général

Le stationnement doit correspondre à la destination et à l'importance du projet :

- Il doit comporter au moins une place par emploi et répondre à l'accueil de la clientèle et aux besoins de livraisons.
- Des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

## ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS —~~ESPACES BOISES CLASSES~~

### 13.1 – Traitement des espaces libres

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné intégrant à la fois l'aménagement des espaces libres et l'aménagement des aires de stationnement.

### 13.2- Préservation des plantations et espaces verts

La suppression des arbres remarquables isolés repérés au titre de l'article ~~L.123-1-5-III-2°~~ ~~L151-19~~ qui composent le paysage urbain n'est pas autorisée.

Les arbres isolés abattus pour des raisons phytosanitaires ou du fait de destruction naturelle seront remplacés et choisis parmi les espèces rustiques et indigènes.

## ~~SECTION 3 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~

**~~ARTICLE UE 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~**

~~Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UE 3 à UE 13.~~

**~~ARTICLE UE 15 — PERFORMANCES ENERGETIQUES~~****~~15.1 Apports solaires :~~**

~~Afin de donner les conditions favorables à une performance énergétique des bâtiments, il sera recherché une optimisation des apports solaires, notamment à travers les vitrages. Les orientations Nord-Sud et Est-Ouest seront privilégiées. Pour le confort d'été, il est suggéré l'implantation d'arbres à « feuilles caduques » sur les façades ensoleillées.~~

**~~15.2 Performance énergétique~~**

~~L'isolation par extérieure des bâtiments existants est autorisée nonobstant les règles d'implantation de l'article 7.~~

**~~ARTICLE UE 16 — COMMUNICATIONS NUMERIQUES~~****~~Réseau de fibre optique :~~**

~~En présence du réseau de fibre optique, la réalisation d'un tabouret de raccordement est obligatoire. Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente de la desserte par la fibre optique et doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lequel elle s'insèrent.~~



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX**

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

#### **ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **1.1 - Les constructions à usage**

- D'habitation excepté celles mentionnées à l'article 2.1.
- De commerces excepté celles mentionnées à l'article 2.1.
- D'exploitation forestière.
- D'exploitation agricole.

##### **1.2 - Les travaux, installations et aménagements**

- Les terrains de camping.
- ~~— Les parcs résidentiels de loisirs.~~
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- L'aménagement d'un golf,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les aires de stationnement de caravanes.
- Les exhaussements et les affouillements excepté ceux mentionnés à l'article 2.2.

##### **1.3 - Autres aménagements**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- ~~— Les carrières.~~

#### **ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

##### **2.1- Les constructions à usage :**

- Les constructions à usage de logement de gardiennage sont autorisées lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées ; il est admis sur l'unité foncière 80 m2 de surface de plancher pour les habitations dans la mesure où il existe 250 m2 de bâtiments d'activité ou de surfaces professionnelles.
- Les constructions à usage de commerce ne sont autorisées que si l'activité commerciale est liée à une activité de production présente sur la même zone.

##### **2.2- Les exhaussements et affouillements des sols**

Les exhaussements et les affouillements des sols sont admis dans la mesure où ils sont indispensables aux constructions admises dans la zone.

##### **2.3- Les travaux sur le bâti existant**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

Pour les bâtiments existant non conformes aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire les concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces bâtiments avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **2.4 - Aléas naturels**

Pour les secteurs en aléas forts, tramés au titre de l'article ~~R-123-11-b)~~ R151-34 du code de l'urbanisme (se reporter au document graphique réglementaire) : toute nouvelle occupation du sol, y compris les terrassements de tous volumes et les dépôts de matériaux, est interdite.

Pour les secteurs en aléas faibles et moyens, les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de la prise en compte lors de la construction, de la nature du phénomène naturel identifié par la carte des aléas introduite en annexe du dossier PLU.

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

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaire par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **ARTICLE UX 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **3.0 – Généralités**

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

#### **3.1 – Accès**

Il ne sera autorisé qu'un seul accès par ensemble formant un tènement foncier.

#### **3.2 – Voirie**

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 8,50 mètres de largeur dont au minimum 2,50 mètres destinés à la circulation en site propre des piétons et des cycles.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées pour permettre à leur usager de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 – Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

Tout forage, captage et prise d'eau autonome sont interdits pour les usages alimentaires et sanitaires sans autorisation spéciale du service de contrôle.

#### **4.2 – Assainissement**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

Les rejets au réseau public d'assainissement des effluents des établissements artisanaux autorisés devront faire l'objet d'une pré épuration et d'une demande d'autorisation auprès du service gestionnaire.

#### 4.3 – Eaux pluviales

Une réflexion à l'échelle de la zone est préconisée pour définir les mesures à prendre pour la gestion des eaux pluviales (rétention / infiltration).

La rétention ou l'infiltration obligatoire peut se faire :

- Soit par la création d'un dispositif unique pour la zone concernée (Solution à privilégier),
- Soit par une rétention au lot à bâtir.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure leur collecte (gouttières, réseaux).

La mise en place de dispositif de rétention/infiltration est obligatoire, il doit permettre :

- Leur rétention (citerne ou massif de rétention)
- Et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention s'appliquent pour 1 lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500 m<sup>2</sup>. Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le réseau E.P communal s'il existe,
- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau E.P. communal,
- Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (fossé, zone humide).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) définit pour l'ensemble du territoire communal :

- Si Sprojet < 1ha ; Qf = 3L/s
- Si Sprojet ≥ 1ha ; Qf = 5L/s/ha

La surface totale du projet correspond à la surface totale du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire Loi sur l'eau doit être établi.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Lors de l'instruction d'un permis de construire, la commune exige aux pétitionnaires de fournir une étude justifiant les règles de conception et d'implantation des dispositifs.

#### 4.4 – Réseaux de gaz et d'électricité

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent être enfouis.

#### 4.5 – Réseaux de télécommunication

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent être enfouis.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.

### ARTICLE UX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

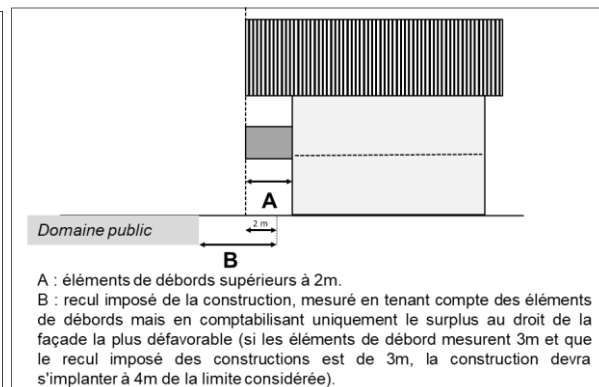
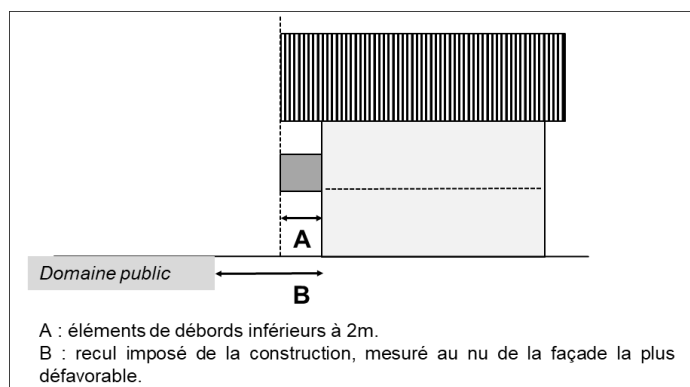
### ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

~~Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie, escaliers, hors débords de toiture jusqu'à 1 mètre) sont pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.~~

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à conditions que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini. Au-delà de 2 m, seul le surplus est pris en compte.



En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 6 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

#### 6.1 – Implantations

##### -Constructions principales :

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 6 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer.

#### 6.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

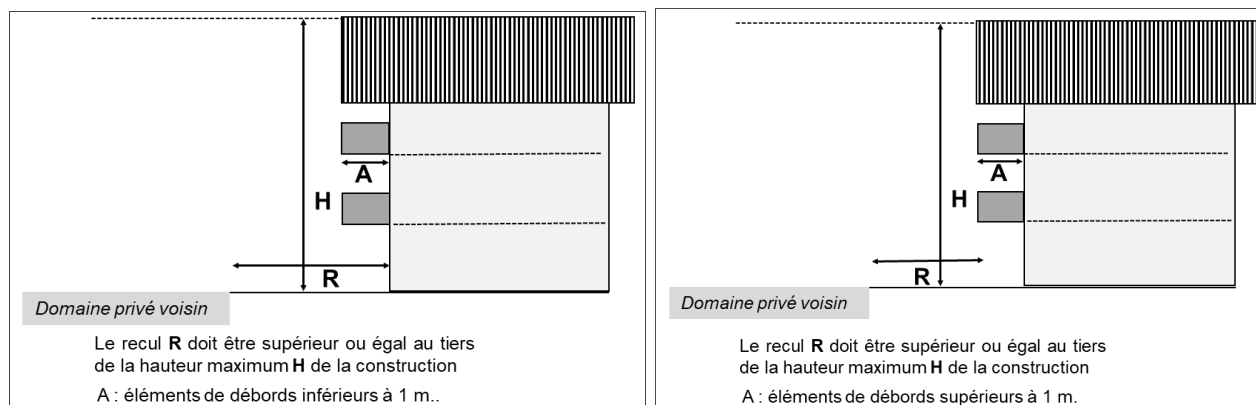
En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, à condition de ne pas empiéter sur ces dernières.

## ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.0 - Généralités

~~Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie, escaliers, hors débords de toiture jusqu'à 1 mètre) sont pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.~~

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1 m. Au-delà de 1 m, le surplus se rajoute au recul minimum imposé.



En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 7 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

### 7.1 – Implantations

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.

### 7.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

## ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,5 pour les constructions à usage industriel, artisanal et commercial.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Cette règle s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

## ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant et après travaux, jusqu'au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

### 10.1 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

En cas de réfection de toiture pour l'isolation thermique d'une construction existante depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m de la hauteur de la construction est toléré si cette dernière dépasse la hauteur maximum autorisée après réfection de la toiture.

## ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR

### 11.0 – Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

### 11.1 – Implantation des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

### 11.2 – Aspect des façades

Pour chaque projet, une étude de couleur sera réalisée sur la totalité de la façade prenant en compte :

- La façade
- Les encadrements et les soubassements
- Les menuiseries
- Les volets et les débords de toiture
- Les serrureries

Une combinaison de plusieurs matériaux de façade (naturels ou industriels) pour un même bâtiment est autorisée dans la mesure où le projet architectural est harmonieux.

### 11.3 – Aspect des toitures

Les matériaux de couverture doivent tenir compte de l'environnement bâti et être en harmonie avec le reste de la construction.

#### Éléments de toiture et source d'énergie renouvelable (SER)

~~Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.~~

En cas d'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture, ces derniers doivent respecter la pente générale du toit.

### 11.4 - Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Une délimitation végétale est préconisée. Dans le cas où des clôtures seront installées, leur aspect est défini comme suit :

- En limite des emprises publiques et des voies, les clôtures seront constituées de grillage rigide d'une hauteur maximale de 2,50 mètres.
- En limite séparative, les clôtures seront constituées de haies vives mixtes ou de grillage rigide d'une hauteur maximale de 2,50 mètres.

La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bon ordonnancement.

## ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT

### 12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Les dispositions de l'article 12 restent applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles :

- Changements de destination des bâtiments existants,
- Travaux sur une construction existante non conforme aux règles d'urbanisme,
- Extensions de bâtiments (en termes de surface de plancher).

### 12.1 – Pour les constructions à usage d'habitation / logement de gardiennage

|                                                                                                   |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Logements dont la surface est comprise entre <b>0 et 30 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher  | 1 place de stationnement   |
| Logements dont la surface est comprise entre <b>30 et 75 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher | 2 places de stationnements |

Pour les logements dépassant les 75 m<sup>2</sup>, il faut ajouter 1 place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup>.

Celles-ci seront regroupées dans un parking aisément accessible depuis les voies et emprises publiques.

En tout état de cause, pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'État, 1 place de stationnement sera exigé.

### 12.2 – Pour les constructions à usage de bureau et de services

1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 12.3 – Pour les constructions à usage de commerce

Le nombre de places de stationnement doit correspondre à 30% de surface de plancher destinée à la vente.

#### 12.4 – Pour les constructions destinées à l'artisanat

1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 12.5 – Pour les constructions destinées aux entrepôts

1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 12.6 – Stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

### **ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS —~~ESPACES BOISES-CLASSES~~**

#### 13.1 – Espaces libres

Les parcelles devront conserver une surface perméable d'au moins 20 % de la surface totale.

Les espaces non utilisés pour la construction, la circulation et le stationnement devront être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de surface engazonnée.

#### 13.1 – Espaces plantés

Des espaces plantés denses, composés de haies taillées et de haies vives doivent être constitués en limite parcellaire lorsque la zone UX jouxte une zone d'habitation et sur une épaisseur de 5 mètres.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

### **~~SECTION 3 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~**

### **~~ARTICLE UX 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~**

~~Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UX 3 à UX 13.~~

### **~~ARTICLE UX 15 — PERFORMANCES ENERGETIQUES~~**

#### ~~15.1 – Apports solaires :~~

~~Afin de donner les conditions favorables à une performance énergétique des bâtiments, il sera recherché une optimisation des apports solaires, notamment à travers les vitrages. Les orientations Nord-Sud et Est-Ouest seront privilégiées. Pour le confort d'été, il est suggéré l'implantation d'arbres à « feuilles caduques » sur les façades ensoleillées.~~

#### ~~15.2 – Performance énergétique~~

~~L'isolation par extérieure des bâtiments existants est autorisée nonobstant les règles d'implantation de l'article 7.~~



**ARTICLE UX16 — COMMUNICATIONS NUMERIQUES****Réseau de fibre optique :**

~~En présence du réseau de fibre optique, la réalisation d'un tabouret de raccordement est obligatoire. Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente de la desserte par la fibre optique et doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lequel elles s'insèrent.~~

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

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

#### **ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme qui ne figurent pas à l'article AU 2 sont interdites.

#### **ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

L'ouverture à l'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés, ...) compatibles avec un aménagement cohérent de la totalité de la zone et respectant les principes d'aménagement formulés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (Chef-lieu / Secteur Sud).

#### **Pour les secteurs avec orientations d'aménagement et de programmation**

Certains secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, avec lesquelles les opérations projetées devront être compatibles ; ils sont repérés au document graphique réglementaire par un périmètre spécifique.

- OAP 4- Secteur Sud ou projet éco-quartier

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réalisation des ouvrages d'intérêt général et des équipements publics.

#### **2-1 : Construction à usage d'équipements collectifs publics**

Les constructions à destination d'équipements collectifs publics sont admises dans la mesure où ces constructions permettent d'assurer aux bâtiments et aux activités les services collectifs dont elles ont besoin en particulier les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol).

#### **2-2 : Ouvrages d'intérêt général**

Les constructions à destination d'équipements collectifs sont admis dans la mesure où ces constructions sont des ouvrages d'intérêt général.

#### **2-3 : Affouillements et exhaussements du sol**

Les affouillements et les exhaussements du sol sont admis dans la mesure où ils sont indispensables aux constructions et utilisations du sol autorisées dans la zone ainsi qu'à leur voirie et accès.

#### **2.4 : Aléas naturels**

Pour les secteurs en aléas forts, tramés au titre de l'article ~~R-123-11-b)~~ R151-34 du code de l'urbanisme (se reporter au document graphique réglementaire) : toute nouvelle occupation du sol, y compris les terrassements de tous volumes et les dépôts de matériaux, est interdite.

Pour les secteurs en aléas faibles et moyens, les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de la prise en compte lors de la construction, de la nature du phénomène naturel identifié par la carte des aléas introduite en annexe du dossier PLU.

## SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE**

Sans objet.

### **ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet.

### **ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES EMPRISES PUBLIQUES**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage.

### **ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage.

### **ARTICLE AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

### **ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

### **ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Sans objet.

### **ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS —~~ESPACES BOISES CLASSES~~**

Sans objet.

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**~~ARTICLE AU 15 — PERFORMANCES ENERGETIQUES~~****~~15.1 Apports solaires :~~**

~~Afin de donner les conditions favorables à une performance énergétique des bâtiments, il sera recherché une optimisation des apports solaires, notamment à travers les vitrages. Les orientations Nord-Sud et Est-Ouest seront privilégiées. Pour le confort d'été, il est suggéré l'implantation d'arbres à « feuilles caduques » sur les façades ensoleillées.~~

**~~15.2 Performance énergétique~~**

~~L'isolation par extérieure des bâtiments existants est autorisée nonobstant les règles d'implantation de l'article 7.~~

**~~ARTICLE AU16 — COMMUNICATIONS NUMERIQUES~~****~~Réseau de fibre optique :~~**

~~En présence du réseau de fibre optique, la réalisation d'un tabouret de raccordement est obligatoire. Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente de la desserte par la fibre optique et doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lequel elles s'insèrent.~~

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa(i)

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

#### ARTICLE AUa 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### **1.1 - Les constructions à usage**

- D'industrie.
- D'exploitation forestière.

##### **1.2 - Les travaux, installations et aménagements**

- Les terrains de camping.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- ~~– Les parcs résidentiels de loisirs.~~
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- L'aménagement d'un golf,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les aires de stationnement de caravanes.
- Les exhaussements et les affouillements excepté ceux mentionnés à l'article 2.2.

##### **1.3 - Autres aménagements**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- ~~– Les carrières.~~
- Les installations classées entraînant un périmètre de protection.

#### ARTICLE AUa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

##### **L'ouverture à l'urbanisation**

L'organisation de cette zone vise à mettre en place un usage rationnel des terrains constructibles avec notamment la création ou l'amélioration de la voirie publique ou privée commune à l'ensemble du secteur.

Dans tous les cas, le projet d'urbanisation doit être défini en termes d'opération d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme et présentant les caractères suivants :

- Garantir que les équipements publics seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- Définir une ou plusieurs accroches à la voirie principale pour desservir le secteur.
- Ne pas créer d'enclaves inconstructibles ni à l'intérieur de la zone où la réalisation est projetée, ni à l'intérieur d'une zone urbaine ou à urbaniser limitrophe.
- **Etre compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et thématique.** Des principes urbains ont été proposés pour guider les projets

d'ensemble. Les secteurs soumis à orientation d'aménagement sont identifiés au plan de zonage :

- OAP 1 – Chez Leclerc, qui doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- OAP 5 – Malchamps du milieu

**~~Respecter le phasage de l'urbanisation suivant (OAP 10) :~~**

|                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><del>AUa(i)</del></p> <p><del>3 secteurs sont concernés</del></p> <p><del>(Malchamps Nord, Malchamps du milieu, Chez Leclerc)</del></p> | <p><del>Une seule zone AUa(i) (ou Aub(i)) pourra faire l'objet d'une urbanisation dans le même temps.</del></p> <p><del>L'élément déclencheur de l'ouverture à l'urbanisation est le dépôt d'une autorisation d'urbanisme en Mairie.</del></p> <p><del>Dès lors que les bâtiments de l'opération ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée, seront au stade hors d'eau / hors d'air, la zone suivante sera débloquée.</del></p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

~~La zone AUa de Malchamps du milieu (OAP) n'est pas concernée par ces dispositions de phasage.~~

Les secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation sont repérés au document graphique réglementaire par un périmètre spécifique.

