COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES SOURCES DU LAC D'ANNECY

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES SOURCES DU LAC D'ANNECY

REGLEMENT ECRIT

Version consolidée	
Elaboration du PLUi	Arrêté le 10/11/2015
	Approuvé le 20/10/2016
Modification simplifiée n°1	Approuvé le 13/07/2017
Révision allégée n°1	Arrêté le 18/07/2019
	Approuvé le 16/01/2020
Modification n°1	Approuvé le 16/01/2020
Modification simplifiée n°2	Approuvé le 16/01/2020

PIECE DU PLU

4.1

Cittànova

Sommaire

Sommaire 3
TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 5
CHAPITRE 1 : ZONE UA 6
CHAPITRE 2 : ZONE UB 19
CHAPITRE 3 : ZONE UC 31
CHAPITRE 4 : ZONE UE 42
CHAPITRE 5 : ZONE UX 51
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 60
CHAPITRE 1 : ZONE 1AUa 61
CHAPITRE 2 : ZONE 1AUb 71
CHAPITRE 4 : ZONE 1AUe 81
CHAPITRE 5 : ZONE 1AUx 90
CHAPITRE 6 : ZONE 2AU 99
CHAPITRE 7 : ZONE 2AUx 102
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 105
CHAPITRE 1 : ZONE A 106
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 119
CHAPITRE 1 : ZONE N 120
TITRE V – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS PARTICULIERS 137
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES 138
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRAME VERTE ET BLEUE 140
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BÂTI 144
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES ROUTIERES 146
CHAPITRE 5 : ASPECT EXTERIEUR (ART. 11) 147
CHAPITRE 6 : CHANGEMENT DE DESTINATION DANS LES ZONES A ET N AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5-III 2° & LES BATIMENTS A PRESERVER AU MEME TITRE 154
ANNEXES 157
ANNEXE N°1 : DEFINITIONS 158

ANNEXE N°2 : ESTIMATIONS INDICATIVES DES BESOINS EN PLACES DE STATIONNEMENT (ART. 12) 161

ANNEXE N°3: ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES PRECONISEES 164

ANNEXE N°4 : LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES SUR LE TERRITOIRE 167

ANNEXE N°5 : RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES 168

ANNEXE N°6 : RECULS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU 170

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au noyau urbain historique des communes, caractérisé par un bâti ancien dense, implanté à l'alignement et en mitoyenneté, formant un front bâti continu et cadrant l'espace rue. La qualité et l'homogénéité architecturale participent à la constitution d'une entité urbaine cohérente.*

La zone UA est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement des centres-bourgs.

Le règlement ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

La zone UA comprend 4 secteurs :

- *UAh noyau historique des villages*
- *UAd zone urbaine d'ensemble de collectifs*
- *UAp grand patrimoine à vocation spécifique*
- *UApm secteur résidentiel et d'équipement collectif de santé*

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.

- Les constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes destinées à :
  - l'industrie ;
  - la fonction d'entrepôt ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les constructions ou installations en zones d'aléas forts conformément aux Plans de Prévention des risques ;
- Les dépôts et aires de stockage et de démolition de toutes natures (notamment des véhicules usagés) ;

Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur UAh

- L'exploitation agricole ou forestière

Dans le secteur UApm

- Les constructions et installations liées à l'activité hôtelière, artisanale, de camping et caravanage, ainsi que le changement de destination des rez-de-chaussée, réservés aux services médicaux.

Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone UA, sont autorisés sous conditions :

- La reconstruction à l'identique après sinistre de la construction existante dans un délai de 4 ans à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

Dans l'ensemble de la zone UA à l'exception des zones UAp et UApm, sont autorisés sous conditions :

- les constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes à usage :
  - d'habitation à condition qu'à partir de 500m² de SDP* lors de la réalisation d'un programme de logements (hors permis d'aménager portant uniquement sur de l'habitat individuel), au moins 20% de logements locatifs aidés soient intégrés à l'opération ; ce pourcentage est porté à 35% lorsque ces programmes sont situés sur la commune de Doussard.
  - artisanal dans la limite de 150 m² de SDP*, surfaces de stockage non comprises ;
- les annexes*, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol en tenant compte de celles déjà existantes à la date d'approbation du PLUi ; leur nombre est limité à deux ;
- les piscines dans la limite de 50 m²
- les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve :
  - de ne pas porter atteinte au milieu environnant,
  - de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
  - d'être directement liés aux travaux des constructions autorisés ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaires pour la recherche archéologique ;
  - de ne pas excéder 2 m de profondeur dans le cas d'un affouillement et 2 m de hauteur dans le cas d'un exhaussement ;
- Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme : « linéaires commerciaux à préserver » au titre du L 123-1-5 5° doit être obligatoirement affecté à des activités commerciales, à usage de bureau, artisanal, d'équipement public ou d'intérêt collectif. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tel que l'accès aux étages supérieurs, aux stationnements souterrains, locaux techniques, locaux de gardiennage. En cas d'impossibilité technique largement démontrée à la demande d'autorisation et liée à l'accessibilité, le changement de destination est autorisé.

Dans le secteur UAp, seuls sont autorisés :

- l'aménagement dans le volume bâti existant ;
- les changements de destination, pour un usage d'habitation, de bureau, d'hébergement hôtelier et d'artisanat sous réserve de ne pas compromettre l'intérêt architectural et patrimonial du bâtiment ou la qualité paysagère du site ;
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi sous réserve de ne pas augmenter de plus de 10% l'emprise au sol ;

Dans le secteur UAh uniquement, sont également autorisés :

- les aménagements et les extensions des constructions existantes liés à l'activité agricole sous réserve d'un niveau de nuisance engendré compatible avec le voisinage des zones habitées.