L'ouverture à l'urbanisation des orientations d'aménagement et de programmation est conditionnée à la disponibilité de la ressource en eau potable, et à la capacité de traitement des eaux usées, induites par le projet.

Les occupations et utilisations du sol définies dans cet article sont admises dans la mesure où elles respectent les conditions suivantes :

## **2.1 - Les constructions à usage**

2.1.1 : de commerces et d'artisanat pouvant appartenir à la catégorie des installations classées dans la mesure où les conditions cumulatives ci-après sont respectées :

- Elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants.
- Elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

2.1.2. : d'entrepôt dans la mesure où elles sont liées à une activité économique admise dans la zone.

## **2.2 - Les exhaussements et affouillements des sols**

Dans la mesure où ils sont indispensables aux constructions admises dans la zone et où ils sont réalisés dans le respect des prescriptions de l'article AUa 11.

## **2.3 - Les annexes fonctionnelles des habitations**

~~Les annexes fonctionnelles désignent les garages, les abris de jardin, les bûchers ou abris à bois.~~

Une seule annexe par unité foncière est autorisée ou deux annexes dans la limite du CES (article 9) si l'une des 2 est un garage.

Les piscines et leur machinerie attenante et nécessaire ne sont pas comptabilisées dans le nombre d'annexes.

## **2.4 - Secteurs identifiés au titre du ~~L.123-1-5-II-4°~~ L151-15 du code de l'urbanisme mixité sociale**

Pour les secteurs délimités au document graphique réglementaire au titre du ~~L.123-1-5-II-4°~~ L151-15 du code de l'urbanisme ; les pourcentages et catégories de logements à réaliser sont indiqués dans la légende du document graphique réglementaire annexe.

## **2.5 - Aléas naturels**

Pour les secteurs en aléas forts, tramés au titre de l'article ~~R-123-11-b)~~ R151-34 du code de l'urbanisme (se reporter au document graphique réglementaire) : toute nouvelle occupation du sol, y compris les terrassements de tous volumes et les dépôts de matériaux, est interdite.

Pour les secteurs en aléas faibles et moyens, les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de la prise en compte lors de la construction, de la nature du phénomène naturel identifié par la carte des aléas introduite en annexe du dossier PLU.

## **2.6 - Obligations en matière d'espace de stockage**

Les opérations à sous-destination de logement, et créant plus de 4 logements, sont autorisées à conditions qu'elles comportent une cave ou une aire de stockage fermée et couverte, intégrée ou non à la construction, d'une surface minimum de 5 m<sup>2</sup> par unité de logement.

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

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les opérations à sous-destination de logement, et créant plus de 4 logements, sont autorisées à conditions qu'elles comportent une cave ou une aire de stockage fermée et couverte, intégrée ou non à la construction, d'une surface minimum de 5 m<sup>2</sup> par unité de logement.

## **ARTICLE AUa 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **3.0 – Généralités**

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

### **3.1 – Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur les routes départementales, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

Aucun tènement ne doit être enclavé.

### **3.2 – Voirie**

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne

la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

A partir d'une opération d'au moins ~~deux~~ **trois** constructions **individuelles**, l'emprise minimale des voies **nouvelles** est de 5 mètres de largeur. **Pour les opérations de logements collectifs, une largeur minimum de 1,50 m devra** être destinée à la circulation en site propre des piétons et des cycles.

Pour la desserte d'une construction individuelle, l'emprise minimale de la voie **nouvelle** est de 3.5 mètres de largeur.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour.

L'aménagement des chemins piétons doit être réalisé en dehors des bandes de roulement.

### 3.3 – Cheminements piétonniers

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique doivent être maintenus.

## **ARTICLE AUa 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

### 4.2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

Les rejets d'eaux usées, traitées ou non, sont interdits dans les dispositifs d'assainissement des chaussées ou dans les ruisseaux à écoulement non permanent.

### 4.3 – Eaux pluviales

Une réflexion à l'échelle de la zone est préconisée pour définir les mesures à prendre pour la gestion des eaux pluviales (rétention / infiltration).

La rétention ou l'infiltration obligatoire peut se faire :

- Soit par la création d'un dispositif unique pour la zone concernée (Solution à privilégier),
- Soit par une rétention au lot à bâtir.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure leur collecte (gouttières, réseaux).

La mise en place de dispositif de rétention/infiltration est obligatoire, il doit permettre :

- Leur rétention (citerne ou massif de rétention)
- Et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention s'appliquent pour 1 lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500 m². Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.



Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le réseau E.P communal s'il existe,
- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau E.P. communal,
- Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (fossé, zone humide).

L'ensemble du dispositif doit 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  $S_{projet} < 1ha$  ;  $Q_f = 3L/s$
- Si  $S_{projet} \geq 1ha$  ;  $Q_f = 5L/s/ha$

La surface totale du projet correspond à la surface totale du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire Loi sur l'eau doit être établi.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Lors de l'instruction d'un permis de construire, la commune exige aux pétitionnaires de fournir une étude justifiant les règles de conception et d'implantation des dispositifs.

#### 4.4 – Réseaux de gaz et d'électricité

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent être enfouis.

#### 4.5 – Réseaux de télécommunication

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent être enfouis.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.

### **ARTICLE AUa 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

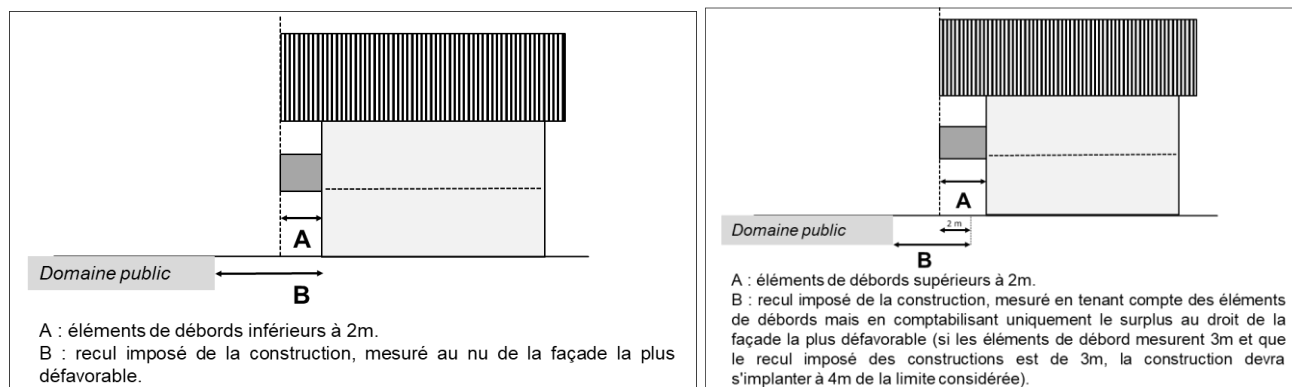
### **ARTICLE AUa 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### 6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

~~Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie, escaliers, hors débords de toiture jusqu'à 1 mètre) sont pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.~~

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à conditions que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini. Au-delà de 2 m, seul le surplus est pris en compte.



En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 6 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

## 6.1 – Implantation

### -Constructions principales :

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 4 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer.

### -Annexes fonctionnelles :

Le garage doit respecter un recul de 5 m par rapport aux limites d'emprises de voies. L'implantation des portails doit permettre le stationnement d'un véhicule sans que ce dernier empiète sur l'accotement, sauf contraintes techniques spécifiques.

L'implantation des portails doit permettre le stationnement d'un véhicule sans que ce dernier empiète sur l'accotement, sauf contraintes techniques spécifiques.

## 6.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

Les piscines doivent respecter par rapport à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques un recul de 2 m à compter du bord de la margelle.

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, à condition de ne pas empiéter sur ces dernières.

## 6.3 – Recul le long des ruisseaux

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre de la berge du ruisseau.

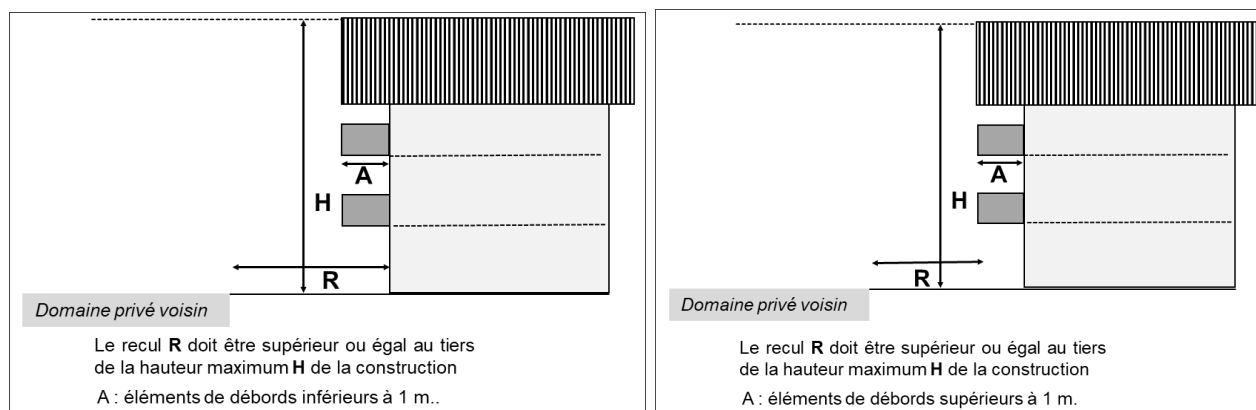
Tout dépôt ou stockage est interdit.

## ARTICLE AUa 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.0 – Généralités

~~Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie, escaliers, hors débords de toiture jusqu'à 1 mètre) sont pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.~~

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1 m. Au-delà de 1 m, le surplus se rajoute au recul minimum imposé.

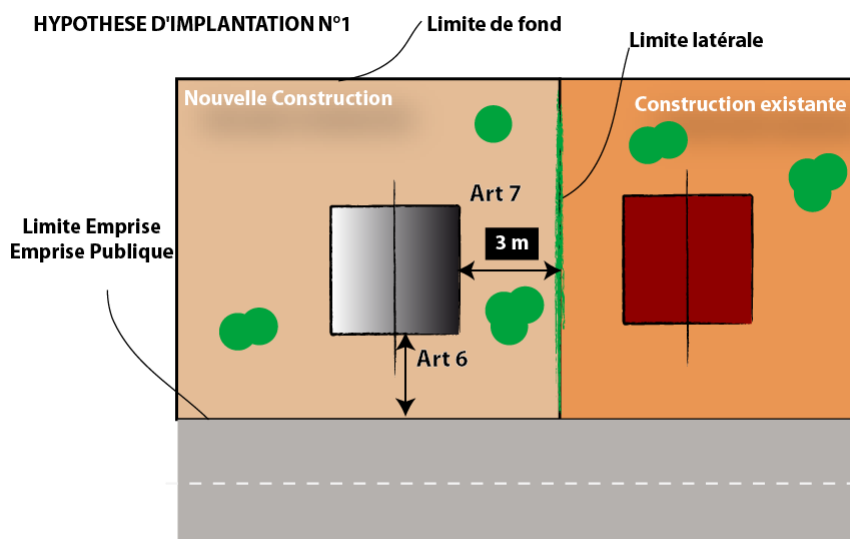


En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 7 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

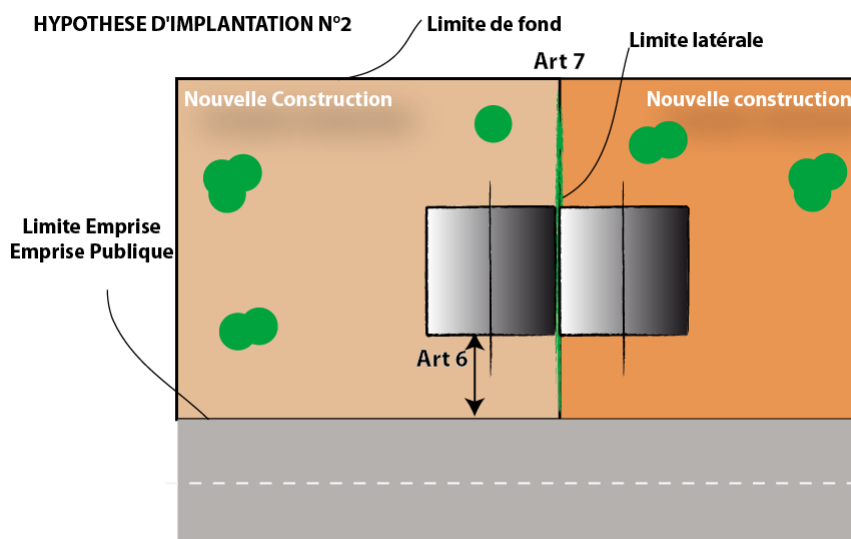
### 7.1 – Implantation

L'implantation des constructions est possible :

- soit en respectant un recul de 3 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines. (schéma ci-dessous)

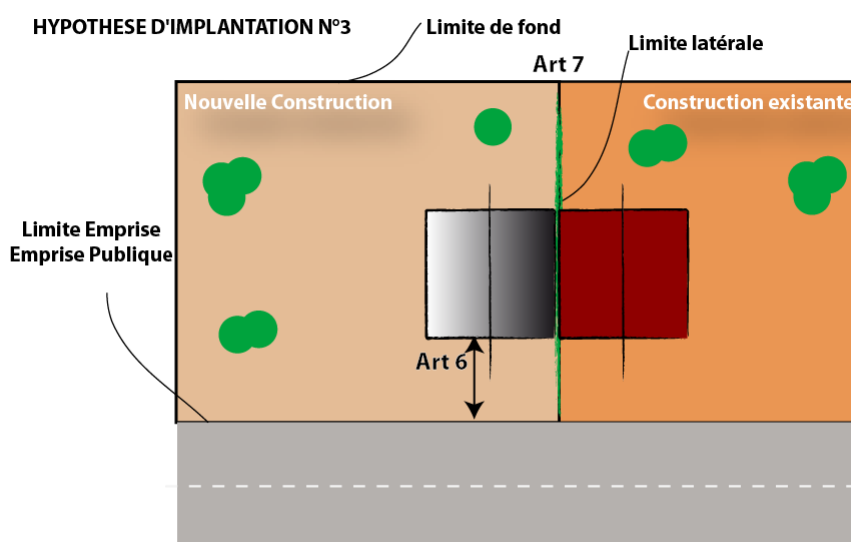


- soit sur la limite parcellaire en cas d'édification d'habitat mitoyen ( construction simultanée) (schéma ci-dessous).



Cette implantation peut être réalisée sur limite latérale ou sur limite de fond de parcelle.

- soit en appui sur une mitoyenneté existante. (schéma ci-dessous).



Cette implantation peut être réalisée sur limite latérale ou sur limite de fond de parcelle.

Pour le bâti identitaire repéré au titre de l'article ~~L 123-1-5-III-2°~~ L151-19 du code de l'urbanisme :

- En cas de démolition/reconstruction, les constructions doivent s'implanter en respectant la règle générale ci-dessus énoncée,
- En cas de travaux sur le bâtiment existant, les reculs d'origine par rapport aux limites séparatives doivent être maintenues à l'identique sauf contrainte technique le justifiant.

#### 7.1.2 Pour les annexes :

##### Les garages :

L'implantation des annexes fonctionnelles est libre. Concernant le garage, il pourra s'implanter en limite de propriété s'il ne gêne pas la visibilité de la voirie, mais l'entrée du garage doit respecter un recul de 5 m par rapport aux limites d'emprises de voies

Pour le bâti identifié au titre de l'article ~~L-123-1-5-III-2°~~ L151-19 du code de l'urbanisme :

- En cas de démolition/reconstruction, les constructions doivent s'implanter en respectant la règle générale ci-dessus énoncée,
- En cas de travaux sur le bâtiment existant, les reculs d'origine par rapport aux limites séparatives doivent être maintenues à l'identique sauf contrainte technique le justifiant.

## 7.2 – Implantations particulières

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites séparatives un recul de 1 m à compter du bord de la margelle.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

## **ARTICLE AUa 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

~~En cas de construction en bande,~~

~~— Une rupture est obligatoire dans le linéaire de façade ; la longueur cumulée de façade ne doit pas dépasser 20 mètres de long ;~~

~~— Et la largeur de cette rupture doit être au moins de 4 mètres et permettre si possible un décalage des constructions entre elles.~~

## **ARTICLE AUa 9 – EMPRISE AU SOL**

### 9.0 – Pour les constructions principales :

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,60.

Cette règle s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

### 9.1 – Pour les annexes :

~~Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,05.~~

L'emprise au sol de chaque annexe autorisée ne doit pas dépasser 20 m².

Cette règle s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

## **ARTICLE AUa 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant et après travaux, jusqu'au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

### 10.1 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions (toit plat) ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur maximale des annexes est de 3.5 mètres au faîtage.

### 10.2 – Cas particuliers

En cas de réfection de toiture pour l'isolation thermique d'une construction existante depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m de la hauteur de la construction est toléré si cette dernière dépasse la hauteur maximum autorisée après réfection de la toiture.

## **ARTICLE AUa 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### 11.0 – Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doivent s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer dans le paysage par leur volume, leurs matériaux et leur aspect.

### 11.1 – Implantation des bâtiments

#### 11.1. a) Généralités

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Les exhaussements et les affouillements de sol liés à l'implantation des constructions et de leurs annexes doivent être limités à 1 m et réalisés dans un souci d'adaptation au terrain naturel. Les accès aux garages en sous-sol et les piscines ne sont pas concernés par cette prescription.

### 11.2 – Aspect des façades

L'aspect des façades doit être présenté dans le cadre du permis de construire.

La longueur des façades ne doit pas excéder 25 m.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit.

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol, aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés.

L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, n'est pas autorisé en façade.

L'installation de dispositifs de chauffage et/ou climatisation est autorisée en façade, sous réserves d'un positionnement au sol, et d'une bonne intégration paysagère.

La fermeture des balcons est interdite pour l'habitat collectif.

Les teintes sont à choisir avec la commune.

### 11.3 – Aspect des toitures

#### Pente :

La pente des toitures à pan doit être supérieure ou égale à 40%. Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,
- annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, ...

Les toitures doivent être à deux pans. Les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions principales, ainsi que pour les annexes des constructions principales. Les toitures à un pan peuvent être autorisées en cas d'extension de la construction principale, si le point le plus haut de la toiture prend appui sur une façade de la construction initiale.

Les toitures plates sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Les toitures terrasses sont autorisées dans une proportion inférieure ou égale à 25% de l'emprise au sol de la construction, notamment en tant qu'élément de liaison entre deux constructions principales.

#### Couverture :

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles, terre cuite ou matériau d'aspect similaire. En cas de mise en œuvre de systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.

Les teintes sont à choisir avec la commune.

#### Toitures Terrasses :

~~Elles doivent faire l'objet d'une bonne intégration à leur environnement en proposant une toiture végétalisée.~~

#### Éléments de toiture et source d'énergie renouvelable (SER)

~~Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.~~

En cas d'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture, ces derniers doivent respecter la pente générale du toit.

#### Débords de toits

Toutes nouvelles constructions (hormis les constructions faisant l'objet de toiture terrasse) devront respecter un débord de toiture d'une largeur de 0.60m minimum.

### 11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures d'une hauteur de ~~1,60 m~~ 1,80 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur.

## **ARTICLE AUa 12 – STATIONNEMENT**

### 12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Les places de stationnement couvertes ou intégrées dans le volume de la construction devront être non boxées. Cette disposition ne s'applique pas à l'habitat individuel.

Les dispositions de l'article 12 restent applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles :

- Changements de destination des bâtiments existants,
- Travaux sur une construction existante non conforme aux règles d'urbanisme,
- Extensions de bâtiments (**en termes de surface de plancher**).

#### 12.1 – Pour les constructions à usage d'habitation

|                                                                                                   |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Logements dont la surface est comprise entre <b>0 et 30 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher  | 1 place de stationnement   |
| Logements dont la surface est comprise entre <b>30 et 75 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher | 2 places de stationnements |

Pour les logements dépassant les 75 m<sup>2</sup>, il faut ajouter 1 place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup>.

Lors d'opération de logements de 4 logements minimum, il sera exigé une place visiteur. Il sera exigé une place visiteur par tranche de 3 logements. (Exemple : 7 logements = 2 places visiteurs, 10 logements = 3 places visiteurs...)

Celles-ci seront regroupées dans un parking aisément accessible depuis les voies et emprises publiques.

En tout état de cause, pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'État, 1 place de stationnement sera exigé.

#### 12.2 – Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant

- 1 place de stationnement par chambre,
- et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### 12.3 – Pour les constructions à usage de bureau et de services

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 12.4 – Pour les constructions à usage de commerce

Le nombre de places de stationnement doit correspondre à 30% de la surface de plancher destinée à la vente.

#### 12.5 – Pour les constructions destinées à l'artisanat

- 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 12.6 – Pour les constructions destinées aux entrepôts

- 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 12.7 – Stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

#### 12.8 – Cas particuliers

En cas d'impossibilité, pour des raisons architecturales ou urbanistiques, pour le constructeur de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus, celui-ci peut être tenu quitte de ces obligations :

- Soit par la réalisation de places de stationnement dans l'environnement immédiat du terrain d'implantation de la construction,
- Soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement



**ARTICLE AUa 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS —~~ESPACES BOISES-CLASSES~~****13.1 - Espaces libres**

Par tènement foncier, il faut maintenir la moitié de la surface non bâtie en surface perméable.

Lors d'opération de plus de 3 logements, les espaces verts communs devront représenter 20 % au minimum de la surface totale **du tènement** dont au moins la moitié d'un seul tenant et devront être conçus dans le cadre du projet global. Les prescriptions de l'article 13 s'appliquent à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

Les prescriptions de l'article 13 s'appliquent à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

**13.2 - Plantations**

Les aires de stationnement des véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

**13.3 – Obligation de réaliser des espaces plantés et des aires de jeux**

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

**13.4 – Traitement des limites séparatives**

Les plantations de haies vives en limite séparative ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont plantées,

- elles doivent être composées d'essences rustiques et indigènes si possible à floraison. Elles doivent mêler espèces persistantes et caduques.
- elles doivent être discontinues afin d'éviter un cloisonnement systématique des parcelles et une fermeture du paysage. Ponctuellement elles peuvent être admises sur des fronts de voie de circulation dense.

En limite séparative avec des espaces publics (rues, places, jardins publics, ...), des plantations type plantes grimpantes, engazonnements, petits fruitiers, vivaces, ... sont vivement recommandées.

La hauteur des plantations en bord de voie et notamment aux intersections ne doit pas dépasser 0,80m pour des raisons sécuritaires et de visibilité.

**~~SECTION 3 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~****~~ARTICLE AUa 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~**

~~Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles AUa 3 à AUa 13.~~

**~~ARTICLE AUa 15 — PERFORMANCES ENERGETIQUES~~****~~15.1 Apports solaires :~~**

~~Afin de donner les conditions favorables à une performance énergétique des bâtiments, il sera recherché une optimisation des apports solaires, notamment à travers les vitrages. Les orientations Nord-Sud et Est-Ouest seront privilégiées. Pour le confort d'été, il est suggéré l'implantation d'arbres à « feuilles caduques » sur les façades ensoleillées.~~

**~~15.2 Performance énergétique~~**

~~L'isolation par extérieure des bâtiments existants est autorisée nonobstant les règles d'implantation de l'article 7.~~

## **~~ARTICLE AUa 16 — COMMUNICATIONS NUMERIQUES~~**

~~Réseau de fibre optique :~~

~~En présence du réseau de fibre optique, la réalisation d'un tabouret de raccordement est obligatoire. Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente de la desserte par la fibre optique et doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lequel elles s'insèrent.~~

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb(i)

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

#### ARTICLE AUb 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- D'industrie.
- D'exploitation forestière

#### **1.2 - Les travaux, installations et aménagements**

- Les terrains de camping.
- ~~– Les parcs résidentiels de loisirs.~~
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- L'aménagement d'un golf,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les aires de stationnement de caravanes.
- Les exhaussements et les affouillements excepté ceux mentionnés à l'article 2.2.

#### **1.3 - Autres aménagements**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- ~~– Les carrières.~~
- Les installations classées entraînant un périmètre de protection.

#### ARTICLE AUb 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

##### **L'ouverture à l'urbanisation**

L'organisation de cette zone vise à mettre en place un usage rationnel des terrains constructibles avec notamment la création ou l'amélioration de la voirie publique ou privée commune à l'ensemble du secteur.

Dans tous les cas, le projet d'urbanisation doit être défini en termes d'opération d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme et présentant les caractères suivants :

- Garantir que les équipements publics seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- Définir une ou plusieurs accroches à la voirie principale pour desservir le secteur.
- Ne pas créer d'enclaves inconstructibles ni à l'intérieur de la zone où la réalisation est projetée, ni à l'intérieur d'une zone urbaine ou à urbaniser limitrophe.
- **Etre compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et thématique.** Des principes urbains ont été proposés pour guider les projets d'ensemble. Les secteurs soumis à orientation d'aménagement sont identifiés au plan de zonage. Le secteur suivant est concerné :
  - OAP 2 « Clos Sud »

- OAP 8 « Grossaz »

### ~~Respecter le phasage de l'urbanisation suivant (OAP 10) :~~

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <del>AUb(i)<br/>Le secteur Clos Sud est concerné.</del> | <del>Une seule zone AUb(i) (ou AUa(i)) pourra faire l'objet d'une urbanisation dans le même temps.<br/>L'élément déclencheur de l'ouverture à l'urbanisation est le dépôt d'une autorisation d'urbanisme en Mairie.<br/>Dès lors que les bâtiments de l'opération ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée, seront au stade hors d'eau / hors d'air, la zone suivante sera débloquée.</del> |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

~~La zone AUb de Grossaz (OAP 8) n'est pas concernée par ces dispositions de phasage.~~

Les secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation sont repérés au document graphique réglementaire par un périmètre spécifique.

Les occupations et utilisations du sol définies dans cet article sont admises dans la mesure où elles respectent les conditions suivantes :

#### **2.1 - Les constructions à usage**

2.1.1 : de commerces et d'artisanat pouvant appartenir à la catégorie des installations classées dans la mesure où les conditions cumulatives ci-après sont respectées :

- Elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants.
- Elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

2.1.2. : d'entrepôt dans la mesure où elles sont liées à une activité économique admise dans la zone.

#### **2.2 - Les exhaussements et affouillements des sols**

Dans la mesure où ils sont indispensables aux constructions admises dans la zone et où ils sont réalisés dans le respect des prescriptions de l'article AUB 11.

#### **2.3 - Les annexes fonctionnelles des habitations**

~~Les annexes fonctionnelles désignent les garages, les abris de jardin, les bûchers ou abris à bois.~~

Une seule annexe par unité foncière est autorisée ou deux annexes dans la limite du CES (article 9) si l'une des 2 est un garage.

~~Les piscines et leur machinerie attenante et nécessaire ne sont pas comptabilisées dans le nombre d'annexes.~~

#### **2.4 - Secteurs identifiés au titre du ~~L.123-1-5-II-4°~~ L151-15 du code de l'urbanisme - mixité sociale**

Pour les secteurs délimités au document graphique réglementaire au titre du ~~L.123-1-5-II-4°~~ L151-15 du code de l'urbanisme ; les pourcentages et catégories de logements à réaliser sont indiqués dans la légende du document graphique réglementaire annexe.

#### **2.5 - Les risques induits par les canalisations de transport de matières dangereuses**

Les distances d'effets à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation sont les suivantes :

| Diamètre de la canalisation (mm) | Zone de dangers significatifs (m) | Zone de dangers graves (m) | Zone de dangers très graves (m) |
|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 150                              | 15                                | 8                          | 5                               |

Un graphisme au titre de l'article ~~R-123-11-b)~~ R151-34 du code de l'urbanisme identifie, sur le document graphique réglementaire, les distances d'effets les plus contraignantes.

## **2.6 - Aléas naturels**

Pour les secteurs en aléas forts, tramés au titre de l'article ~~R-123-11-b)~~ R151-34 du code de l'urbanisme (se reporter au document graphique réglementaire) : toute nouvelle occupation du sol, y compris les terrassements de tous volumes et les dépôts de matériaux, est interdite.

Pour les secteurs en aléas faibles et moyens, les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de la prise en compte lors de la construction, de la nature du phénomène naturel identifié par la carte des aléas introduite en annexe du dossier PLU.

## **2.7 - Obligations en matière d'espace de stockage**

Les opérations à sous-destination de logement, et créant plus de 4 logements, sont autorisées à conditions qu'elles comportent une cave ou une aire de stockage fermée et couverte, intégrée ou non à la construction, d'une surface minimum de 5 m<sup>2</sup> par unité de logement.

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

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les opérations à sous-destination de logement, et créant plus de 4 logements, sont autorisées à conditions qu'elles comportent une cave ou une aire de stockage fermée et couverte, intégrée ou non à la construction, d'une surface minimum de 5 m<sup>2</sup> par unité de logement.

## **ARTICLE AUb 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **3.0 – Généralités**

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

### **3.1 – Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur les routes départementales, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

Aucun tènement ne doit être enclavé.

### **3.2 – Voirie**

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

A partir d'une opération d'au moins ~~deux~~ trois constructions ~~individuelles~~, l'emprise minimale des voies ~~nouvelles~~ est de 5 mètres de largeur. Pour les opérations de logements collectifs, une largeur minimum de 1,50 m devra être destinée à la circulation en site propre des piétons et des cycles.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour.

L'aménagement des chemins piétons doit être réalisé en dehors des bandes de roulement.

### 3.3 – Cheminements piétonniers

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique doivent être maintenus.

## **ARTICLE AUb 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

### 4.2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

Les rejets d'eaux usées, traitées ou non, sont interdits dans les dispositifs d'assainissement des chaussées ou dans les ruisseaux à écoulement non permanent.

### 4.3 – Eaux pluviales

Une réflexion à l'échelle de la zone est préconisée pour définir les mesures à prendre pour la gestion des eaux pluviales (rétention / infiltration).

La rétention ou l'infiltration obligatoire peut se faire :

- Soit par la création d'un dispositif unique pour la zone concernée (Solution à privilégier),
- Soit par une rétention au lot à bâtir.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure leur collecte (gouttières, réseaux).

La mise en place de dispositif de rétention/infiltration est obligatoire, il doit permettre :

- Leur rétention (citerne ou massif de rétention)
- Et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention s'appliquent pour 1 lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500 m<sup>2</sup>. Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le réseau E.P communal s'il existe,
- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau E.P. communal,
- Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (fossé, zone humide).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) définit pour l'ensemble du territoire communal :

- Si Sprojet < 1ha ; Qf = 3L/s
- Si Sprojet ≥ 1ha ; Qf = 5L/s/ha

La surface totale du projet correspond à la surface totale du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire Loi sur l'eau doit être établi.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Lors de l'instruction d'un permis de construire, la commune exige aux pétitionnaires de fournir une étude justifiant les règles de conception et d'implantation des dispositifs.

#### 4.4 – Réseaux de gaz et d'électricité

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent être enfouis.

#### 4.5 – Réseaux de télécommunication

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent être enfouis.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.

### **ARTICLE AUb 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

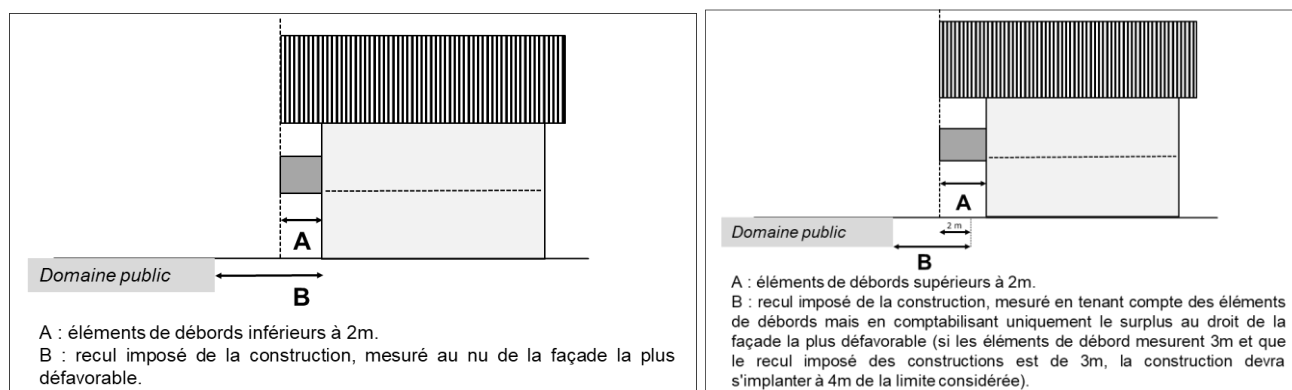
### **ARTICLE AUb 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### 6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

~~Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie, escaliers, hors débords de toiture jusqu'à 1 mètre) sont pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.~~

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à conditions que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini. Au-delà de 2 m, seul le surplus est pris en compte.



En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 6 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

## 6.1 – Implantation

### -Constructions principales :

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 4 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer.

### -Annexes fonctionnelles :

Le garage doit respecter un recul de 5 m par rapport aux limites d'emprises de voies. L'implantation des portails doit permettre le stationnement d'un véhicule sans que ce dernier empiète sur l'accotement, sauf contraintes techniques spécifiques.

L'implantation des portails doit permettre le stationnement d'un véhicule sans que ce dernier empiète sur l'accotement, sauf contraintes techniques spécifiques.

## 6.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

Les piscines doivent respecter par rapport à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques un recul de 2 m à compter du bord de la margelle.

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, à condition de ne pas empiéter sur ces dernières.

## 6.3 – Recul le long des ruisseaux

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre de la berge du ruisseau.

Tout dépôt ou stockage est interdit.

## ARTICLE AUb 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

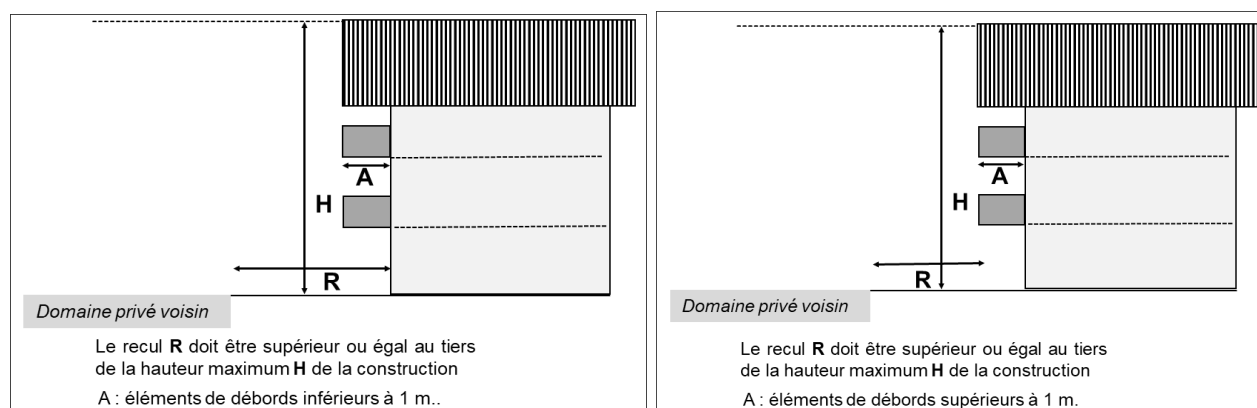
### 7.0 – Généralités

~~Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie, escaliers, hors débords de toiture jusqu'à 1 mètre) sont pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.~~

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en



saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1 m. Au-delà de 1 m, le surplus se rajoute au recul minimum imposé.

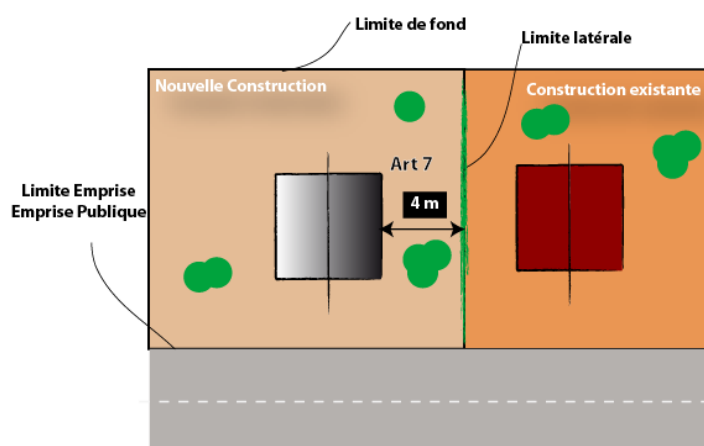


En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 7 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

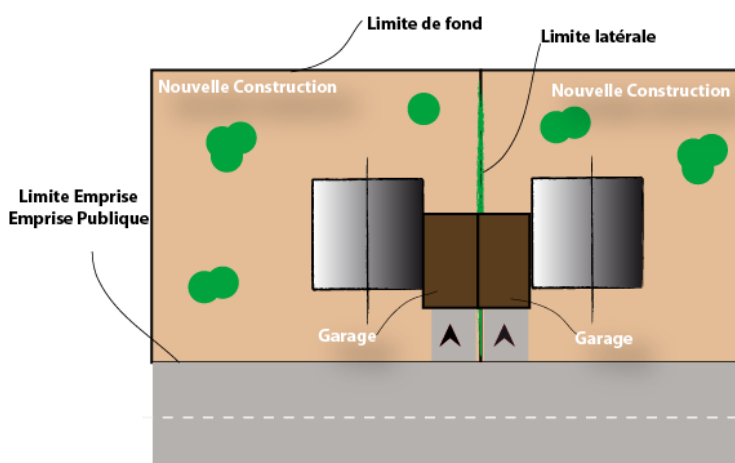
## 7.1 – Implantation

### 7.1.1 Pour les constructions principales :

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines.