Dispositions générales

A l'intérieur des éléments paysagers repérés au document graphique, tous travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site, notamment la transformation ou la démolition d'éléments existants du site peuvent être autorisés sous réserve qu'elles ne conduisent pas à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur les Plans de Prévention des Risques, sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue identifiés sur le document graphique (zones humides, abords des cours d'eau, secteurs sensibles pour la trame des milieux humides et la connectivité, secteurs sensibles pour la trame verte ou les haies stratégiques du réseau bocager), sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Toute occupation et utilisation du sol sur les terrains concernés par les voies à conserver, modifier ou à créer repérées sur le document graphique sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU.

A l'intérieur des secteurs de projet en attente d'un projet d'aménagement global repérés au document graphique, délimités au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme, seules sont autorisées les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 20m² de surface de plancher, dans le respect des sous-destinations autorisées, et ce pour une durée maximale de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès*

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.*

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée.*

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

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur les voies, sauf devant les portails à ouverture automatique dont les vantaux coulissent ou s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée.

Le raccordement d'un accès* privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique. Sur cette partie de l'accès*, la pente ne peut être supérieure à 5%.

3.2 - Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par une voie répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.*

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

En tout état de cause, la largeur de l'emprise des voies privées ou publiques créée ne doit pas être inférieure à 5 m de bande de roulement. La pente de la voirie ne peut être supérieure à 12%.

Article UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

> *Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.*

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement au réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Si des appareils de lutte contre l'incendie doivent être implantés, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau public collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'impossibiltés techniques dûment constatées, un système d'assainissement individuel est également rendu obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés et le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Les installations industrielles et agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi et les installations artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 - Gestion des eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables…) des fourreaux vierges destinés à la mise en place du réseau de fibre optique hauts débits devront être installés.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets ménagers doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter leur collecte. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Dans le cas de projets d'ensembles immobiliers, l'implantation ou non de collecteurs semi-enterrés devra être soumis au gestionnaire des déchets ménagers.

Article UA 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

> *Non réglementé*

Article UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

> *Le retrait de la façade sur rue des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de l'alignement.*
>
> *Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies* traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 1 m et à condition qu'ils n'entravent pas le bon fonctionnement de la circulation.*
>
> *Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.*

Dans l'ensemble de la zone UA à l'exception des zones UAh, UAd, UAp et UApm :

Les constructions doivent s'implanter soit :

- à l'alignement*;
- en retrait de 2 m maximum par rapport à l'alignement* actuel ou futur ; en cas de retrait la continuité de l'alignement est assurée par un mur de clôture conformément aux dispositions de l'article 11.

Dans le secteur UAh :

Les constructions doivent s'implanter soit :

- à l'alignement*;
- en retrait de 2 m maximum par rapport à l'alignement* actuel ou futur ;

Dans le secteur UAd :

Les constructions doivent s'implanter soit :

- à l'alignement*;
- en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à la sablière ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans les secteurs UApm et UAp :

Les constructions doivent s'implanter soit :

- à l'alignement*;
- en retrait de 4 m maximum par rapport à l'alignement* actuel ou futur ;

Dans l'ensemble de la zone :

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, il peut être exigé un retrait par rapport à l'alignement*, pour des raisons de sécurité ou d'insertion paysagère.

Une implantation avec un retrait différent est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique, pour :

- s'harmoniser avec l'implantation des constructions existantes immédiatement riveraines
- les aménagements et extensions des constructions existantes implantées différemment à la règle générale
- les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi. La marge de reculement existante peut être réduite de 0,3 m pour l'amélioration des performances énergétiques ;
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- les unités foncières qui font l'objet d'une protection au titre des jardins et espaces ouverts à préserver

Article UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

> *Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6 ci-dessus.*
>
> *La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite. En cas d'implantation en limite séparative, un recul à ladite limite peut être autorisé pour tenir compte du débordement de toiture, des saillies* traditionnelles et des éléments architecturaux dans la limite d'1 m.*

Dans les secteurs UAh et UApm

Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies. Dans le cas d'une construction implantée en retrait d'une limite séparative, la distance de recul ne doit pas être supérieure à 3 mètres.

Dans l'ensemble de la zone UA à l'exception des zones UAh, UAd, UAp et UApm :

- Pour les terrains dont la largeur de la façade sur rue est inférieure ou égale à 14 mètres : les constructions nouvelles doivent s'implanter sur les deux limites latérales aboutissants aux voies.

- Pour les terrains dont la largeur de la façade sur rue est supérieure à 14 mètres : les constructions nouvelles doivent s'implanter sur l'une des deux limites latérales aboutissants aux voies et en retrait par rapport à l'autre limite. Ce retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à la sablière ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur UAd et UAp

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à la sablière ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

Dans l'ensemble de la zone hormis en secteur UAp

Par rapport à la limite de fond de parcelle **:**

- les constructions peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle à condition que la hauteur* sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m à la sablière ou à l'acrotère * ;
- si la construction ne jouxte pas la limite de fond de parcelle, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 m.

Une implantation avec un retrait différent est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique, pour :

- les aménagements et extensions des constructions existantes implantées différemment à la règle générale
- les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi. La marge de reculement existante peut être réduite de 0,3 m pour l'amélioration des performances énergétiques ;
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- les unités foncières qui font l'objet d'une protection au titre jardins et espaces ouverts à préserver

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

Non réglementé

Article UA 9 - EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone hormis dans les espaces proches du rivage

Non réglementé

Dans les espaces proches du rivage

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 80%.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

Secteurs	Hauteur maximale à la sablière ou acrotère	Hauteur maximale au faîtage
UA hors secteurs UAh, UAd, UAp et UApm	12 mètres	15 mètres
UAh	9 mètres	12 mètres
UAd	12 mètres / 15 mètres si 50% de la SDP comprend 50% de logements locatifs aidés	15 mètres
UAp	12 mètres	15 mètres
UApm	12 mètres	15 mètres

La hauteur* des annexes* est limitée à 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère*.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour :

- les aménagements et extensions des constructions existantes ayant une hauteur* différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction
- aux monuments historiques et aux bâtiments d'intérêt patrimonial
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*

Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes

Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur* plus importante, elle peut avoir une hauteur* supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

Dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 20 %, la hauteur* maximale est au plus majorée de 2 m du côté du point le plus bas.