Les constructions en « bande » ou « accolées » sont autorisées dès lors que la mitoyenneté est assurée par le garage.



### 7.1.2 Pour les annexes :

#### Les garages :

L'implantation des annexes fonctionnelles est libre. Concernant le garage, il pourra s'implanter en limite de propriété s'il ne gêne pas la visibilité de la voirie, mais l'entrée du garage doit respecter un recul de 5 m par rapport aux limites d'emprises de voies

Les annexes peuvent s'implanter en limites des propriétés voisines, en respectant une hauteur maximale de 3.5m au faîtage et une longueur de 6 m.

Pour le bâti identifié au titre de l'article ~~L123-1-5-III-2°~~ L151-19 du code de l'urbanisme :

- En cas de démolition/reconstruction, les constructions doivent s'implanter en respectant la règle générale ci-dessus énoncée,
- En cas de travaux sur le bâtiment existant, les reculs d'origine par rapport aux limites séparatives doivent être maintenues à l'identique sauf contrainte technique le justifiant.

### 7.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites séparatives un recul de 1 m à compter du bord de la margelle.

## **ARTICLE AUb 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

~~En cas de construction en bande,~~

- ~~— Une rupture est obligatoire dans le linéaire de façade ; la longueur cumulée de façade ne doit pas dépasser 20 mètres de long ;~~
- ~~— Et la largeur de cette rupture doit être au moins de 4 mètres et permettre si possible un décalage des constructions entre elles.~~

## **ARTICLE AUb 9 – EMPRISE AU SOL**

### 9.0 – Pour les constructions principales :

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,60.

Cette règle s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

### 9.1 – Pour les annexes :

~~Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,05.~~

L'emprise au sol de chaque annexe autorisée ne doit pas dépasser 20 m<sup>2</sup>.

Cette règle s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

## **ARTICLE AUb 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant et après travaux, jusqu'au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

### 10.1 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions (toit plat) ne peut excéder 6 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est de 3.5 mètres au faîtage.

### 10.2 – Cas particuliers

En cas de réfection de toiture pour l'isolation thermique d'une construction existante depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m de la hauteur de la construction est toléré si cette dernière dépasse la hauteur maximum autorisée après réfection de la toiture.

## **ARTICLE AUb 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### 11.0 – Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doivent s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer dans le paysage par leur volume, leurs matériaux et leur aspect.

### 11.1 – Implantation des bâtiments

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Les exhaussements et les affouillements de sol liés à l'implantation des constructions et de leurs annexes doivent être limités à 1,50 mètre et réalisés dans un souci d'adaptation au terrain naturel. Les accès aux garages en sous-sol et les piscines ne sont pas concernés par cette prescription.

Si le terrain d'assiette de la construction présente une pente supérieure à 15 %, ladite construction peut être scindée en éléments ; une différence de 1 niveau par élément est admise dans la limite de la hauteur maximum autorisée à l'article 10.

### 11.2 – Aspect des façades

L'aspect des façades doit être présenté dans le cadre du permis de construire.

La longueur des façades ne doit pas excéder 20 m.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit.

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol, aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés.

L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, n'est pas autorisé en façade.

L'installation de dispositifs de chauffage et/ou climatisation est autorisée en façade, sous réserves d'un positionnement au sol, et d'une bonne intégration paysagère.

La fermeture des balcons est interdite pour l'habitat collectif.

Les teintes sont à choisir avec la commune.

#### Concernant le bâti identitaire

Sont interdits les imitations de matériaux et l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, comme les parpaings de ciments, briques de montage, ... Les maçonneries seront revêtues d'un enduit. Le revêtement extérieur des murs sera :

- soit en pierre locale,
- soit enduit,
- soit en bois, avec une teinte (actuelle et vieillie) en harmonie avec le caractère des lieux.

Les matériaux permettant la mise en œuvre et l'utilisation d'énergie renouvelable sont autorisés dans la mesure où ils sont intégrés à la volumétrie de la construction.

### 11.3 – Aspect des toitures

#### Pente :

La pente des toitures à pan doit être supérieure ou égale à 40%. Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,
- annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, ...

Les toitures doivent être à deux pans. Les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions principales, ainsi que pour les annexes des constructions principales. Les toitures à un pan peuvent être autorisées en cas d'extension de la construction principale, si le point le plus haut de la toiture prend appui sur une façade de la construction initiale.

Les toitures plates sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Les toitures terrasses sont autorisées dans une proportion inférieure ou égale à 25% de l'emprise au sol de la construction, notamment en tant qu'élément de liaison entre deux constructions principales.

#### Couverture :

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles, terre cuite ou matériau d'aspect similaire. ~~En cas de mise en œuvre de systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.~~

Les teintes sont à choisir avec la commune.

#### Toitures Terrasses :

~~Elles doivent faire l'objet d'une bonne intégration à leur environnement en proposant une toiture végétalisée.~~

#### Éléments de toiture et source d'énergie renouvelable (SER)

~~Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.~~

En cas d'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture, ces derniers doivent respecter la pente générale du toit.

#### Débords de toits

Toutes nouvelles constructions (hormis les constructions faisant l'objet de toiture terrasse) devront respecter un débord de toiture d'une largeur de 0.60m minimum.

#### Concernant le bâti identitaire

La couverture à 2 pans est obligatoire, éventuellement avec croupe ou demi-croupe. Les pentes doivent être comprises entre 40 et 80%.

En cas d'édification d'une annexe sur un tènement supportant une construction identifiée au titre du ~~L.123-1-5-III-2°~~ L151-19 du code de l'urbanisme, la pente de la toiture doit être comprise entre 30 et 80% et avoir 2 pans.

#### 11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures d'une hauteur de ~~1,60 m~~ 1,80 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur.

#### 11.5 – Bâti identitaire

Pour le bâti identitaire repéré au titre de l'article ~~L.123-1-5-III-2°~~ L151-19, en cas de réhabilitation, toute intervention doit maintenir l'aspect extérieur des constructions et suivre les prescriptions suivantes :

- les volumétries et l'ordonnancement des percements en façade doivent être respectés,
- la nature des matériaux existants doit également être respectée : les transformations nécessaires sont exécutées à l'aide de matériaux identiques ou de même type à ceux de la construction d'origine,
- les escaliers, balcons et galeries doivent être couverts en tout point par un débord de toiture,
- les huisseries blanches sont interdites. ~~Le PVC est déconseillé pour les huisseries.~~

### **ARTICLE AUb 12 – STATIONNEMENT**

#### 12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

~~Les places de stationnement couvertes ou intégrées dans le volume de la construction devront être non boxées. Cette disposition ne s'applique pas à l'habitat individuel.~~

Les dispositions de l'article 12 restent applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles :

- Changements de destination des bâtiments existants,
- Travaux sur une construction existante non conforme aux règles d'urbanisme,
- Extensions de bâtiments ~~(en termes de surface de plancher).~~

#### 12.1 – Pour les constructions à usage d'habitation

|                                                                                                  |                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Logements dont la surface est comprise entre <b>0 et 30 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher | 1 place de stationnement |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|

|                                                                                                      |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Logements dont la surface est comprise entre<br><b>30 et 75 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher | 2 places de stationnements |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|

Pour les logements dépassant les 75 m<sup>2</sup>, il faut ajouter 1 place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup>.

Lors d'opération de logements de 4 logements minimum, il sera exigé une place visiteur. Il sera exigé une place visiteur par tranche de 3 logements. (Exemple : 7 logements = 2 places visiteurs, 10 logements = 3 places visiteurs...)

Celles-ci seront regroupées dans un parking aisément accessible depuis les voies et emprises publiques.

En tout état de cause, pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'État, 1 place de stationnement sera exigé.

#### 12.2 – Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant

- 1 place de stationnement par chambre,
- et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### 12.3 – Pour les constructions à usage de bureau et de services

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 12.4 – Pour les constructions à usage de commerce

Le nombre de places de stationnement doit correspondre à 30% de la surface de plancher destinée à la vente.

#### 12.5 – Pour les constructions destinées à l'artisanat

- 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 12.6 – Pour les constructions destinées aux entrepôts

- 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 12.7 – Stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

#### 12.8 – Cas particuliers

En cas d'impossibilité, pour des raisons architecturales ou urbanistiques, pour le constructeur de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus, celui-ci peut être tenu quitte de ces obligations :

- Soit par la réalisation de places de stationnement dans l'environnement immédiat du terrain d'implantation de la construction,
- Soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement

### **ARTICLE AUb 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS —~~ESPACES-BOISES-CLASSES~~**

#### 13.1 - Espaces libres

Par tènement foncier, il faut maintenir la moitié de la surface non bâtie en surface perméable.

Lors d'opération de logements de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum, les espaces verts communs devront représenter 15 % au minimum de la surface totale **du tènement** dont au moins la moitié d'un seul tenant et devront être conçus dans le cadre du projet global.

Les prescriptions de l'article 13 s'appliquent à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

### 13.2 - Plantations

Les aires de stationnement des véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

### 13.3 – Obligation de réaliser des espaces plantés et des aires de jeux

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

### 13.4 – Traitement des limites séparatives

Les plantations de haies vives en limite séparative ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont plantées,

- elles doivent être composées d'essences rustiques et indigènes si possible à floraison. Elles doivent mêler espèces persistantes et caduques.
- elles doivent être discontinues afin d'éviter un cloisonnement systématique des parcelles et une fermeture du paysage. Ponctuellement elles peuvent être admises sur des fronts de voie de circulation dense.

En limite séparative avec des espaces publics (rues, places, jardins publics, ...), des plantations type plantes grimpantes, engazonnements, petits fruitiers, vivaces, ... sont vivement recommandées.

La hauteur des plantations en bord de voie et notamment aux intersections ne doit pas dépasser 0,80m pour des raisons sécuritaires et de visibilité.

## ~~SECTION 3 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~

### ~~ARTICLE AUb 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles AUb 3 à AUb 13.~~

### ~~ARTICLE AUb15 — PERFORMANCES ENERGETIQUES~~

#### ~~15.1 Apports solaires :~~

~~Afin de donner les conditions favorables à une performance énergétique des bâtiments, il sera recherché une optimisation des apports solaires, notamment à travers les vitrages. Les orientations Nord-Sud et Est-Ouest seront privilégiées. Pour le confort d'été, il est suggéré l'implantation d'arbres à « feuilles caduques » sur les façades ensoleillées.~~

#### ~~15.2 Performance énergétique~~

~~L'isolation par extérieure des bâtiments existants est autorisée nonobstant les règles d'implantation de l'article 7.~~

### ~~ARTICLE AUb 16 — COMMUNICATIONS NUMERIQUES~~

#### ~~Réseau de fibre optique :~~

~~En présence du réseau de fibre optique, la réalisation d'un tabouret de raccordement est obligatoire. Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente de la desserte par la fibre optique et doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous~~

~~les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lequel elles s'insèrent.~~



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUx

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

#### ARTICLE AUx 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### **1.1 - Les constructions à usage**

- D'habitation excepté celles mentionnées à l'article 2.1.
- De commerce excepté celle mentionnées à l'article 2.1.
- D'exploitation forestière.
- D'exploitation agricole.

##### **1.2 - Les travaux, installations et aménagements**

- Les terrains de camping.
- ~~— Les parcs résidentiels de loisirs.~~
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- L'aménagement d'un golf,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les aires de stationnement de caravanes.
- Les exhaussements et les affouillements excepté ceux mentionnés à l'article 2.2.

##### **1.3 - Autres aménagements**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- ~~— Les carrières.~~

#### ARTICLE AUx 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

##### **L'ouverture à l'urbanisation**

L'organisation de cette zone vise à mettre en place un usage rationnel des terrains constructibles avec notamment la création ou l'amélioration de la voirie publique ou privée commune à l'ensemble du secteur.

Dans tous les cas, le projet d'urbanisation doit être défini en termes d'opération d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme et présentant les caractères suivants :

- Garantir que les équipements publics seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- Définir une ou plusieurs accroches à la voirie principale pour desservir le secteur.
- Ne pas créer d'enclaves inconstructibles ni à l'intérieur de la zone où la réalisation est projetée, ni à l'intérieur d'une zone urbaine ou à urbaniser limitrophe.

Les occupations et utilisations du sol définies dans cet article sont admises dans la mesure où elles respectent les conditions suivantes :

### **2.1- Les constructions à usage**

– Les constructions à usage de logement de gardiennage sont autorisées lorsqu’une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées ; il est admis sur l’unité foncière 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les habitations dans la mesure où il existe 250 m<sup>2</sup> de bâtiments d’activité ou de surfaces professionnelles.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, un seul logement au total est autorisé pour l’ensemble des terrains issus d’un lotissement ou d’un permis de construire valant division.

– Les constructions à usage de commerce ne sont autorisées que si l’activité commerciale est liée à une activité de production présente sur la même zone.

### **2.2- Les exhaussements et affouillements des sols**

Les exhaussements et les affouillements des sols sont admis dans la mesure où ils sont indispensables aux constructions admises dans la zone.

### **2.3- Les travaux sur le bâti existant**

La reconstruction à l’identique d’un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans l’enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

Pour les bâtiments existant non conformes aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire les concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d’améliorer la conformité de ces bâtiments avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **2.4 - Aléas naturels**

Pour les secteurs en aléas forts, tramés au titre de l’article ~~R-123-11-b)~~ R151-34 du code de l’urbanisme (se reporter au document graphique réglementaire) : toute nouvelle occupation du sol, y compris les terrassements de tous volumes et les dépôts de matériaux, est interdite.

Pour les secteurs en aléas faibles et moyens, les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de la prise en compte lors de la construction, de la nature du phénomène naturel identifié par la carte des aléas introduite en annexe du dossier PLU.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL**

Des autorisations d’urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu’elles soient rendues nécessaire par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **ARTICLE AUX 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **3.0 – Généralités**

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

### **3.1 – Accès**

Il ne sera autorisé qu’un seul accès par ensemble formant un tènement foncier.

### **3.2 – Voirie**

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 8,50 mètres de largeur dont au minimum 2,50 mètres destinés à la circulation en site propre des piétons et des cycles.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées pour permettre à leur usager de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE AUx 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

Tout forage, captage et prise d'eau autonome pour les usages alimentaires et sanitaires sont interdits sans autorisation spéciale du service de contrôle.

### 4.2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

Les rejets au réseau public d'assainissement des effluents des établissements artisanaux autorisés devront faire l'objet d'une pré épuration et d'une demande d'autorisation auprès du service gestionnaire.

### 4.3 – Eaux pluviales

Une réflexion à l'échelle de la zone est préconisée pour définir les mesures à prendre pour la gestion des eaux pluviales (rétention / infiltration).

La rétention ou l'infiltration obligatoire peut se faire :

- Soit par la création d'un dispositif unique pour la zone concernée (Solution à privilégier),
- Soit par une rétention au lot à bâtir.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure leur collecte (gouttières, réseaux).

La mise en place de dispositif de rétention/infiltration est obligatoire, il doit permettre :

- Leur rétention (citerne ou massif de rétention)
- Et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention s'appliquent pour 1 lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500 m<sup>2</sup>. Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le réseau E.P communal s'il existe,
- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau E.P. communal,
- Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (fossé, zone humide).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) définit pour l'ensemble du territoire communal :

- Si Sprojet < 1ha ; Qf = 3L/s

– Si Sprojet  $\geq 1$ ha ;  $Q_f = 5L/s/ha$

La surface totale du projet correspond à la surface totale du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire Loi sur l'eau doit être établi.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Lors de l'instruction d'un permis de construire, la commune exige aux pétitionnaires de fournir une étude justifiant les règles de conception et d'implantation des dispositifs.

#### 4.4 – Réseaux de gaz et d'électricité

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent être enfouis.

#### 4.5 – Réseaux de télécommunication

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent être enfouis.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.

### **ARTICLE AUX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

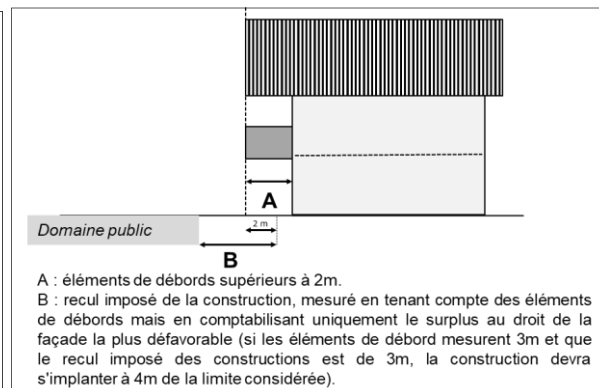
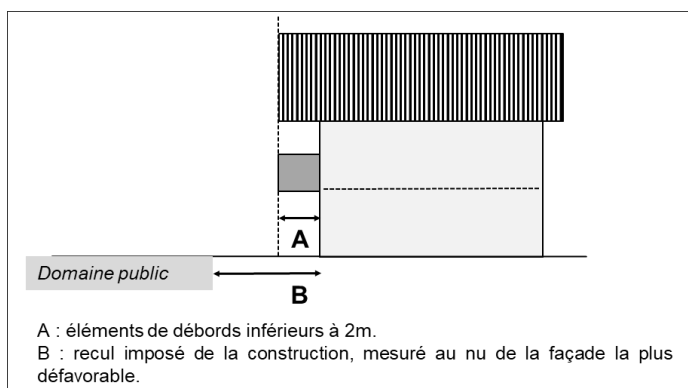
### **ARTICLE AUX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### 6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

~~Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie, escaliers, hors débords de toiture jusqu'à 1 mètre) sont pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.~~

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à conditions que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini. Au-delà de 2 m, seul le surplus est pris en compte.



En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 6 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

## 6.1 – Implantations

### -Constructions principales :

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 6 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer.

## 6.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, à condition de ne pas empiéter sur ces dernières.

## 6.3 – Recul le long des ruisseaux

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre de la berge du ruisseau.

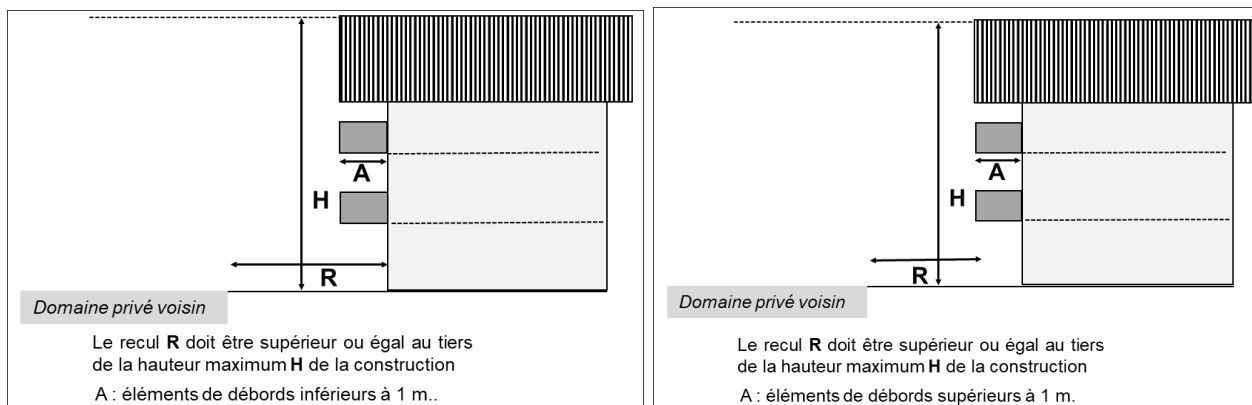
Tout dépôt ou stockage est interdit.