Possibilité de surélévation pour l'amélioration des performances énergétiques

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, la hauteur* maximale est au plus majorée de 0,3m en cas de travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques.

Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur UAd

Les dispositions rédigées au chapitre 5 du titre V « ASPECT EXTERIEUR » du présent règlement fixe les dispositions applicables.

Dans le secteur UAd

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains. Sous cette réserve, l'utilisation de matériaux traditionnels et/ou innovants respectueux de l'environnement est recommandée.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent s'harmoniser avec l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais soumises à déclaration préalable.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. Les clôtures doivent être d'aspect sobre, quant à leur hauteur, leur couleur, leur style et leurs matériaux. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc…) est interdit. La surélévation par des matériaux différents est interdite.

En limite séparative privée:

Les clôtures pourront, à l'exclusion de tout autre matériau, être :

- un mur maçonné d'une hauteur d'environ 0,5 mètre ;
- une haie végétale d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres, éventuellement doublée d'un grillage.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique :

Les clôtures pourront, à l'exclusion de tout autre matériau, être :

- constituées d'un matériau d'aspect identique à la construction pouvant atteindre 0,5 mètre ;

- surmontées d'un dispositif rigide à claire voie ;

- agrémentées ou constituées de végétation d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite et être de même hauteur que le reste de la clôture. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.

Eléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF …) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions

Article UA 12 - STATIONNEMENT

> *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain privé situé à moins de 200 m de ce dernier.*
>
> *Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.*

En cas de constructions individuelles à usage d'habitation, l'intégralité des aires de stationnement non couvertes doivent être végétalisées ou drainantes.
Dans les autres cas, cette obligation est ramenée à 30% minimum des aires de stationnement non couvertes.

L'annexe n°2 au présent règlement fixe les dispositions applicables.

Article UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

> *Lors de toute construction ou aménagement, le projet se doit de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.*
>
> *La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, peut être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.*
>
> *Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique doivent être conservés dans les conditions définies au chapitre 3 du titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.*

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Au moins 10 % de la surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).

Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces en pleine terre pour l'application de cette règle.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de superficie affectée à cet usage.

Les nouvelles plantations sont choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à **l'annexe 3** du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à **l'annexe 4** du présent règlement, est interdite.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Section IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS en matière de performances énergétiques et environnementales & d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article UA 15 - performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions seront étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…). L'orientation et la conception des constructions devront viser à limiter la consommation d'énergie.

Article UA 16 - infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 2 : ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond majoritairement aux extensions urbaines relativement denses, souvent réalisées sous forme d'opérations d'ensemble. Elle est caractérisée par une implantation des constructions souvent implantées en léger retrait par rapport à la voie.

Cette zone est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle.

La zone UB comprend un secteur UBh, correspondant aux extensions urbaines relativement denses des polarités secondaires.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les constructions neuves et travaux sur constructions existantes destinées
  - à l'industrie ;
  - à la fonction d'entrepôt ;
- Les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les constructions ou installations en zones d'aléas forts conformément aux Plans de Prévention des risques ;
- Les aires de stockage et les aires de démolition de toutes natures (notamment des véhicules usagés) ;

Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur UBh

- L'exploitation agricole ou forestière

Article UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- Les constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes à usage :
  - d'habitation à condition qu'à partir de 400m² de SDP lors de la réalisation d'un programme de logements (hors permis d'aménager portant uniquement sur de

l'habitat individuel), au moins 25% de logements locatifs aidés soient intégrés à l'opération ; ce pourcentage est porté à 30% lorsque ces programmes sont situés sur la commune de Doussard.
    - artisanal dans la limite de 150 m² de SDP*, surfaces de stockage non comprises ;
- Les annexes*, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol en tenant compte de celles déjà existantes à la date d'approbation du PLUi; leur nombre est limité à deux ;
- Les piscines dans la limite de 50 m²
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve
    - de ne pas porter atteinte au milieu environnant,
    - de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
    - d'être directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaires à la recherche archéologique ;
    - de ne pas excéder 2 m de profondeur dans le cas d'un affouillement et 2 m de hauteur dans le cas d'un exhaussement ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre de la construction existante dans un délai de 4 ans à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

Dans le secteur UBh, sont autorisés :

- Les aménagements et les extensions, liés à l'activité agricole à condition que ces travaux concernent une unité foncière* où existe déjà une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLUi, et sous réserve d'un niveau de nuisance compatible avec le voisinage des zones habitées.

Dispositions générales

> *A l'intérieur des éléments paysagers repérés au document graphique, tous travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site, notamment la transformation ou la démolition d'éléments existants du site peuvent être autorisés sous réserve qu'elles ne conduisent pas à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.*
>
> *Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur les Plans de Prévention des Risques, sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.*
>
> *Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue identifiés sur le document graphique (zones humides, abords des cours d'eau, secteurs sensibles pour la trame des milieux humides et la connectivité, secteurs sensibles pour la trame verte ou les haies stratégiques du réseau bocager), sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.*

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), toute occupation et utilisation du sol sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 2 au titre V du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières (RD 1508 et RD 2508), seules les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont autorisées.

Toute occupation et utilisation du sol sur les terrains concernés par les voies à conserver, modifier ou à créer repérées sur le document graphique sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU.

A l'intérieur des secteurs de projet en attente d'un projet d'aménagement global repérés au document graphique, délimités au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme, seules sont autorisées les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 20m² de surface de plancher, dans le respect des sous-destinations autorisées, et ce pour une durée maximale de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès*

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.*

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée.*

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

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur les voies, sauf devant les portails à ouverture automatique dont les vantaux coulissent ou s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée.

Le raccordement d'un accès* privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique. Sur cette partie de l'accès*, la pente ne peut être supérieure à 5%.

3.2 - Voie de circulation

> *Les terrains doivent être desservis par une voie répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée.*
>
> *A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès* des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.*
>
> *Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.*

En tout état de cause, la largeur de l'emprise des voies privées ou publiques nouvelles ne doit pas être inférieure à 5 m de bande de roulement. La pente de la voirie ne peut être supérieure à 12%.