## ARTICLE AUx 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.0 - Généralités

~~Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie, escaliers, hors débords de toiture jusqu'à 1 mètre) sont pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.~~

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1 m. Au-delà de 1 m, le surplus se rajoute au recul minimum imposé.



En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 7 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

### 7.1 – Implantations

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.

### 7.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

## ARTICLE AUX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE AUX 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,50 pour les constructions à usage industriel, artisanal et commercial.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Cette règle s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

## ARTICLE AUX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant et après travaux, jusqu'au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

### 10.1 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

En cas de réfection de toiture pour l'isolation thermique d'une construction existante depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m de la hauteur de la construction est toléré si cette dernière dépasse la hauteur maximum autorisée après réfection de la toiture.

## **ARTICLE AUx 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### 11.0 – Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

### 11.1 – Implantation des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

### 11.2 – Aspect des façades

Pour chaque projet, une étude de couleur sera réalisée sur la totalité de la façade prenant en compte :

- La façade
- Les encadrements et les soubassements
- Les menuiseries
- Les volets et les débords de toiture
- Les serrureries

Une combinaison de plusieurs matériaux de façade (naturels ou industriels) pour un même bâtiment est autorisée dans la mesure où le projet architectural est harmonieux.

### 11.3 – Aspect des toitures

Les matériaux de couverture doivent tenir compte de l'environnement bâti et être en harmonie avec le reste de la construction.

### Éléments de toiture et source d'énergie renouvelable (SER)

~~Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.~~

En cas d'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture, ces derniers doivent respecter la pente générale du toit.

### 11.4 - Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Une délimitation végétale est préconisée. Dans le cas où des clôtures seront installées, leur aspect est défini comme suit :

- En limite des emprises publiques et des voies, les clôtures seront constituées de grillage rigide d'une hauteur maximale de 2,50 mètres.
- En limite séparative, les clôtures seront constituées de haies vives mixtes ou de grillage rigide d'une hauteur maximale de 2,50 mètres.

La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bon ordonnancement.

## ARTICLE AUX 12 – STATIONNEMENT

### 12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Les dispositions de l'article 12 restent applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles :

- Changements de destination des bâtiments existants,
- Travaux sur une construction existante non conforme aux règles d'urbanisme,
- Extensions de bâtiments (en termes de surface de plancher).

### 12.1 – Pour les constructions à usage d'habitation/ gardiennage

|                                                                                                   |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Logements dont la surface est comprise entre <b>0 et 30 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher  | 1 place de stationnement   |
| Logements dont la surface est comprise entre <b>30 et 75 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher | 2 places de stationnements |

Pour les logements dépassant les 75 m<sup>2</sup>, il faut ajouter 1 place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup>.

Celles-ci seront regroupées dans un parking aisément accessible depuis les voies et emprises publiques.

En tout état de cause, pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'État, 1 place de stationnement sera exigé.

### 12.2 – Pour les constructions à usage de bureau et de services

1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 12.3 – Pour les constructions à usage de commerce

Le nombre de places de stationnement doit correspondre à 30% de surface de plancher destinée à la vente.

### 12.4 – Pour les constructions destinées à l'artisanat

1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 12.5 – Pour les constructions destinées aux entrepôts

1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 12.6 – Stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

## ARTICLE AUX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS —~~ESPACES BOISES CLASSES~~

### 13.1 – Espaces libres



Les parcelles devront conserver une surface perméable d'au moins 20 % de la surface totale.

Les espaces non utilisés pour la construction, la circulation et le stationnement devront être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de surface engazonnée.

### 13.1 – Espaces plantés

Des espaces plantés denses, composés de haies taillées et de haies vives doivent être constitués en limite parcellaire lorsque la zone AUx jouxte une zone d'habitation et sur une épaisseur de 5 mètres.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

## ~~SECTION 3 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~

### ~~ARTICLE AUx 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles AUx 3 à AUx 13.~~

### ~~ARTICLE AUx 15 — PERFORMANCES ENERGETIQUES~~

#### ~~15.1 Apports solaires :~~

~~Afin de donner les conditions favorables à une performance énergétique des bâtiments, il sera recherché une optimisation des apports solaires, notamment à travers les vitrages. Les orientations Nord-Sud et Est-Ouest seront privilégiées. Pour le confort d'été, il est suggéré l'implantation d'arbres à « feuilles caduques » sur les façades ensoleillées.~~

#### ~~15.2 Performance énergétique~~

~~L'isolation par extérieure des bâtiments existants est autorisée nonobstant les règles d'implantation de l'article 7.~~

### ~~ARTICLE AUx 16 — COMMUNICATIONS NUMERIQUES~~

#### ~~Réseau de fibre optique :~~

~~En présence du réseau de fibre optique, la réalisation d'un tabouret de raccordement est obligatoire. Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente de la desserte par la fibre optique et doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lequel elle s'insèrent.~~

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

#### ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après sont interdites.

~~Sont interdites les occupations et les utilisations du sol ci-après :~~

~~A 1-1 : Toutes les constructions nouvelles affectées aux activités industrielles, à l'artisanat, aux activités commerciales, à l'habitation excepté celles prévues à l'article A 2.~~

~~A 1-2 : Toute occupation et utilisation du sol dans les secteurs agricole de valeur paysagère, identitaire ou patrimoniale identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme.~~

~~A 1-3 : Les constructions nouvelles nécessaires à l'élevage d'animaux de compagnie.~~

~~A 1-4 : Les carrières.~~

~~A 1-5 : Les travaux, installations et aménagements, à l'exception des affouillements et exhaussements du sol indispensables à l'activité agricole.~~

~~A 1-6 : Les terrains de camping et de caravanage excepté ceux prévus à l'article A 2.~~

~~A 1-7 : Le stationnement des caravanes isolées.~~

~~A 1-8 : Toute autre occupation ou utilisation du sol qui ne figure pas à l'article A 2.~~

#### SECTEUR AD

Ad 1 : Les occupations et utilisations du sol ~~nécessitant une autorisation d'urbanisme et~~ ne figurant pas à l'article Ad2 sont interdites.

#### ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

##### **A 2.1 - Constructions et installations agricoles**

A2-1.1 : Les ~~travaux, aménagements~~, constructions et installations agricoles ne sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement et sous réserve d'une localisation adaptée au site sur la base de critères précisés dans le rapport de présentation.

Sont en outre soumis aux conditions particulières suivantes :

~~A2-1.2 : Les hangars de stockage de foin/paille, de rangement du matériel, le local de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation, les serres et silos, les tunnels sont admis dans la mesure où ils sont implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation et lorsque l'implantation projetée est justifiée par des impératifs techniques ou fonctionnels et adaptée au site.~~

~~Ces annexes liées et nécessaires à l'activité agricole professionnelle doivent être implantées dans un périmètre de 15 mètres maximum du bâtiment principal d'exploitation sauf impératif technique ou fonctionnel.~~

A 2-1.3 : Les activités de diversification, en lien avec les activités agricoles, telles que l'agrotourisme :

- type gîte à la ferme dans la mesure où l'hébergement est issu du changement de destination de bâtiments agricoles désaffectés,
- type camping à la ferme dans la limite de 6 emplacements.

A2-1.4 : Les activités de diversification, en lien avec les activités agricoles, telles que les points de vente destinés à la commercialisation des produits issus de l'exploitation dans la mesure où ce point de vente est intégré au bâtiment d'exploitation.

A2-1.5 : Les logements de fonction nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles professionnelles, sont admis sous les conditions cumulatives suivantes :

- Nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation.
- Être intégré ou accolé aux bâtiments de l'exploitation existants et de former un ensemble cohérent avec ces derniers, sauf impossibilité technique.
- Avoir une surface totale ne dépassant pas ~~40M<sup>2</sup>~~ 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, devant être intégré la volumétrie du bâtiment agricole.
- Disposer d'une sortie de chemin d'accès commune avec celle de l'exploitation (sauf impossibilité technique).

Dans la mesure du possible les constructions doivent être implantées de la manière la moins visible possible, par exemple en bordure de forêt.

~~A2-1.6 : Pourront procéder à un changement de destination pour un usage de logement (s) certains bâtiments agricoles n'ayant plus aucune activité agricole (cf annexe 3); il sera possible de réhabiliter le bâtiment dans le volume existant.~~

~~Ce changement de destination ne devra pas porter atteinte à la qualité du site et ne devra pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site<sup>1</sup>.~~

~~Seul le bâtiment identifié en annexe 3 pourra faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de respecter les conditions ci-dessus (A2-1.6)~~

## **A 2.2 - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (réseaux notamment) sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, 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.

## **A 2.3 - Clôtures**

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules. En cas d'édification celles-ci devront être de type agricole et :

- être perméables pour permettre la libre circulation de la faune,
- comporter un dispositif permettant le passage pour les chemins de randonnée,
- ne pas gêner le passage des engins agricoles.

<sup>1</sup> Article L.123-1-5.II.6° du Code de l'Urbanisme

## **A 2.4 – Les éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article ~~L.123-1-5-III-2°~~ L151-19 du code de l'urbanisme**

### 2.4.1. Les arbres remarquables :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au PLU en application de l'alinéa 7 de l'article ~~L.123-1-5~~ L151-19 doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des travaux, installations et aménagements dans les conditions prévues par l'article R 421-23 h) du code de l'urbanisme.

L'article 13 précise les travaux autorisés.

## **A 2.5 – Les risques induits par les canalisations de transport de matières dangereuses**

Les distances à prendre en compte doivent respecter les réglementations en vigueur.

## **A 2.6 – Aléas naturels**

Pour les secteurs en aléas forts, tramés au titre de l'article ~~R-123-11-b)~~ R151-34 du code de l'urbanisme (se reporter au document graphique réglementaire) : toute nouvelle occupation du sol, y compris les terrassements de tous volumes et les dépôts de matériaux, est interdite.

Pour les secteurs en aléas faibles et moyens, les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de la prise en compte lors de la construction, de la nature du phénomène naturel identifié par la carte des aléas introduite en annexe du dossier PLU.

## **A 2.7 - Les constructions identifiées comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination**

Le changement de destination des CONSTRUCTIONS ADMETTANT UN CHANGEMENT DE DESTINATION est autorisé à conditions :

- que la nouvelle destination ne compromette pas l'activité agricole à proximité,
- de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
- d'une bonne intégration dans le site.

## **A 2.8 - Les constructions à destination d'habitation existantes**

La réfection et l'adaptation des constructions existantes sont autorisées, à condition qu'elles ne génèrent pas la création de logements supplémentaires.

L'extension des constructions à destination d'habitation existantes est autorisée si leur surface de plancher est supérieure à 50 m<sup>2</sup> (à la date d'approbation du PLU), à conditions :

- que la surface de cette extension ne dépasse pas 30 % de la surface de plancher de la construction initiale, sans excéder 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- que cette extension ne génère pas la création de logements supplémentaires.
- de ne pas compromettre l'activité agricole,
- d'une bonne intégration dans le site.

Deux annexes non habitables (comprise(s) celle(s) existante(s)) et d'une piscine, par construction à usage d'habitation, sont autorisées à conditions :

- que les annexes et la piscine soient implantées à moins de 10 m de la construction principale
- que les annexes ne dépassent pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée,
- de ne pas compromettre l'activité agricole,
- d'une bonne intégration dans le site.

Une annexe non habitable, un espace de stationnement répondant aux besoins de la construction, et une piscine par construction à usage d'habitation située en zone UA ou UB et sur la même unité foncière que celle ayant permis l'édification de la construction principale sont autorisées, à conditions :

- que l'implantation de ladite annexe et de ladite piscine soit impossible en zone UA ou UB,

- que l'annexe et la piscine soient implantées à moins de 10 m de la construction principale, et l'annexe ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- de ne pas compromettre l'activité agricole,
- d'une bonne intégration dans le site.

## SECTEUR AD

### **Ad 2 Seules sont autorisées les occupations et utilisations des sols liées à l'exploitation :**

A conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

~~———— Les remblais.~~

- les installations et travaux divers, ainsi que les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation, à condition qu'ils soient nécessaires à l'apport de matériaux inertes devant participer à la remise à niveau topographique du secteur considéré et qu'ils fassent l'objet d'une réhabilitation (après comblement) par de la terre végétale dans des conditions permettant sa réutilisation en terre agricole ou à l'exploitation forestière.
- La création de chemins.

## **SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

### 3.0 – Généralités

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

### 3.1 – Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Sauf impossibilité technique, la voie d'accès aux logements nouveaux admis dans la zone sera commune avec celles des bâtiments de l'exploitation.

### 3.2 – Voirie

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 4 mètres de largeur minimum.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour.

### 3.3 – Cheminements piétonniers

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique du PLU doivent être maintenus.

## **ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduelles agricoles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

### 4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

À défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée et répondant aux normes de salubrité publique est autorisée pour un usage unifamilial.

Pour les alimentations non individuelles et notamment les établissements recevant du public, priorité doit être donnée à l'adduction au réseau public. Dans l'impossibilité d'une telle desserte, et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation sanitaire des services compétents.

### 4.2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau est interdite.

### 4.3 – Eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention) et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent (se référer aux annexes sanitaires - volet eaux pluviales).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche,
- Ou dans le réseau séparatif des eaux pluviales communal s'il existe (se référer aux annexes sanitaires - volet eaux pluviales).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables pour du bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

### 4.4 – Réseaux de gaz et d'électricité

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent être enfouis.

#### 4.5 – Réseaux de télécommunication

Les lignes de transport d'énergie et leur branchement particulier doivent être enfouis.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.

### ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Une surface minimale de terrain pourra être imposée pour la mise en œuvre des dispositifs liés à l'assainissement non collectif.

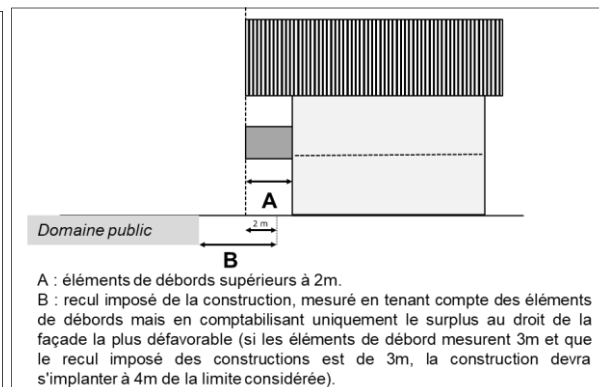
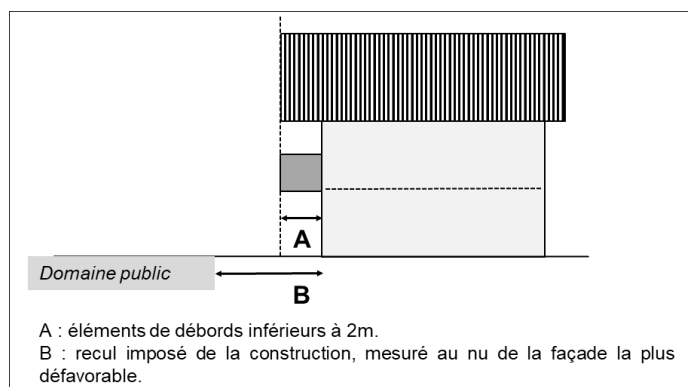
### ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

~~Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie, escaliers, hors débords de toiture jusqu'à 1 mètre) sont pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.~~

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à conditions que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini. Au-delà de 2 m, seul le surplus est pris en compte.



#### 6.1 – Implantation

Hors agglomération, les reculs d'implantation des constructions, ~~y compris les annexes fonctionnelles des habitations type garage~~ doivent être de :

- 18 mètres par rapport à l'axe des routes départementales : RD18 et RD37 ; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade.
- 5 mètres par rapport à l'axe des voies communales et autres voies ouvertes à la circulation publique.

En agglomération, les constructions doivent s'implanter :

- en respectant un recul de 4 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise des ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer, pour les constructions à destination d'habitat existantes,

- en respectant un recul de 12 mètres minimum par rapport à l'axe des routes départementales, **pour les autres constructions,**
- en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies communales, **pour les autres constructions.**

## 6.2 – Implantations particulières

Pour les constructions à destination d'habitat existantes, le garage doit respecter un recul de 5 m par rapport aux limites d'emprise de voies.

L'implantation des portails doit permettre le stationnement d'un véhicule sans que ce dernier empiète sur l'accotement, sauf contraintes techniques spécifiques.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

L'implantation jusqu'en limite de l'emprise des voies et emprise publiques est autorisée pour le bâti identitaire repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, si ce bâti est déjà implanté en limite (dans ce cas, les débords sont pris en compte).

Les piscines doivent respecter par rapport à la limite de l'emprise des voies et emprise publiques un recul de 2 m à compter du bord de la margelle.

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, à condition de ne pas empiéter sur ces dernières.

## 6.3 – Recul le long d'un ruisseau

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 m comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

On rappelle que les déboisements sont interdits dans cette bande de recul.

Tout dépôt ou stockage est interdit dans cette bande de recul.

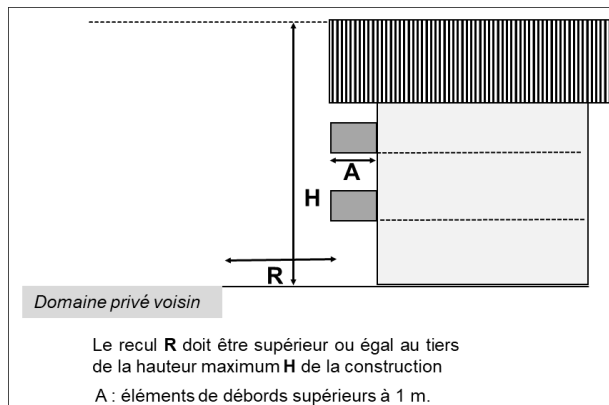
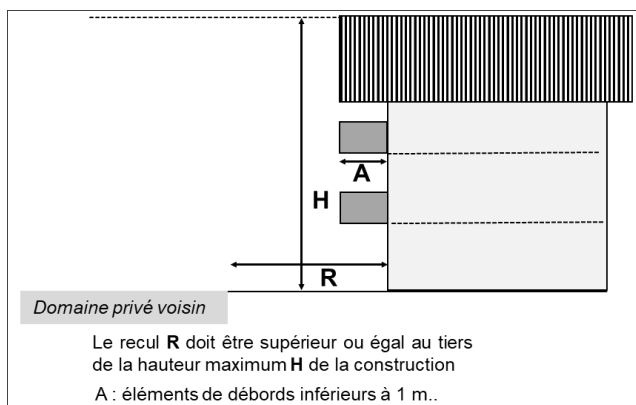
# ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

## 7.0 – Généralités

~~Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie, escaliers, hors débords de toiture jusqu'à 1 mètre) sont pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.~~

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1 m. Au-delà de 1 m, le surplus se rajoute au recul minimum imposé.





### 7.1 – Implantation

Pour les constructions autorisées, ~~la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché~~ le recul doit être au moins égal à cinq mètres.

### 7.2 – Implantations particulières

Pour les constructions à destination d'habitat existantes, l'implantation des annexes fonctionnelles est libre. Concernant le garage, il pourra s'implanter en limite de propriété s'il ne gêne pas la visibilité de la voirie, mais l'entrée du garage doit respecter un recul de 5 m par rapport aux limites d'emprise des voies publiques.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'aux limites séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

L'implantation jusqu'en limite séparative des propriétés voisines est autorisée pour le bâti identitaire repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, si ce bâti est déjà implanté en limite (dans ce cas, les débords de toitures sont pris en compte).

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites séparatives un recul de 1 m à compter du bord de la margelle.

## ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ.

Non réglementé.

## ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de coefficient d'emprise au sol.

## ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

#### 10.1 – Hauteur maximale

La hauteur des bâtiments d'exploitation est limitée à 13 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions à destination d'habitat existantes, ainsi que leur extension autorisée, est limitée à 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes aux constructions à destination d'habitat existantes est limitée à 4 m au faîtage.

*Pour le bâti identitaire repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :*

En cas de démolition/reconstruction, la hauteur au faîtage de la construction doit respecter la règle générale ci-dessus énoncée.

En cas de travaux sur le bâtiment existant, la hauteur au faîtage de la construction doit être maintenue à l'identique.

### **ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR**

#### 11.0 – Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

Une continuité avec les façades existantes doit être respectée dans l'orientation et le niveau des faîtages, les ouvertures et les alignements.

#### 11.1 – Traitement des abords

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

Les reliefs artificiels créés lors d'une construction (butte, talus, remblais) doivent s'intégrer au caractère paysager environnant au travers de matériaux et de plantations adaptés.

Pour les constructions à destination d'habitat existantes, il convient de se reporter à l'article 11 de la zone UB.

#### 11.2 – Toitures

~~Les couvertures doivent être de teinte sombre.~~

~~Les teintes claires sont interdites.~~

Les teintes sont à choisir avec la commune.

Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.

Pour les constructions à destination d'habitat existantes, il convient de se reporter à l'article 11 de la zone UB.

#### 11.3 – Façades

Les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini.

Les teintes sont à choisir ~~en accord~~ avec la commune.

Pour les constructions à destination d'habitat existantes, il convient de se reporter à l'article 11 de la zone UB.

## ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des chemins de promenade particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Pour les constructions à destination d'habitat existantes, il convient de se reporter à l'article 12 de la zone UB.

Pour les constructions à destination d'habitat existantes en zone UA ou UB, un espace de stationnement, ainsi qu'une annexe de type garage (autorisé à l'article 2) sont autorisés en zone A, à conditions :

- que l'implantation de ledit espace de stationnement et ladite annexe soient impossibles en zone UA ou UB,
- de respecter la règle suivante :

| Logement dont la surface est comprise entre    | Places extérieures | Places intérieures |
|------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Surface de plancher de 0 à 75m <sup>2</sup>    | 2                  | 0                  |
| Surface de plancher de 76 à 125m <sup>2</sup>  | 2                  | 1                  |
| Surface de plancher de 126 à 175m <sup>2</sup> | 3                  | 1                  |
| Surface de plancher de 176 à 225m <sup>2</sup> | 4                  | 1                  |
| Surface de plancher de 226 à 275m <sup>2</sup> | 4                  | 2                  |
| Surface de plancher de 276 à 325m <sup>2</sup> | 5                  | 2                  |
| Surface de plancher de 326 à 375m <sup>2</sup> | 6                  | 2                  |

Pour les constructions identifiées comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, il convient de se reporter à l'article 11 de la zone UB. Cependant, le nombre de places extérieures ne doit pas excéder 15 places.

## ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS — ~~ESPACES BOISES CLASSES~~

### 13.1– Traitement des espaces non construits

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés avec des essences ~~indigènes~~ adaptées).

Pour les constructions à destination d'habitat existantes, il convient de se reporter à l'article 13 de la zone UB.

### 13.2 – Les arbres remarquables repérés au titre de l'article ~~L.123-1-5-III-2°~~ L151-19 du code de l'urbanisme

La suppression des vergers ou des arbres remarquables isolés ou des haies ou alignements boisés repérés au titre de l'article ~~L.123-1-5-III-2°~~ L151-19 et qui composent le paysage rural n'est pas autorisée.

S'ils devaient être abattus pour des raisons phytosanitaires ou du fait de destruction naturelle, ils seront remplacés par des essences de même nature choisies parmi les espèces rustiques, indigènes locales.

## ~~SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~

### ~~ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Non réglementé.~~

## ~~ARTICLE A 15 — PERFORMANCES ENERGETIQUES~~

### ~~15.1 Apports solaires :~~

~~Afin de donner les conditions favorables à une performance énergétique des bâtiments, il sera recherché une optimisation des apports solaires, notamment à travers les vitrages. Les orientations Nord-Sud et Est-Ouest seront privilégiées. Pour le confort d'été, il est suggéré l'implantation d'arbres à « feuilles caduques » sur les façades ensoleillées.~~

### ~~15.2 Performance énergétique~~

~~L'isolation par extérieure des bâtiments existants est autorisée nonobstant les règles d'implantation de l'article 7.~~

## ~~ARTICLE A 16 — COMMUNICATIONS NUMERIQUES~~

### ~~Réseau de fibre optique :~~

~~En présence du réseau de fibre optique, la réalisation d'un tabouret de raccordement est obligatoire. Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente de la desserte par la fibre optique et doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lequel elles s'insèrent.~~

## **~~DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ai/Ni~~**

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

#### **~~ARTICLE Ai/Ni 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES~~**

~~Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation et qui ne figurent pas à l'article Ai/Ni 2 sont interdites.~~

#### **~~ARTICLE Ai/Ni 2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS~~**

~~Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :~~

##### **~~Ai/Ni 2-1 : Bâtiments existants~~**

~~La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.~~

~~Les travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du PLU ne sont admis que pour améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.~~

##### **~~Ai/Ni 2-2 : Les extensions~~**

~~Pour toutes les constructions régulièrement autorisées, l'extension est admise jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (y compris l'existant).~~

##### **~~Ai/Ni 2-3 : Les exhaussements et affouillements des sols~~**

~~Les exhaussements et les affouillements des sols sont admis dans la mesure où ils sont indispensables aux constructions admises dans la zone et dans le respect de l'article 11.~~

##### **~~Ai/Ni 2-4 : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif~~**

~~Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la destination de la zone, 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.~~

##### **~~Ai/Ni 2-5 : Clôtures~~**

~~Le long de toutes les voies de circulation, des conditions particulières concernant la nature des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu pourront être émises lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.~~

##### **~~Ai/Ni 2-6 : Les annexes~~**

~~Les annexes fonctionnelles désignent les garages, les abris de jardin, les bûchers ou abris à bois.~~

~~Une seule annexe par unité foncière est autorisée ou deux annexes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher si l'une des 2 est un garage.~~

## **Ai/Ni 2-7 : Les éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme**

### **2.7.1. Le bâti identitaire**

Les travaux sur le bâti repéré au titre de l'article L.123-1-5-III 2° sont autorisés dans la mesure où les articles 6, 7, 10, et 11 sont respectés.

Le réinvestissement total du volume existant à l'intérieur de l'enveloppe du bâti identitaire est autorisé dans la mesure où le raccordement de la construction à l'assainissement collectif est réalisé.

### **2.7.2. Les arbres remarquables**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au PLU en application de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.

L'article 13 précise les travaux autorisés.

## **Ai/Ni 2-8 : Les risques induits par les canalisations de transport de matières dangereuses**

Les distances d'effets à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation sont les suivantes :

| Diamètre de la canalisation (mm) | Zone de dangers significatifs (m) | Zone de dangers graves (m) | Zone de dangers très graves (m) |
|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 150                              | 15                                | 8                          | 5                               |

Un graphisme au titre de l'article R123-11 b du code de l'urbanisme identifie, sur le document graphique réglementaire, les distances d'effets les plus contraignantes.

## **Ai/Ni 2-9 Aléas naturels**

Pour les secteurs en aléas forts, tramés au titre de l'article R 123-11 b) du code de l'urbanisme (se reporter au document graphique réglementaire) : toute nouvelle occupation du sol, y compris les terrassements de tous volumes et les dépôts de matériaux, est interdite.

Pour les secteurs en aléas faibles et moyens, les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de la prise en compte lors de la construction, de la nature du phénomène naturel identifié par la carte des aléas introduite en annexe du dossier PLU.

## **SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **ARTICLE Ai/Ni 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **3.0 Généralités**

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

### **3.1 Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur les routes départementales, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

~~Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.~~

~~Aucun tènement ne doit être enclavé.~~

### 3.2—Voirie

~~L'emprise minimale des voies nouvelles est de 3,5 mètres de largeur.~~

### 3.3—Cheminements piétonniers

~~Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique du PLU doivent être maintenus.~~

## **~~ARTICLE Ai/Ni 4—DESSERTE PAR LES RESEAUX~~**

~~L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.~~

~~Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.~~

### 4.1—Eau potable

~~Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.~~

### 4.2—Assainissement

~~Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.~~

~~En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, à titre transitoire, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.~~

~~Les dispositifs installés devront être réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et raccordés au réseau public au moment de l'arrivée de ce dernier.~~

### 4.3—Eaux pluviales

~~Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :~~

~~——— Leur collecte (gouttière, réseaux),~~

~~——— Leur rétention (citerne ou massif de rétention) et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent (se référer aux annexes sanitaires—volet eaux pluviales).~~

~~Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :~~

~~——— Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche,~~

~~——— Ou dans le réseau séparatif des eaux pluviales communal s'il existe (se référer aux annexes sanitaires—volet eaux pluviales).~~

~~L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.~~

~~En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.~~

~~Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.~~

~~Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.~~

~~Pour de nouvelles surfaces imperméables pour du bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.~~

#### ~~4.4 Réseaux de gaz et d'électricité~~

~~Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent être enfouis.~~

#### ~~4.5 Réseaux de télécommunication~~

~~Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent être enfouis.~~

~~Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.~~

### **~~ARTICLE Ai/Ni 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS~~**

~~Une surface minimale de terrain pourra être imposée pour la mise en œuvre des dispositifs liés à l'assainissement non collectif.~~

### **~~ARTICLE Ai/Ni 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES~~**

#### ~~6.0 Généralités~~

~~Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie, escaliers, hors débords de toiture jusqu'à 1 mètre) sont pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.~~

#### ~~6.1 Implantation~~

##### ~~Construction principales :~~

~~Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 4 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer.~~

##### ~~Annexes :~~

~~Le garage doit respecter un recul de 5 m par rapport aux limites d'emprises de voies. L'implantation des portails doit permettre le stationnement d'un véhicule sans que ce dernier empiète sur l'accotement, sauf contraintes techniques spécifiques.~~

~~L'implantation des portails doit permettre le stationnement d'un véhicule sans que ce dernier empiète sur l'accotement, sauf contraintes techniques spécifiques.~~

~~Pour le bâti identitaire repéré au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme :~~

~~En cas de démolition/reconstruction, les constructions doivent s'implanter en respectant la règle générale ci-dessus énoncée,~~

~~En cas de travaux sur le bâtiment existant, les reculs d'origine par rapport aux voies et emprises publiques doivent être maintenues à l'identique sauf contrainte technique le justifiant.~~



### 6.2 — Implantations particulières

~~Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.~~

### 6.3 — Recul le long d'un ruisseau

~~Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 m comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau. Tout dépôt ou stockage est interdit dans cette bande de recul.~~

## **~~ARTICLE Ai/Ni 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES~~**

### 7.0 — Généralités

~~Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie, escaliers, hors débords de toiture jusqu'à 1 mètre) sont pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.~~

### 7.1 — Implantation

~~Les constructions doivent respecter un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.~~

~~Pour le bâti identifié au titre de l'article L 123 1 5 7° du code de l'urbanisme :~~

~~————— En cas de démolition/reconstruction, les constructions doivent s'implanter en respectant la règle générale ci-dessus énoncée,~~

~~————— En cas de travaux sur le bâtiment existant, les reculs d'origine par rapport aux limites séparatives doivent être maintenues à l'identique sauf contrainte technique le justifiant.~~

### 7.2 — Implantations particulières

#### Les garages :

~~L'implantation des annexes fonctionnelles est libre. Concernant le garage, il pourra s'implanter en limite de propriété s'il ne gêne pas la visibilité de la voirie, mais l'entrée du garage doit respecter un recul de 5 m par rapport aux limites d'emprises de voies~~

~~Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.~~

## **~~ARTICLE Ai/Ni 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE:~~**

~~Non réglementé.~~

## **~~ARTICLE Ai/Ni 9 — EMPRISE AU SOL~~**

~~Il n'est pas prévu de coefficient d'emprise au sol.~~

## **~~ARTICLE Ai/Ni 10 — HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS~~**

### 10.0 — Généralités

~~La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux, d'exhaussement ou d'affouillement, nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.~~

~~Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).~~

#### ~~10.1 — Hauteur maximale~~

~~La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage.~~

~~La hauteur maximale des annexes est de 4 mètres au faîtage.~~

~~*Pour le bâti identitaire repéré au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme :*~~

~~En cas de démolition/reconstruction, la hauteur au faîtage de la construction doit respecter la règle générale ci-dessus énoncée.~~

~~En cas de travaux sur le bâtiment existant, la hauteur au faîtage de la construction doit être maintenue à l'identique.~~

### ~~ARTICLE Ai/Ni 11 — ASPECT EXTERIEUR~~

#### ~~11.0 — Généralités~~

~~Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).~~

~~L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doivent s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.~~

#### ~~11.1 — Aspect des constructions~~

~~L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.~~

~~Les exhaussements et les affouillements de sol liés aux extensions des constructions ou à la construction d'annexes doivent être limités à 1,50 mètres et réalisés dans un souci d'adaptation au terrain naturel. Les accès aux garages en sous sol et les piscines ne sont pas concernés par cette prescription.~~

#### ~~11.2 — Aspect des façades~~

~~L'aspect des façades doit être présenté dans le cadre du permis de construire.~~

#### ~~*Concernant le bâti identitaire*~~

~~Sont interdits les imitations de matériaux et l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, comme les parpaings de ciments, briques de montage, ... Les maçonneries seront revêtues d'un enduit. Le revêtement extérieur des murs sera :~~

~~\_\_\_\_\_ soit en pierre locale,~~

~~\_\_\_\_\_ soit enduit,~~

~~\_\_\_\_\_ soit en bois, avec une teinte (actuelle et vieillie) en harmonie avec le caractère des lieux.~~

~~Les matériaux permettant la mise en œuvre et l'utilisation d'énergie renouvelable sont autorisés dans la mesure où ils sont intégrés à la volumétrie de la construction.~~

### 11.3 — Aspect des toitures

#### Couverture :

~~Les matériaux de couverture doivent être en tuiles, terre cuite ou matériau d'aspect similaire. En cas de mise en œuvre de systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.~~

#### Eléments de toiture et source d'énergie renouvelable (SER)

~~Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.~~

#### Concernant le bâti identitaire :

~~La couverture à 2 pans est obligatoire, éventuellement avec croupe ou demi-croupe. Les pentes doivent être comprises entre 40 et 80%.~~

~~Les matériaux de couverture doivent être en tuiles, terre cuite ou matériau d'aspect similaire. En cas de mise en œuvre de systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.~~

~~En cas d'édification d'une annexe sur un tènement supportant une construction identifiée au titre du L.123 1-5 III 2° du code de l'urbanisme, la pente de la toiture doit être comprise entre 30 et 80% et avoir 2 pans.~~

### 11.4 — Aspect des clôtures

~~Les clôtures d'une hauteur de 1,60 mètres maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 mètre maximum de hauteur.~~

### 11.5 — Bâti identitaire

~~Pour le bâti identitaire repéré au titre de l'article L.123 1-5 III 2°, en cas de réhabilitation, toute intervention doit maintenir l'aspect extérieur des constructions et suivre les prescriptions suivantes :~~

~~\_\_\_\_\_ les volumétries et l'ordonnancement des percements en façade doivent être respectés,~~

~~\_\_\_\_\_ la nature des matériaux existants doit également être respectée : les transformations nécessaires sont exécutées à l'aide de matériaux identiques ou de même type à ceux de la construction d'origine,~~

~~\_\_\_\_\_ les escaliers, balcons et galeries doivent être couverts en tout point par un débord de toiture,~~

~~\_\_\_\_\_ les huisseries blanches sont interdites. Le PVC est déconseillé pour les huisseries.~~

## **ARTICLE ~~Ai/Ni~~ 12 — STATIONNEMENT**

### 12.0 — Généralités

~~Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.~~

~~Les dispositions de l'article 12 restent applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles :~~

~~\_\_\_\_\_ Changements de destination des bâtiments existants,~~

- ~~Travaux sur une construction existante non conforme aux règles d'urbanisme,~~
- ~~Extensions de bâtiments.~~

#### 12.1 — Pour les constructions à usage d'habitation

|                                                                                                       |                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <del>Logements dont la surface est comprise entre 0 et 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher</del>  | <del>1 place de stationnement</del>   |
| <del>Logements dont la surface est comprise entre 30 et 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher</del> | <del>2 places de stationnements</del> |

~~Pour les logements dépassant les 75 m<sup>2</sup>, il faut ajouter 1 place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup>.~~

~~Celles-ci seront regroupées dans un parking aisément accessible depuis les voies et emprises publiques.~~

~~En tout état de cause, pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'État, 1 place de stationnement sera exigé.~~

### **ARTICLE Ai/Ni 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS — ESPACES BOISES CLASSES**

#### 13.2 — Plantations

~~Les plantations existantes, nombre d'individus et choix des essences, doivent être maintenues ; s'ils devaient être abattus, ils doivent être remplacés par des essences de même nature choisies parmi les espèces rustiques ou indigènes locales.~~

#### 13.2 — Préservation des plantations et espaces verts

~~La suppression des arbres remarquables isolés repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° qui composent le paysage rural n'est pas autorisée.~~

~~Les arbres isolés abattus pour des raisons phytosanitaires ou du fait de destruction naturelle seront remplacés et choisis parmi les espèces rustiques et indigènes.~~

### **SECTION 3 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ai/Ni 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

~~Sans objet.~~

#### **ARTICLE Ai/Ni 15 — PERFORMANCES ENERGETIQUES**

##### 15.1 — Apports solaires :

~~Afin de donner les conditions favorables à une performance énergétique des bâtiments, il sera recherché une optimisation des apports solaires, notamment à travers les vitrages. Les orientations Nord-Sud et Est-Ouest seront privilégiées. Pour le confort d'été, il est suggéré l'implantation d'arbres à « feuilles caduques » sur les façades ensoleillées.~~

##### 15.2 — Performance énergétique

~~L'isolation par extérieure des bâtiments existants est autorisée nonobstant les règles d'implantation de l'article 7.~~

## ~~ARTICLE AI/NI 16 — COMMUNICATIONS NUMERIQUES~~

~~Réseau de fibre optique :~~

~~En présence du réseau de fibre optique, la réalisation d'un tabouret de raccordement est obligatoire. Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente de la desserte par la fibre optique et doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lequel elle s'insèrent.~~

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, Nh, Nj

La zone naturelle dite N identifie des secteurs particuliers dits Nh (zone humide) et Nj (jardins familiaux).