Article UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

> *Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.*

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement au réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Si des appareils de lutte contre l'incendie doivent être implantés, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau public collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'impossibiltés techniques dûment constatées, un système d'assainissement individuel est également rendu obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés et le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Les installations industrielles, agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi et les installations artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 - Gestion des eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables…) des fourreaux vierges destinés à la mise en place du réseau de fibre optique hauts débits devront être installés.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Dans le cas de projets d'ensembles immobiliers, l'implantation ou non de collecteurs semi-enterrés devra être soumis au gestionnaire des déchets ménagers.

Article UB 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

Article UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Le retrait de la façade sur rue des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 1 m et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.*

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent s'implanter soit :

- à l'alignement*;
- dans une bande comprise entre 0 et 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, il peut être exigé un retrait par rapport à l'alignement*, pour des raisons de sécurité ou d'insertion paysagère.

Une implantation avec un retrait différent est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique, pour :

- s'harmoniser avec l'implantation des constructions existantes immédiatement riveraines ;
- les aménagements et extensions des constructions existantes implantées différemment à la règle générale
- les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, la marge de reculement existante peut être réduite de 0,3 m pour l'amélioration des performances énergétiques.
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- les unités foncières qui font l'objet d'une protection au titre des jardins et espaces ouverts à préserver

Article UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite. En cas d'implantation en limite séparative, un recul à la dite limite peut être autorisé pour tenir compte du débordement de toiture, des saillies traditionnelles et des éléments architecturaux dans la limite d'1 m.*

Les dispositions relatives à la bande de 17m décrites ci-dessous s'appliquent par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique.

Les règles d'implantation s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Dans une bande comprise entre 0 et 17 mètres :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives aboutissants aux voies. Dans le cas d'une construction implantée en retrait d'une limite séparative, la distance de recul ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

Au-delà de la bande de 17 mètres :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit :

- en limite séparative à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m à la sablière ou à l'acrotère.
- en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à la sablière ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

Une implantation avec un retrait différent est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique, pour :

- les aménagements et extensions des constructions existantes implantées différemment à la règle générale
- les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, la marge de reculement existante peut être réduite de 0,3 m pour l'amélioration des performances énergétiques ;
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- les unités foncières qui font l'objet d'une protection au titre des jardins et espaces ouverts à préserver

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

Non réglementé

Article UB 9 - EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone hormis dans les espaces proches du rivage

Non réglementé

Dans les espaces proches du rivage

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 70%

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

Secteurs		Hauteur maximale à la sablière ou acrotère	Hauteur maximale au faîtage
Dans une bande comprise entre 0 et 17 mètres par rapport à l'alignement			
UB		9 mètres	12 mètres
UBh		7 mètres	9 mètres
Au-delà de la bande 17 mètres			
UB et UBh	Si implantation en limite séparative	3.5 mètres	
	En retrait conformément à l'Art. UB - 7	7 mètres	9 mètres

La hauteur* des annexes est limitée à 3.50 m au faîtage ou à l'acrotère

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour :

- les aménagements et extensions des constructions existantes ayant une hauteur* différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*

Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes

Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur plus importante, elle peut avoir une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

Dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 20 %, la hauteur maximale est au plus majorée de 2 m du côté du point le plus bas.

Possibilité de surélévation pour l'amélioration des performances énergétiques

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, la hauteur* maximale est au plus majorée de 0,3m en cas de travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques.

Article UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains. Sous cette réserve, l'utilisation de matériaux traditionnels et/ou innovants respectueux de l'environnement est recommandée.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais soumises à déclaration préalable.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. Les clôtures doivent être d'aspect sobre, quant à leur hauteur, leur couleur, leur style et leurs matériaux. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc…) est interdit. La surélévation par des matériaux différents est interdite.

En limite séparative privée :

Les clôtures pourront, à l'exclusion de tout autre matériau, être :

- un mur maçonné d'une hauteur d'environ 0,5 mètre ;
- une haie végétale d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres, éventuellement doublée d'un grillage.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique :

Les clôtures pourront, à l'exclusion de tout autre matériau, être :

- constituées d'un matériau d'aspect identique à la construction pouvant atteindre 0,5 mètre ;

- surmontées d'un dispositif rigide à claire voie ;

- agrémentées ou constituées de végétation d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite et être de même hauteur que le reste de la clôture. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.

Eléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF …) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions

Dispositions particulières :

Le chapitre 3 « DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI » au présent règlement fixe les dispositions applicables pour les bâtiments à préserver repérés au document graphique

Article UB 12 - STATIONNEMENT

> *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain privé situé à moins de 200 m de ce dernier.*
>
> *Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.*

En cas de constructions individuelles à usage d'habitation, l'intégralité des aires de stationnement non couvertes doivent être végétalisées ou drainantes.
Dans les autres cas, cette obligation est ramenée à 30% minimum des aires de stationnement non couvertes.

L'annexe n°2 au présent règlement fixe les dispositions applicables.

Article UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

> *Lors de toute construction ou aménagement, le projet se doit de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.*
>
> *La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, peut être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.*

> *Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique doivent être conservés dans les conditions définies au chapitre 3 du titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.*

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de superficie affectée à cet usage.

Au moins 50 % de la surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).

Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces en pleine terre pour l'application de cette règle.

Pour les constructions comprenant 25% de logements locatifs aidés, la surface minimale d'espace vert à prévoir peut être réduite de moitié.

Les nouvelles plantations sont choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à **l'annexe 3** du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à **l'annexe 4** du présent règlement, est interdite.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

> *Non réglementé*

Section IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS en matière de performances énergétiques et environnementales & d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article UB 15 - performances énergétiques et environnementales

> *Les projets de constructions seront étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…). L'orientation et la conception des constructions devront viser à limiter la consommation d'énergie.*

Article UB 16 - infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 3 : ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des extensions urbaines principalement réalisées «au coup par coup» à dominante résidentielle.