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

#### **ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1-2 ci-après sont interdites.

~~Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme et ne figurant pas à l'article N2 sont interdites.~~

~~Toute occupation et utilisation du sol est interdite en zone Nh, notamment les drainages, remblais ou travaux susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique de la zone.~~

~~Toute occupation et utilisation du sol est interdite en zone Nj à l'exception des abris de jardin figurant à l'article Nj 2.4 et des sources d'énergie renouvelable Nj 2.5~~

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

#### **ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

##### **N 2-1 : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la destination de la zone, 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.

##### **N 2.2 : Les travaux, installations et aménagements**

- 2.2.1. Les affouillements et les exhaussements de sol sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires à la mise en œuvre d'une utilisation ou d'une occupation admise dans la zone N et que les terres puissent être réutilisées.
- 2.2.2. Les travaux, installations et aménagements divers nécessaires à l'activité forestière sont admis à condition de ne pas enclaver les accès aux pistes forestières, ni de réduire les sites de stockage des grumes.

##### **N 2.3 : Les clôtures**

Les clôtures sont autorisées sous réserve de respecter les règles inscrites à l'article 11.

##### **N 2-4 : Les risques induits par les canalisations de transport de matières dangereuses**

Les distances d'effets à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation sont les suivantes :

|          |    |    |                 |                 |                      |
|----------|----|----|-----------------|-----------------|----------------------|
| Diamètre | de | la | Zone de dangers | Zone de dangers | Zone de dangers très |
|----------|----|----|-----------------|-----------------|----------------------|

| canalisation (mm) | significatifs (m) | graves (m) | graves (m) |
|-------------------|-------------------|------------|------------|
| 150               | 15                | 8          | 5          |

Un graphisme au titre de l'article ~~R-123-11-b)~~ R151-34 du code de l'urbanisme identifie, sur le document graphique réglementaire, les distances d'effets les plus contraignantes.

### **N 2.5 - Aléas naturels**

Pour les secteurs en aléas forts, tramés au titre de l'article ~~R-123-11-b)~~ R151-34 du code de l'urbanisme (se reporter au document graphique réglementaire) : toute nouvelle occupation du sol, y compris les terrassements de tous volumes et les dépôts de matériaux, est interdite.

Pour les secteurs en aléas faibles et moyens, les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de la prise en compte lors de la construction, de la nature du phénomène naturel identifié par la carte des aléas introduite en annexe du dossier PLU.

### **Nj 2.6 : Les abris de jardin**

Les abris de jardins sont admis dans la mesure où leur surface de plancher est inférieure à 2 m<sup>2</sup> par jardin et que leur hauteur est inférieure à 2,00 m au faîtage

### **Nj 2.7 : Les sources d'énergie renouvelable**

Sont en outre admis les systèmes de récupération des eaux de pluie et d'utilisation d'énergie solaire.

### **N 2.8 - Les constructions à destination d'habitation existantes**

La réfection et l'adaptation des constructions existantes sont autorisées, à condition qu'elles ne génèrent pas la création de logements supplémentaires.

L'extension des constructions à destination d'habitation existantes est autorisée si leur surface de plancher est supérieure à 50 m<sup>2</sup> (à la date d'approbation du PLU), à conditions :

- que la surface de cette extension ne dépasse pas 30 % de la surface de plancher de la construction initiale, sans excéder 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- que cette extension ne génère pas la création de logements supplémentaires.
- de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière,
- d'une bonne intégration dans le site.

Deux annexes non habitables (comprise(s) celle(s) existante(s)) et d'une piscine, par construction à usage d'habitation, sont autorisées à conditions :

- que les annexes et la piscine soient implantées à moins de 10 m de la construction principale
- que les annexes ne dépassent pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée,
- de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière,
- d'une bonne intégration dans le site.

Une annexe non habitable, un espace de stationnement répondant aux besoins de la construction, et une piscine par construction à usage d'habitation située en zone UA ou UB et sur la même unité foncière que celle ayant permis l'édification de la construction principale sont autorisées, à conditions :

- que l'implantation de ladite annexe et de ladite piscine soit impossible en zone UA ou UB,
- que l'annexe et la piscine soient implantées à moins de 10 m de la construction principale, et l'annexe ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière,
- d'une bonne intégration dans le site.

## **Nh 2.9 - Les zones humides**

dans les ZONES HUMIDES, et à conditions que les travaux ci-dessous aient vocation à préserver ou restaurer le caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent, sont autorisés :

- les travaux qui s'avèreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa biodiversité et de ses fonctionnalités hydrauliques,
- les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ),
- les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
- la réalisation d'aménagements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.

## **SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaire par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **3.0 – Généralités**

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **3.1 – Cheminements piétonniers**

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique du PLU doivent être maintenus.

### **ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet.

### **ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

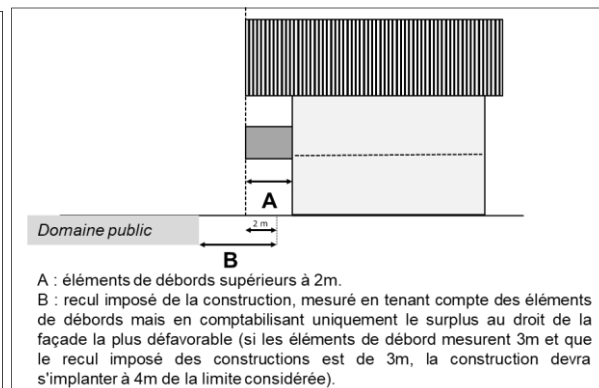
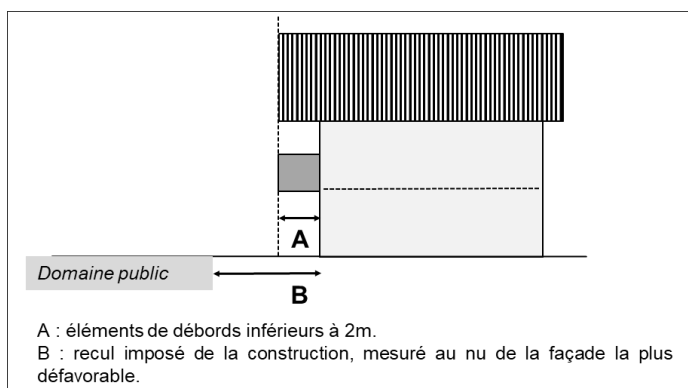
### **ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1 – Généralités**

En zone Nj, l'implantation des abris de jardin est libre.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à conditions que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini. Au-delà de 2 m, seul le surplus est pris en compte.





Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

Les constructions à destination d'habitat existantes doivent s'implanter en respectant un recul de 4 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise des ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer.

Ces règles ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité à haute tension dites « HTB » (50 000 volts) mentionnées dans la liste des servitudes.

Pour les constructions à destination d'habitat existantes, le garage doit respecter un recul de 5 m par rapport aux limites d'emprise de voies.

L'implantation des portails doit permettre le stationnement d'un véhicule sans que ce dernier empiète sur l'accotement, sauf contraintes techniques spécifiques.

L'implantation jusqu'en limite de l'emprise des voies et emprise publiques est autorisée pour le bâti identitaire repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, si ce bâti est déjà implanté en limite (dans ce cas, les débords sont pris en compte).

Les piscines doivent respecter par rapport à la limite de l'emprise des voies et emprise publiques un recul de 1 m à compter du bord de la margelle.

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, à condition de ne pas empiéter sur ces dernières.

## 6.2 – Recul le long des ruisseaux

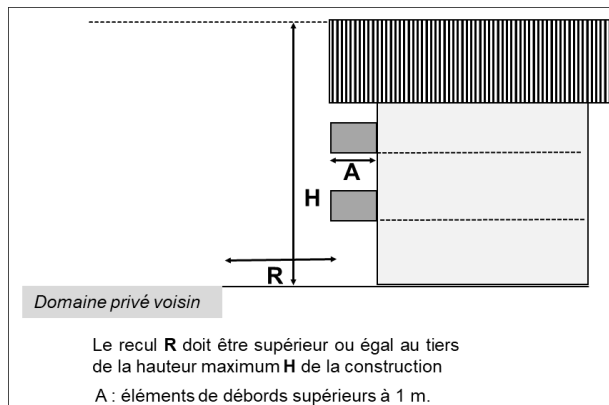
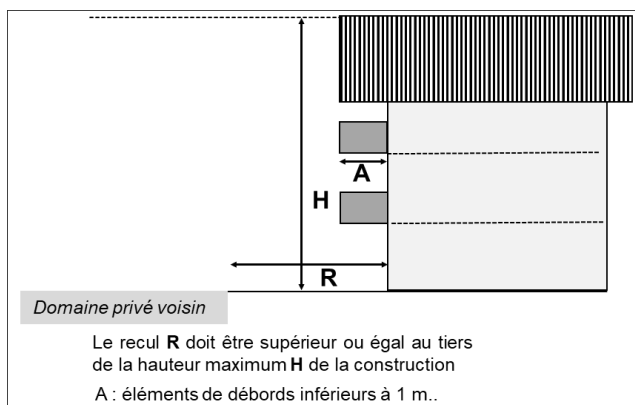
Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre de la berge du ruisseau.

Tout dépôt ou stockage est interdit.

## ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone Nj, l'implantation des abris de jardin est libre.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1 m. Au-delà de 1 m, le surplus se rajoute au recul minimum imposé.



Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

Ces règles ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité à haute tension dites « HTB » (50 000 volts) mentionnées dans la liste des servitudes.

Pour les constructions à destination d'habitat existantes, l'implantation des annexes fonctionnelles est libre. Concernant le garage, il pourra s'implanter en limite de propriété s'il ne gêne pas la visibilité de la voirie, mais l'entrée du garage doit respecter un recul de 5 m par rapport aux limites d'emprise des voies publiques.

L'implantation jusqu'en limite séparative des propriétés voisines est autorisée pour le bâti identitaire repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, si ce bâti est déjà implanté en limite (dans ce cas, les débords de toitures sont pris en compte).

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites séparatives un recul de 1 m à compter du bord de la margelle.

## **ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Sans objet.

## **ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des abris de jardin en zone Nj est limitée à 2 m<sup>2</sup> par édifice et par jardin.

Il n'est pas prévu de coefficient d'emprise au sol.

## **ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à destination d'habitat existantes, ainsi que leur extension autorisée, est limitée à 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes aux constructions à destination d'habitat existantes est limitée à 4 m au faîtage.

Pour le bâti identitaire repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

En cas de démolition/reconstruction, la hauteur au faîtage de la construction doit respecter la règle générale ci-dessus énoncée.

En cas de travaux sur le bâtiment existant, la hauteur au faîtage de la construction doit être maintenue à l'identique.

Les ouvrages de transport d'électricité à haute tension dits « HTB » (50 000 volts) peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR

Pour les constructions à destination d'habitat existantes, il convient de se reporter à l'article 11 de la zone UB.

En zone Nj, les clôtures sont admises ; elles doivent participer à la bonne intégration des jardins familiaux dans leur environnement.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être de type agricole et :

- être perméables pour permettre la libre circulation de la faune,
- être uniquement constituées de fils métalliques linéaires,
- comporter un dispositif permettant le passage pour les chemins de randonnée,
- ne pas gêner le passage des engins agricoles.

Toute clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètres de hauteur, sauf à en démontrer la nécessité.

## ARTICLE N12 – STATIONNEMENT

Pour les constructions à destination d'habitat existantes, il convient de se reporter à l'article 12 de la zone UB.

Pour les constructions à destination d'habitat existantes en zone UA ou UB, un espace de stationnement, ainsi qu'une annexe de type garage (autorisé à l'article 2) sont autorisés en zone A, à conditions :

- que l'implantation de ledit espace de stationnement et ladite annexe soient impossibles en zone UA ou UB,
- de respecter la règle suivante :

| Logement dont la surface est comprise entre    | Places extérieures | Places intérieures |
|------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Surface de plancher de 0 à 75m <sup>2</sup>    | 2                  | 0                  |
| Surface de plancher de 76 à 125m <sup>2</sup>  | 2                  | 1                  |
| Surface de plancher de 126 à 175m <sup>2</sup> | 3                  | 1                  |
| Surface de plancher de 176 à 225m <sup>2</sup> | 4                  | 1                  |
| Surface de plancher de 226 à 275m <sup>2</sup> | 4                  | 2                  |
| Surface de plancher de 276 à 325m <sup>2</sup> | 5                  | 2                  |
| Surface de plancher de 326 à 375m <sup>2</sup> | 6                  | 2                  |

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

## ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

### 13.1- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

### 13.2- Préservation des plantations et espaces verts

La suppression des vergers ou des arbres remarquables isolés repérés au titre de l'article ~~L.123-1-5-III-2° L151-19~~ qui composent le paysage urbain n'est pas autorisée.

Les arbres isolés abattus pour des raisons phytosanitaires ou du fait de destruction naturelle seront remplacés et choisis parmi les espèces rustiques et indigènes.

## ~~SECTION 3 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~

### ~~ARTICLE N14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Sans objet.~~

### ~~ARTICLE N15 — PERFORMANCES ENERGETIQUES~~

#### ~~15.1 Apports solaires :~~

~~Afin de donner les conditions favorables à une performance énergétique des bâtiments, il sera recherché une optimisation des apports solaires, notamment à travers les vitrages. Les orientations Nord-Sud et Est-Ouest seront privilégiées. Pour le confort d'été, il est suggéré l'implantation d'arbres à « feuilles caduques » sur les façades ensoleillées.~~

#### ~~15.2 Performance énergétique~~

~~L'isolation par extérieure des bâtiments existants est autorisée nonobstant les règles d'implantation de l'article 7.~~

### ~~ARTICLE N 16 — COMMUNICATIONS NUMERIQUES~~

#### ~~Réseau de fibre optique :~~

~~En présence du réseau de fibre optique, la réalisation d'un tabouret de raccordement est obligatoire. Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente de la desserte par la fibre optique et doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lequel elles s'insèrent.~~

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ne

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

#### ARTICLE Ne 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme et ne figurant pas à l'article Ne2 sont interdites.

#### ARTICLE Ne 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Seules sont autorisées les occupations et utilisations des sols liées à l'exploitation :

- des entrepôts destinés aux services collectifs.
- des sites de stockage de déchets inertes.<sup>2</sup>

#### Aléas naturels

Pour les secteurs en aléas forts, tramés au titre de l'article ~~R-123-11-b)~~ R151-34 du code de l'urbanisme (se reporter au document graphique réglementaire) : toute nouvelle occupation du sol, y compris les terrassements de tous volumes et les dépôts de matériaux, est interdite.

Pour les secteurs en aléas faibles et moyens, les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de la prise en compte lors de la construction, de la nature du phénomène naturel identifié par la carte des aléas introduite en annexe du dossier PLU.

### SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaire par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### ARTICLE Ne 3 – ACCES ET VOIRIE

##### 3.0 – Généralités

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

##### 3.1 – Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers de la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

##### 3.2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

<sup>2</sup> Autorisation au titre des installations et travaux, installations et aménagements

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

#### **ARTICLE NE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

##### 4.1 – Eau potable

Toute construction et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

##### 4.2 – Assainissement

Toute construction et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, à titre transitoire, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

##### 4.3 – Eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention) et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent (se référer aux annexes sanitaires - volet eaux pluviales).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche,
- Ou dans le réseau séparatif des eaux pluviales communal s'il existe (se référer aux annexes sanitaires - volet eaux pluviales).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables pour du bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

##### 4.4 – Réseaux secs

Sauf impossibilité technique, les raccordements aux réseaux secs doivent être enterrés.

#### **ARTICLE NE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ne 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### 6.1 – Généralités

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

### 6.2 – Recul le long des ruisseaux

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre de la berge du ruisseau.

Tout dépôt ou stockage est interdit.

## **ARTICLE Ne 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

## **ARTICLE Ne 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ne 9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas prévu de coefficient d'emprise au sol.

## **ARTICLE Ne 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas dépasser 4,50 mètres au faîtage.

## **ARTICLE Ne 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 Ne 12 – STATIONNEMENT**

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des chemins de promenade.

## **ARTICLE Ne 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc. ...).

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**~~ARTICLE NE 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~**

~~Non réglementé.~~

**~~ARTICLE NE15 — PERFORMANCES ENERGETIQUES~~****~~15.1 Apports solaires :~~**

~~Afin de donner les conditions favorables à une performance énergétique des bâtiments, il sera recherché une optimisation des apports solaires, notamment à travers les vitrages. Les orientations Nord-Sud et Est-Ouest seront privilégiées. Pour le confort d'été, il est suggéré l'implantation d'arbres à « feuilles caduques » sur les façades ensoleillées.~~

**~~15.2 Performance énergétique~~**

~~L'isolation par extérieure des bâtiments existants est autorisée nonobstant les règles d'implantation de l'article 7.~~

**~~ARTICLE NE 16 — COMMUNICATIONS NUMERIQUES~~****~~Réseau de fibre optique :~~**

~~En présence du réseau de fibre optique, la réalisation d'un tabouret de raccordement est obligatoire. Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente de la desserte par la fibre optique et doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lequel elle s'insèrent.~~



# **ANNEXE 1 - LEXIQUE DES TERMES EMPLOYES DANS LE REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **ACCES**

L'accès est un passage privé, non-ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Le gestionnaire d'une voie de desserte ouverte à la circulation publique peut être amené pour des raisons de sécurité à interdire un accès sur une voie lors de l'instruction du permis de construire. Ces gestionnaires à FEIGERES sont la commune pour la voirie communale ou le conseil général pour la voirie départementale.

## **ANNEXE**

Construction secondaire, non habitable, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions, d'1 m minimum néanmoins, afin de marquer un lien d'usage. Elle est non accolée à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. L'annexe accolée est considérée comme une extension de la construction principale.

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale.

Nota : une piscine non accolée est toujours une annexe à une construction principale (habitation, hôtel, ...), couverte ou non.

## **CARAVANES**

L'installation de caravanes en dehors de terrains aménagés pour une ou des périodes, consécutives ou non, supérieure (s) à 3 mois est soumise à déclaration préalable.

Les autorisations d'utilisation et d'occupation du sol sont :

- Soit interdite (article 1)
- Soit autorisées sous condition (article 2).

Ce qui ne figure ni à l'article 1 ni l'article 2 est autorisé sans condition.

La rédaction de l'article 1 n'interdit pas le stationnement d'une caravane, il interdit les aires de stationnement de caravanes.