La zone UC correspond à des secteurs peu denses aux formes urbaines peu composées. Elle est caractérisée par une implantation du bâti en retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives. La zone UC est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle.

La zone UC comprend un secteur UCp, correspond aux périmètres de captage des eaux.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les constructions neuves et travaux sur construction existantes destinées
  - à l'industrie ;
  - à la fonction d'entrepôt ;
- Les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les constructions ou installations en zones d'aléas forts conformément aux Plans de Prévention des risques ;
- Les aires de stockage et les aires de démolition de toutes natures (notamment des véhicules usagés) ;

Article UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- Les constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes à usage :
  - d'habitation à condition qu'à partir de 500m² de SDP lors de la réalisation d'un programme de logements (hors permis d'aménager portant uniquement sur de l'habitat individuel), au moins 20% de logements locatifs aidés soit intégré à l'opération ; ce pourcentage est porté à 30% lorsque ces programmes sont situés sur la commune de Doussard.

  - artisanal dans la limite de 150 m² de SDP*, surfaces de stockage non comprises ;
  - agricole ou forestière, à condition d'être liées et nécessaires à un siège d'exploitation existant dans la zone réglementaire de référence en date d'approbation du PLUi, et sous réserve d'être compatible avec le voisinage des zones habitées.
- Les annexes*, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol en tenant compte de celles déjà existantes à la date d'approbation du PLUi; leur nombre est limité à deux
- Les piscines dans la limite de 50 m²
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve
  - de ne pas porter atteinte au milieu environnant,
  - de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
  - d'être directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
  - de ne pas excéder 2 m de profondeur dans le cas d'un affouillement et 2 m de hauteur dans le cas d'un exhaussement ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre de la construction existante dans un délai de 4 ans à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

Dans le secteur UCp

- Les constructions ou installations nouvelles à condition d'être autorisées dans l'arrêté préfectoral valant déclaration d'utilité publique ;

Dispositions générales

> *A l'intérieur des éléments paysagers repérés au document graphique, tous travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site, notamment la transformation ou la démolition d'éléments existants du site peuvent être autorisés sous réserve qu'elles ne conduisent pas à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.*
>
> *Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur les Plans de Prévention des Risques, sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.*
>
> *Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue identifiés sur le document graphique (zones humides, abords des cours d'eau, secteurs sensibles pour la trame des milieux humides et la connectivité, secteurs sensibles pour la trame verte ou les haies stratégiques du réseau bocager), sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.*

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières (RD 1508 et RD2508), seules les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont autorisées.

Toute occupation et utilisation du sol sur les terrains concernés par les voies à conserver, modifier ou à créer repérées sur le document graphique sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UC 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès*

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.*

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, ...*

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

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur les voies, sauf devant les portails à ouverture automatique dont les vantaux coulissent ou s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée.

Le raccordement d'un accès* privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique. Sur cette partie de l'accès*, la pente ne peut être supérieure à 5%.

3.2 - Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par une voie répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée.

> *A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès* des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.*
>
> *Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.*

En tout état de cause, la largeur de l'emprise des voies privées ou publiques nouvelles ne doit pas être inférieure à 5 m de bande de roulement. La pente de la voirie ne peut être supérieure à 12%.

Article UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

> *Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.*

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau public collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'impossibiltés techniques dûment constatées, un système d'assainissement individuel est également rendu obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés et le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Les installations industrielles, agricoles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 - Gestion des eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables…) des fourreaux vierges destinés à la mise en place du réseau de fibre optique hauts débits devront être installés.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Dans le cas de projets d'ensembles immobiliers, l'implantation ou non de collecteurs semi-enterrés devra être soumis au gestionnaire des déchets ménagers.

Article UC 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

Article UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Le retrait de la façade sur rue des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 1 m et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.*

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Cet article s'applique à chacun des terrains divisés.

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement*.

Une implantation avec un retrait différent est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique, pour :

- s'harmoniser avec l'implantation des constructions existantes immédiatement riveraine ;
- les aménagements et extensions des constructions existantes implantées différemment à la règle générale
- les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, la marge de reculement existante peut être réduite de 0,3 m pour l'amélioration des performances énergétiques.
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- les unités foncières qui font l'objet d'une protection au titre des jardins et espaces ouverts à préserver

Article UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

> *Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.*
>
> *La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite. En cas d'implantation en limite séparative, un recul à la dite limite peut être autorisé pour tenir compte du débordement de toiture, des saillies* traditionnelles et des éléments architecturaux dans la limite d'1 m.*

Cet article s'applique à chacun des terrains divisés.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit :

- en limite séparative ;
- en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à la sablière ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

Une implantation avec un retrait différent est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique, pour :

- les aménagements et extensions des constructions existantes implantées différemment à la règle générale
- les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, la marge de reculement existante peut être réduite de 0,3 m pour l'amélioration des performances énergétiques ;

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- les unités foncières qui font l'objet d'une protection au titre des jardins et espaces ouverts à préserver

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

Non réglementé

Article UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol s'applique à chacun des terrains divisés.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

Secteurs	Hauteur maximale à la sablière ou acrotère	Hauteur maximale au faîtage
UC	7 mètres	9 mètres

La hauteur* des annexes est limitée à 3.50 m au faîtage ou à l'acrotère

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour :

- les aménagements et extensions des constructions existantes ayant une hauteur* différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- une nouvelle construction accolée à une construction existante d'une hauteur* plus importante. Dans ce cas elle peut avoir une hauteur* supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes

Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur plus importante, elle peut avoir une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

Dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 20 %, la hauteur maximale est au plus majorée de 2 m du côté du point le plus bas.

Possibilité de surélévation pour l'amélioration des performances énergétiques

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, la hauteur* maximale est au plus majorée de 0,3m en cas de travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques.

Article UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains. Sous cette réserve, l'utilisation de matériaux traditionnels et/ou innovants respectueux de l'environnement est recommandée.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais soumises à déclaration préalable.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. Les clôtures doivent être d'aspect sobre, quant à leur hauteur, leur couleur, leur style et leurs matériaux. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc…) est interdit. La surélévation par des matériaux différents est interdite.

En limite séparative privée :

Les clôtures pourront, à l'exclusion de tout autre matériau, être :

- un mur maçonné d'une hauteur d'environ 0,5 mètre ;
- une haie végétale d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres, éventuellement doublée d'un grillage.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique :

Les clôtures pourront, à l'exclusion de tout autre matériau, être :

- constituées d'un matériau d'aspect identique à la construction pouvant atteindre 0,5 mètre ;

- surmontées d'un dispositif rigide à claire voie ;

- agrémentées ou constituées de végétation d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite et être de même hauteur que le reste de la clôture. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.

Eléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF …) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions

Dispositions particulières :

Le chapitre 3 « DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI » fixe les dispositions applicables pour les bâtiments à préserver repérés au document graphique

Article UC 12 - STATIONNEMENT

> *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain privé situé à moins de 200 m de ce dernier.*
>
> *Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.*

En cas de constructions individuelles à usage d'habitation, l'intégralité des aires de stationnement non couvertes doivent être végétalisées ou drainantes.

Dans les autres cas, cette obligation est ramenée à 30% minimum des aires de stationnement non couvertes.

L'annexe n°2 au présent règlement fixe les dispositions applicables.

Article UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

> *Lors de toute construction ou aménagement, le projet se doit de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.*
>
> *La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, peut être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.*
>
> *Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique doivent être conservés dans les conditions définies au chapitre 3 du titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.*

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de superficie affectée à cet usage.

Au moins 50 % de la surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).

Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces en pleine terre pour l'application de cette règle.

Pour les constructions comprenant 20% de logements locatifs aidés, la surface minimale d'espace vert à prévoir peut être réduite de moitié.

Les nouvelles plantations sont choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à **l'annexe 3** du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à **l'annexe 4** du présent règlement, est interdite.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

> *Non réglementé*

Section IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS en matière de performances énergétiques et environnementales & d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article UC 15 - performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions seront étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…). L'orientation et la conception des constructions devront viser à limiter la consommation d'énergie.

Article UC 16 - infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 4 : ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond aux secteurs dédiés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Elle est destinée à l'accueil d'équipements publics et au confortement des activités existantes.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées :
  - à l'exploitation agricole ou forestière ;
  - à l'industrie ;
  - à l'artisanat
  - au commerce,
  - d'entrepôt,
  - d'habitat
  - à l'hébergement hôtelier
- Les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone autres;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les aires de stockage et les aires de démolition de toutes natures (notamment des véhicules usagés) ;

Article UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être nécessaires et directement liées à une activité présente sur le site (gardiennage, ...),
  - dans la limite d'une par unité foncière* existante à la date d'approbation du PLUi,
  - sous réserve d'être en contiguïté ou en continuité immédiate de la construction abritant l'activité autorisée dans la zone,
  - dans la limite de 60 m² de SDP.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à condition d'être à destination artisanale ou industrielle
- les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve
  - de ne pas porter atteinte au milieu environnant,
  - de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

  - d'être directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre de la construction existante dans un délai de 4 ans à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- Les aires d'accueils et le stationnement des caravanes isolées, lorsqu'ils correspondent à une opération de relogement des gens du voyage, et à condition que le projet soit placé sous maîtrise d'ouvrage de la commune, de l'intercommunalité ou d'un opérateur social.

Dispositions générales

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), toute occupation et utilisation du sol sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 2 au titre V du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières (RD 1508 et RD2508), seules les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont autorisées.

Toute occupation et utilisation du sol sur les terrains concernés par les voies à conserver, modifier ou à créer repérées sur le document graphique sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès*

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.*

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, ...*

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

3.2 – Voie de circulation

> *Les terrains doivent être desservis par une voie répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée.*
>
> *A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès* des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.*
>
> *Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.*

Article UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

> *Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.*

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau public collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés et le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Les installations industrielles et artisanales existantes à la date d'approbation du PLUi ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 - Gestion des eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution sont réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables…) des fourreaux vierges destinés à la mise en place du réseau de fibre optique hauts débits devront être installés.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Le retrait de la façade sur rue des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 1 m et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.*

> *Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.*

Les constructions doivent s'implanter soit :

- à l'alignement*,
- en observant un recul de 3 m minimum.

Une implantation avec un retrait différent est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique, pour :

- les aménagements et extensions des constructions existantes implantées différemment à la règle générale
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, la marge de reculement existante peut être réduite de 0,3 m pour l'amélioration des performances énergétiques.

Article UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

> *Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.*
>
> *La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite. En cas d'implantation en limite séparative, un recul à la dite limite peut être autorisé pour tenir compte du débordement de toiture, des saillies* traditionnelles et des éléments architecturaux dans la limite d'1 m.*

Les constructions doivent s'implanter soit :

- en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à la sablière ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

Une implantation avec un retrait différent est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique, pour :

- les aménagements et extensions des constructions existantes implantées différemment à la règle générale
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*

- les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, la marge de reculement existante peut être réduite de 0,3 m pour l'amélioration des performances énergétiques.

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

Non réglementé

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 12 m à la sablière ou l'acrotère et 15 mètres au faîtage

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour :

- les aménagements et extensions des constructions existantes ayant une hauteur* différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*

Adaptation au relief du terrain et aux constructions voisines

Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur* plus importante, elle peut avoir une hauteur* supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur* que le bâtiment initial.

Possibilité de surélévation pour l'amélioration des performances énergétiques

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, la hauteur* maximale est au plus majorée de 0,3m en cas de travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Lorsque des constructions existantes sur l'unité foncière présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture*), elles sont a priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, ...).
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc…

Les interventions portant sur des constructions et éléments remarquables repérés au document graphique doivent respecter les prescriptions définies dans le chapitre 3 du titre V du présent règlement.