## **CONTRAINTE TECHNIQUE ET RECULS D'IMPLANTATION**

Lors de la demande d'autorisation d'utilisation et d'occupation des sols, il appartient au pétitionnaire de démontrer que des contraintes techniques empêchent le maintien des reculs. Les services instructeurs de l'autorisation apprécieront ainsi l'existence ou non de contraintes techniques.

## **HAUTEUR MAXIMUM**

Si la hauteur est écrite : R+2+combles, on estime que chaque niveau correspond à 2,50 mètres soit une hauteur au faîtage de 10 mètres.

## **LOGEMENT SOCIAL / SECTEURS DANS LESQUELS UN POURCENTAGE DE PROGRAMME DE LOGEMENTS DOIT ETRE AFFECTE A DES CATEGORIES DE LOGEMENTS**

L'article L123-1-5 16° du code de l'urbanisme permet au PLU de délimiter des secteurs à l'intérieur desquels les programmes de logements doivent comporter un pourcentage de logements affectés à des catégories d'habitat que le PLU a fixé dans le respect des objectifs de mixité sociale.

## PISCINES ET AUTORISATION D'URBANISME

Les piscines sont soumises à permis de construire lorsque le bassin a une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> ou lorsque la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol supérieur à 1,80 m. Elles sont considérées comme des bâtiments ; elles doivent respecter les règles de recul et d'emprise au sol des constructions.

Une piscine non couverte ou avec une couverture dont la hauteur est inférieure à 1,80 m et/ou dont le bassin a une superficie supérieure à dix mètres carrés et inférieure à cent mètres carrés est soumise à déclaration préalable.

Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés sont dispensées de toute formalité (au regard du code de l'urbanisme).

## PLANTATIONS ET LIMITES SEPARATIVES

Les distances de plantation énoncées par l'article 671 du Code civil sont les suivantes :

- Les arbres, dont la hauteur est supérieure à 2 mètres, doivent être plantés à une distance minimum de 2 mètres de la propriété voisine.
- Les arbres ou arbustes dont la hauteur est inférieure à 2 mètres, doivent être plantés à une distance minimum de 0,5 mètre de la propriété voisine.

## SOURCE D'ÉNERGIE RENOUVELABLE (SER)

« Éléments constructifs » doit se comprendre comme suit (liste non exhaustive):

- Utilisation du rayonnement solaire pour produire de l'électricité ;
- Conversion de l'énergie du soleil en chaleur ou en froid.

La captation des eaux de pluie par une toiture végétalisée doit être vu à l'article 11.3 - Aspect des toitures.

## VOIE PUBLIQUE

La notion de voie publique concerne les voies ouvertes à la circulation générale quel que soit leur statut : privé ou public. La précision « privée » est inutile.

## SECTEUR DE POINT DE VUE

Il est utilisé lorsque la protection d'un point de vue justifie des prescriptions particulières (hauteur, aspect des constructions, etc.)

## SECTEUR DE POINT A VOIR

Il a les mêmes caractéristiques que le secteur de point de vue.

## ANNEXE 2 - LISTE DU BATI DE VALEUR IDENTITAIRE

| N°               | Situation             | Section et N° de parcelle | Zonage |
|------------------|-----------------------|---------------------------|--------|
| <b>CHEF LIEU</b> |                       |                           |        |
| 2                | CHAMP DE LA CURE      | ZH 249                    | UB     |
| 3                | CHAMP DE LA CURE      | AI 572                    | UA     |
| 4                | CHEMIN DE L'EGLISE    | AI 435                    | UA     |
| 5                | CHAMP DE LA CURE      | AI 460                    | UA     |
| 5                | CHAMP DE LA CURE      | AI 246                    | UA     |
| 6                | CHAMP DE LA CURE      | AI 246                    | UA     |
| 8                | LE CHEF LIEU          | AI 128                    | UA     |
| 9                | CHAMP DE LA CURE      | AI 129                    | UA     |
| 7                | CHEMIN DE L'EGLISE    | AI 547                    | UA     |
| 11               | CHEMIN DE L'EGLISE    | AI 553                    | UA     |
| 11               | CHEMIN DE L'EGLISE    | AI 552                    | UA     |
| 11               | ROUTE DE SAINT JULIEN | AI 235                    | UA     |
| 11               | CHEMIN DE L'EGLISE    | AI 115                    | UA     |
| 12               | LE CHEF LIEU          | AI 112                    | UA     |
| 12               | CHEMIN DE L'EGLISE    | AI 111                    | UA     |
| 12               | CHEMIN DE L'EGLISE    | AI 544                    | UA     |
| 12               | CHEMIN DE L'EGLISE    | AI 421                    | UA     |
| 13               | CHEMIN DE L'EGLISE    | AI 544                    | UA     |
| 13               | CHEMIN DE L'EGLISE    | AI 420                    | UA     |
| 10               | CHEMIN DE L'EGLISE    | AI 130                    | UA     |
| 10               | CHEMIN DE L'EGLISE    | AI 131                    | UA     |
| 10               | CHEMIN DE L'EGLISE    | AI 132                    | UA     |
| 10               | CHEMIN DE L'EGLISE    | AI 133                    | UA     |
| 10               | CHEMIN DE L'EGLISE    | AI 638                    | UA     |
| 19               | CHEMIN DE L'EGLISE    | AI 313                    | UA     |
| 19               | CHEMIN DE L'EGLISE    | AI 312                    | UA     |
| 19               | CHEMIN DE L'EGLISE    | AI 462                    | UA     |
| 18               | ROUTE DE SAINT JULIEN | AI 288                    | UA     |
| 18               | ROUTE DE SAINT JULIEN | AI 355                    | UA     |
| 18               | PAS DU LEVANT         | AI 356                    | UA     |

|    |                       |        |    |
|----|-----------------------|--------|----|
| 18 | PAS DU LEVANT         | AI 316 | UA |
| 18 | PAS DU LEVANT         | AI 490 | UA |
| 15 | ROUTE DE SAINT JULIEN | AI 253 | UA |
| 15 | ROUTE DE SAINT JULIEN | AI 567 | UA |
| 15 | ROUTE DE SAINT JULIEN | AI 317 | UA |
| 14 | ROUTE DE SAINT JULIEN | AI 254 | UA |
| 16 | ROUTE DE SAINT JULIEN | AI 256 | UA |
| 17 | ROUTE DE SAINT JULIEN | AI 344 | UA |
| 21 | CHEMIN DE L'ECOLE     | AI 36  | UA |
| 21 | ROUTE DE SAINT JULIEN | AI 343 | UA |
| 21 | CHEMIN DE L'ECOLE     | AI 35  | UA |
| 21 | CHEMIN DE L'ECOLE     | AI 241 | UA |
| 20 | ROUTE DE PRESILLY     | AI 325 | UA |
| 20 | LE CHEF LIEU          | AI 285 | UA |
| 22 | PAS DU LEVANT         | AI 95  | UA |
| 22 | PAS DU LEVANT         | AI 91  | UA |
| 22 | PAS DU LEVANT         | AI 94  | UA |
| 22 | PAS DU BACHAL         | AI 93  | UA |
| 25 | ROUTE DE PRESILLY     | AI 87  | UA |
| 26 | ROUTE DE PRESILLY     | AI 558 | UA |
| 26 | LE CHEF LIEU          | AI 425 | UA |
| 26 | LE CHEF LIEU          | AI 585 | UA |
| 28 | ROUTE DE PRESILLY     | AI 83  | UA |
| 28 | ROUTE DE PRESILLY     | AI 625 | UA |
| 28 | ROUTE DE PRESILLY     | AI 80  | UA |
| 28 | ROUTE DE PRESILLY     | AI 79  | UA |
| 32 | ROUTE DE PRESILLY     | AI 602 | UA |
| 32 | ROUTE DE PRESILLY     | AI 601 | UA |
| 32 | ROUTE DE PRESILLY     | AI 472 | UA |
| 32 | ROUTE DE PRESILLY     | AI 470 | UA |
| 35 | ROUTE DE PRESILLY     | AI 277 | UA |
| 35 | ROUTE DE PRESILLY     | AI 276 | UA |
| 35 | ROUTE DE PRESILLY     | AI 604 | UA |
| 35 | ROUTE DE PRESILLY     | AI 605 | UA |

|                 |                     |        |    |
|-----------------|---------------------|--------|----|
| 35              | ROUTE DE PRESILLY   | AI 500 | UA |
| 23              | CHEMIN DE L'ECOLE   | AI 258 | UA |
| 23              | LE CHEF LIEU        | AI 259 | UA |
| 23              | CHEMIN DE L'ECOLE   | AI 248 | UA |
| 23              | ROUTE DE PRESILLY   | AI 260 | UA |
| 23              | ROUTE DE PRESILLY   | AI 261 | UA |
| 24              | CHEMIN DE L'ECOLE   | AI 41  | UA |
| 24              | CHEMIN DE L'ECOLE   | AI 42  | UA |
| 41              | CHEMIN DE L'ECOLE   | AI 4   | UA |
| 27              | CHEMIN DE L'ECOLE   | AI 46  | UA |
| 27              | CHEMIN DE L'ECOLE   | AI 47  | UA |
| 29              | CHEMIN DE L'ECOLE   | AI 49  | UA |
| 29              | CHEMIN DE L'ECOLE   | AI 444 | UA |
| 29              | CHEMIN DE L'ECOLE   | AI 264 | UA |
| 29              | CHEMIN DE L'ECOLE   | AI 56  | UA |
| 29              | CHEMIN DE L'ECOLE   | AI 55  | UA |
| 31              | ROUTE DE PRESILLY   | AI 265 | UA |
| 31              | ROUTE DE PRESILLY   | AI 354 | UA |
| 31              | ROUTE DE PRESILLY   | AI 353 | UA |
| 31              | ROUTE DE PRESILLY   | AI 267 | UA |
| 33              | CHEMIN DE L'ECOLE   | AI 568 | UA |
| 34              | CHEMIN DE L'ECOLE   | AI 561 | UA |
| 34              | ROUTE DE PRESILLY   | AI 268 | UA |
| 34              | ROUTE DE PRESILLY   | AI 269 | UA |
| 34              | ROUTE DE PRESILLY   | AI 270 | UA |
| 30              | LE CHEF LIEU        | AI 57  | UB |
| 86              | ROUTE DE PRESILLY   | ZL 184 | UB |
| 86              | ROUTE DE PRESILLY   | ZL 151 | UB |
| 88              | LE CHEF LIEU        | AI 96  | UB |
| <b>L'AGNELU</b> |                     |        |    |
| 49              | CHEMIN DE LA SOURCE | ZL 196 | UA |
| 50              | CHEMIN DE LA SOURCE | ZL 196 | UA |
| 51              | ROUTE DE L'AGNELU   | ZN 206 | UA |
| 52              | ROUTE DE L'AGNELU   | ZL 163 | UA |

|                 |                             |        |    |
|-----------------|-----------------------------|--------|----|
| 53              | L'AGNELLU                   | ZL 183 | UA |
| 54              | CHEMIN DU CLOS DE L'AGNELLU | ZL 114 | UA |
| 54              | CHEMIN DE LA SOURCE         | ZL 181 | UA |
| 54              | CHEMIN DE LA SOURCE         | ZL 180 | UA |
| 54              | CHEMIN DE LA SOURCE         | ZL 161 | UA |
| 54              | L'AGNELLU                   | ZL 160 | UA |
| 54              | CHEMIN DE LA SOURCE         | ZL 117 | UA |
| 54              | CHEMIN DE LA SOURCE         | ZL 217 | UA |
| 54              | CHEMIN DE LA SOURCE         | ZL 203 | UA |
| 55              | CHEMIN DU CLOS DE L'AGNELLU | ZL 119 | UA |
| 55              | CHEMIN DE LA SOURCE         | ZL 225 | UA |
| <b>MALCHAMP</b> |                             |        |    |
| 56              | PAS DE LA FONTAINE          | ZP 187 | UA |
| 57              | PAS DE LA FONTAINE          | ZP 63  | UA |
| 57              | MALCHAMP DU MILIEU          | ZP 155 | UA |
| 57              | PAS DE LA FONTAINE          | ZP 154 | UA |
| 57              | PAS DE LA FONTAINE          | ZP 167 | UA |
| 60              | ROUTE DU CHABLE             | ZV 113 | UA |
| 59              | ROUTE DU CHABLE             | ZV 48  | UA |
| 59              | ROUTE DU CHABLE             | ZV 47  | UA |
| 59              | ROUTE DU CHABLE             | ZV 46  | UA |
| 59              | MALCHAMP D'EN BAS           | ZV 111 | UA |
| 58              | ROUTE DU CHABLE             | ZV 115 | UA |
| 61              | ROUTE DU CHABLE             | ZP 115 | UA |
| 61              | PAS DE LA FONTAINE          | ZP 116 | UA |
| 62              | ROUTE DE MALCHAMP           | ZV 59  | UA |
| 62              | ROUTE DE MALCHAMP           | ZV 40  | UA |
| 63              | ROUTE DU CHABLE             | ZO 75  | UB |
| 66              | CHEMIN DE LA FRUITIERE      | ZP 70  | UA |
| 67              | CHEMIN DE LA FRUITIERE      | ZP 68  | UA |
| 65              | CHEMIN DE BEL AIR           | ZP 53  | UA |
| 64              | CHEMIN DE BEL AIR           | ZP 52  | UA |
| 69              | CHEMIN DE BEL AIR           | ZP 45  | UA |
| 70              | CHEMIN DE BEL AIR           | ZP 45  | UA |

|                |                    |        |    |
|----------------|--------------------|--------|----|
| 70             | CHEMIN DE BEL AIR  | ZP 44  | UA |
| 70             | PAS DU LAMBOUSSY   | ZP 179 | UA |
| 70             | CHEMIN DE BEL AIR  | ZP 43  | UA |
| 73             | PAS DU LAMBOUSSY   | ZP 42  | UA |
| 73             | PAS DU LAMBOUSSY   | ZP 41  | UA |
| 71             | MALCHAMP DU MILIEU | ZP 39  | UA |
| 71             | MALCHAMP DU MILIEU | ZP 38  | UA |
| 71             | PAS DU LAMBOUSSY   | ZP 179 | UA |
| 68             | CHEMIN DE BEL AIR  | ZP 71  | UA |
| 72             | PAS DU LAMBOUSSY   | ZP 35  | UA |
| 74             | MALCHAMP DU MILIEU | ZP 37  | UA |
| 74             | MALCHAMP DU MILIEU | ZP 36  | UA |
| 75             | PAS DU LAMBOUSSY   | ZP 35  | UA |
| 75             | PAS DU LAMBOUSSY   | ZP 34  | UA |
| 75             | PAS DU LAMBOUSSY   | ZP 33  | UA |
| 76             | CHEMIN DE BEL AIR  | ZP 156 | UA |
| 77             | CHEMIN DE BEL AIR  | ZP 157 | UA |
| 77             | CHEMIN DE BEL AIR  | ZP 206 | UA |
| 78             | CHEMIN DE BEL AIR  | ZP 207 | UA |
| 78             | CHEMIN DE BEL AIR  | ZP 90  | UA |
| 78             | MALCHAMP D'EN HAUT | ZP 91  | UA |
| 79             | CHEMIN DE RAVOIRE  | ZP 81  | UA |
| 79             | CHEMIN DE RAVOIRE  | ZP 83  | UA |
| 79             | CHEMIN DE RAVOIRE  | ZP 80  | UA |
| 80             | CHEMIN DE RAVOIRE  | ZP 252 | UA |
| 81             | CHEMIN DE RAVOIRE  | ZP 130 | UA |
| 81             | CHEMIN DE RAVOIRE  | ZP 133 | UA |
| 87             | MALCHAMP DU MILIEU | ZP 58  | UA |
| <b>GROSSAZ</b> |                    |        |    |
| 48             | ROUTE DE PRE VALLY | ZB 128 | UA |
| 48             | GROSSAZ            | ZB 127 | UA |
| 47             | GROSSAZ            | ZB 143 | UA |
| 47             | ROUTE DE PRE VALLY | ZB 142 | UA |
| 47             | PAS DU NANT        | ZB 61  | UA |

|                         |                            |        |    |
|-------------------------|----------------------------|--------|----|
| 47                      | GROSSAZ                    | ZB 62  | UA |
| 46                      | ROUTE DE SONGY             | ZB 63  | UA |
| 46                      | GROSSAZ                    | ZB 64  | UA |
| 45                      | PAS DU NANT                | ZB 204 | UA |
| <b>CHEZ JOLLIET</b>     |                            |        |    |
| 42                      | ROUTE DE CHEZ JOLLIET      | AD 42  | UB |
| 42                      | ROUTE DE CHEZ JOLLIET      | AD 43  | UB |
| 39                      | CHEZ JOLLIET               | ZD 169 | UB |
| 39                      | CHEZ JOLLIET               | ZD 90  | UB |
| 39                      | CHEZ JOLLIET               | ZD 88  | UB |
| 39                      | CHEZ JOLLIET               | ZD 87  | UB |
| 39                      | CHEZ JOLLIET               | ZD 89  | UB |
| 39                      | CHEZ JOLLIET               | ZD 60  | UB |
| 39                      | PAS D'OGNY                 | ZD 59  | UB |
| 39                      | PAS D'OGNY                 | ZD 85  | UB |
| 40                      | PAS D'OGNY                 | ZD 130 | UB |
| 40                      | PAS D'OGNY                 | ZD 179 | UB |
| 40                      | CHEZ JOLLIET               | ZD 180 | UB |
| 44                      | ROUTE DE CHEZ JOLLIET      | ZD 93  | UB |
| 44                      | CHEZ JOLLIET               | ZD 199 | UB |
| 43                      | CHEZ JOLLIET               | ZD 200 | A  |
| <b>MOULIN PERNOUX</b>   |                            |        |    |
| 1                       | MOULIN PERNOUX             | AH 5   | Ni |
| <b>LA SALETTE</b>       |                            |        |    |
| 36                      | CHEMIN DU CHATELARD        | AK 37  | A  |
| 37                      | SUR LE MOULIN              | AK 35  | A  |
| 37                      | CHEMIN DU CHATELARD        | AK 34  | A  |
| <b>MOULIN DESBORNES</b> |                            |        |    |
| 38                      | CHEMIN DU MOULIN DESBORNES | AK 1   | Ni |
| <b>RAVOIRE</b>          |                            |        |    |
| 82                      | RAVOIRE                    | AL 47  | Ai |
| 83                      | RAVOIRE                    | AL 2   | Ai |
| 84                      | RAVOIRE                    | AL 7   | Ai |
| 85                      | RAVOIRE                    | ZS 25  | Ai |



## ANNEXE 3 - LISTE RELATIVE A L'ARTICLE A2-~~1.6~~ 2.7

Changement de destination des bâtiments agricoles - ~~article L.123-1-5.II.6°~~  
**L151-11 du Code de l'Urbanisme**

| N°           | Situation    | Section et N° de parcelle | Zonage |
|--------------|--------------|---------------------------|--------|
| Chez Jolliet |              |                           |        |
| 1            | Chez Jolliet | ZD 215                    | A      |