A l'intérieur des éléments paysagers repérés au document graphique, les nouvelles constructions doivent prendre en compte la perception depuis l'origine du point de vue, en particulier les vues en surplomb, à travers un traitement adéquat des façades et toitures. Les éventuels aménagements et plantations doivent être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils peuvent être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

> *Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.*
>
> *Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.*

L'intégralité des aires de stationnement non couvertes doivent être végétalisées ou drainantes, sauf en cas d'impossibilité technique dument démontrée.

L'annexe n°2 au présent règlement fixe les dispositions applicables.

Article UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

> *Lors de toute construction ou aménagement, le projet se doit de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.*
>
> *La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, peut être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.*
>
> *Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique doivent être conservés dans les conditions définies au chapitre 3 du titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.*

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération.

Au moins 50% de la surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres). Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces en pleine terre pour l'application de cette règle.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de superficie affectée à cet usage.

Les nouvelles plantations sont choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à **l'annexe 3** du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à **l'annexe 4** du présent règlement, est interdite.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

> *Non réglementé*

Section IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS en matière de performances énergétiques et environnementales & d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article UE 15 - performances énergétiques et environnementales

> *Les projets de constructions seront étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire,*

pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…). L'orientation et la conception des constructions devront viser à limiter la consommation d'énergie.

Article UE 16 - infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 5 : ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX correspond aux secteurs accueillant des activités économiques. Elle a vocation à permettre le maintien et le confortement des activités existantes.

Les règles ont pour but de permettre la densification des zones d'activités (en assouplissant par exemple les règles d'implantation du bâti sur l'unité foncière) en favorisant la qualité architecturale des constructions pour leur intégration paysagère, ...

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage
  - d'hébergement hôtelier
  - d'exploitation agricole ou forestière
- Les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
- Les constructions ou installations en zones d'aléas forts conformément aux Plans de Prévention des risques ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Le stationnement des caravanes isolées, les campings en dehors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, et les habitations légères de loisirs ;
- Toute nouvelle occupation de quelque nature, y compris les terrassements de tout volume et autres dépôts de matériaux (notamment les produits dangereux ou flottants) dans la zone classée en aléa torrentiel fort.

Article UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que l'activité projetée présente peu de gêne pour le voisinage.
- Les habitations à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité économique du tènement, intégré à son bâtiment principal, et d'une surface inférieure à 35 m² de SDP*

- L'extension des constructions à usage de commerces existantes à la date d'approbation du PLUi sous réserve de ne pas augmenter de plus de 10% l'emprise au sol ;
- Les constructions à usage de commerces sous réserve d'une SDP supérieure à 300 m²
- Essentiellement pour les constructions existantes liées à des activités hôtelières à la date d'approbation du PLUi, sont autorisées sous condition :
    - les extensions dans la limite de 250m² d'emprise au sol maximum
    - les piscines dans la limite de 50m²
- les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve
    - de ne pas porter atteinte au milieu environnant,
    - de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
    - d'être directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre de la construction existante dans un délai de 4 ans à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

Dispositions générales

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan des risques, sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), toute occupation et utilisation du sol sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 2 au titre V du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières (RD 1508 et RD2508), seules les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont autorisées.

Toute occupation et utilisation du sol sur les terrains concernés par les voies à conserver, modifier ou à créer repérées sur le document graphique sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU.

A l'intérieur des secteurs de projet en attente d'un projet d'aménagement global repérés au document graphique, délimités au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme, seules sont autorisées les constructions ou installations

d'une superficie inférieure à 20m² de surface de plancher, dans le respect des sous-destinations autorisées, et ce pour une durée maximale de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UX 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès*

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.*

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, ...*

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

3.2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par une voie répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée.

A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.*

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau public collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés et le réseau d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés et le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 - Gestion des eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables…) des fourreaux vierges destinés à la mise en place du réseau de fibre optique hauts débits devront être installés.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Article UX 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

> *Non réglementé*

Article UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

> *Le retrait de la façade sur rue des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de l'alignement.*
>
> *Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies* traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 1 m et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.*
>
> *Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.*

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum :

- De 25 mètres par rapport à l'axe de la RD1508
- De 4 mètres le long des autres voies et des limites qui s'y substituent

Lorsqu'une unité foncière* est bordée par plusieurs voies la desservant, ce retrait doit être observé par rapport à la limite donnant sur la voie la plus importante. Les autres limites peuvent être considérées comme des limites séparatives pour l'application de la présente règle.

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs* peuvent s'implanter sans restriction à l'alignement* ou en retrait.

Article UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

> *Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.*

La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite. En cas d'implantation en limite séparative, un recul à la dite limite peut être autorisé pour tenir compte du débordement de toiture, des saillies traditionnelles et des éléments architecturaux dans la limite d'1 m.*

Les constructions doivent s'implanter soit :

- en observant un recul par rapport aux limites séparatives minimal de 4 m
- en limite séparative

Une implantation avec un retrait différent est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique, pour :

- les aménagements et extensions des constructions existantes implantées différemment à la règle générale
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, la marge de reculement existante peut être réduite de 0,3 m pour l'amélioration des performances énergétiques.

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

Non réglementé

Article UX 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur dans les zones d'activités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), et au point le plus haut de la construction (faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.*

La hauteur* des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 10 m à la sablière ou l'acrotère et 13 mètres au faîtage

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour l'aménagement et les extensions des constructions existantes, autorisés à la même hauteur que le bâtiment initial.
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*

Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes

Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur* plus importante, elle peut avoir une hauteur* supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur* que le bâtiment initial.

Possibilité de surélévation pour l'amélioration des performances énergétiques

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, la hauteur* maximale est au plus majorée de 0,3m en cas de travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques.

Article UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Aspect extérieur des constructions

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les enduits, les peintures de ravalement et les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc…) est interdit.

Toiture

Les toitures sont d'aspect bac acier prélaqué ou en matériaux traditionnels. La tôle ondulée en métal ou fibrociment est interdite.

Teinte dominante : gris moyen à gris foncé ou se rapprochant des teintes des bâtiments existants

Clôtures

Les clôtures* d'une hauteur de 2 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant à l'alignement un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur.

L'implantation des Clôtures* ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

A l'intérieur des éléments paysagers repérés au document graphique, les nouvelles constructions doivent prendre en compte la perception depuis l'origine du point de vue, en particulier les vues en surplomb, à travers un traitement adéquat des façades et toitures. Les éventuels aménagements et plantations doivent être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils peuvent être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

Article UX 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain privé situé à moins de 100 m de ce dernier.

Le nombre de place de stationnement hors surface de circulation ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la SDP des bâtiments. La surface de référence pour une place de stationnement est de 12.5 m²*

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement perméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

L'intégralité des aires de stationnement non couvertes doivent être végétalisées ou drainantes, sauf en cas d'impossibilité technique dument démontrée.

L'annexe 2 du règlement fixe les dispositions applicables.

Article UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lors de toute construction ou aménagement, le projet se doit de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés permettant une meilleure intégration du bâti dans le site. Cette exigence est fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Selon la nature de l'activité, des écrans de verdure à feuilles persistantes s'imposent.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Au moins 50% de la surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres). Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces en pleine terre pour l'application de cette règle.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de superficie affectée à cet usage.

Les nouvelles plantations sont choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à **l'annexe 3** du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à **l'annexe 4** du présent règlement, est interdite.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Section IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS en matière de performances énergétiques et environnementales & d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article UX 15 - performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions seront étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…). L'orientation et la conception des constructions devront viser à limiter la consommation d'énergie.

Article UX 16 - infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : ZONE 1AUa

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUa est une zone d'urbanisation future destinée à l'accueil de nouvelles constructions à vocation d'habitat visant à s'intégrer en contiguïté d'un tissu urbain constitué en premier lieu d'un bâti ancien d'intérêt architectural et patrimonial mais aussi, du fait de l'évolution de l'urbanisation des bourgs, de constructions plus récentes.

Cette zone est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services de proximité.

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements et d'infrastructures de capacité suffisante. Elle est urbanisable à court ou moyen terme.
L'urbanisation de cette zone est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et à la réadaptation des voies existantes nécessaires à son aménagement ou sous la forme d'un aménagement d'ensemble.

La zone 1AUa comprend un sous-secteur 1AUa urbanisable une fois que le secteur 1AUa contigüe est urbanisé à 80%.*

Le règlement ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions neuves et travaux sur constructions existantes destinées
  - à l'exploitation agricole ou forestière ;
  - à l'industrie ;
  - à la fonction d'entrepôt ;
  - à l'artisanat
- Les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les aires de stockage et les aires de démolition de toutes natures (notamment des véhicules usagés) ;

Article 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Dans les secteurs 1AUa concernés par les « orientations d'aménagement et de programmation », définis également « secteurs de mixité sociale », les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits aux « orientations d'aménagement et de programmation » du PLUi, ainsi que la servitude de mixité sociale liée au programme de logements à réaliser.

Sous autorisés sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie et de bureau, ainsi que leurs annexes* sous réserve de faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et portant sur la globalité de la zone ou lorsque celles-ci le prévoient, sur une ou plusieurs des tranches définies par les orientations d'aménagement et de programmation
- les commerces dans la limite de 200 m² de SDP et sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- les annexes*, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol; leur nombre est limité à deux
- les piscines dans la limite de 50 m²
- les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve
  - de ne pas porter atteinte au milieu environnant,
  - de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
  - d'être directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
  - de ne pas excéder 2 m de profondeur dans le cas d'un affouillement et 2 m de hauteur dans le cas d'un exhaussement ;

Dispositions générales

> *Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue identifiés sur le document graphique (zones humides, abords des cours d'eau, secteurs sensibles pour la trame des milieux humides et la connectivité, secteurs sensibles pour la trame verte ou les haies stratégiques du réseau bocager), sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.*
>
> *Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU.*

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès*

> *Pour être constructible un terrain doit avoir un accès* direct à une voie publique ou privée.*
>
> *Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès* créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, ...*

> *Le nombre des accès* sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.*
>
> *Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur les voies, sauf devant les portails à ouverture automatique dont les vantaux coulissent ou s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée.*

Le raccordement d'un accès* privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique. Sur cette partie de l'accès*, la pente ne peut être supérieure à 5%.

3.2 - Voie de circulation

> *Les terrains doivent être desservis par une voie répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée.*
>
> *A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès* des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.*
>
> *Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.*

En tout état de cause, la largeur de l'emprise des voies privées ou publiques nouvelles ne doit pas être inférieure à 5 m de bande de roulement. La pente de la voirie ne peut être supérieure à 12%.

Article 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

> *Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.*

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau public collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés et le réseau d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Gestion des eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables…) des fourreaux vierges destinés à la mise en place du réseau de fibre optique hauts débits devront être installés.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Dans le cas de projets d'ensembles immobiliers, l'implantation ou non de collecteurs semi-enterrés devra être soumis au gestionnaire des déchets ménagers.

Article 1AUa 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

Article 1AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

> *Le retrait de la façade sur rue des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de l'alignement.*
>
> *Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies* traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 1 m et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.*
>
> *Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.*

Cet article s'applique à chacun des terrains divisés.

Les constructions doivent s'implanter soit :

- à l'alignement*;
- en respectant un recul maximum de 4 mètres;

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, il peut être exigé un retrait par rapport à l'alignement*, pour des raisons de sécurité ou d'insertion paysagère.

Une implantation avec un retrait différent est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique, pour :

- s'harmoniser avec l'implantation des constructions existantes immédiatement riveraines ;
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- lorsque le tènement visé est concerné par des dispositions particulières inscrites dans le cahier des orientations d'aménagement et de programmation.

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

> *Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.*
>
> *La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite. En cas d'implantation en limite séparative, un recul à la dite limite peut être autorisé pour tenir compte du débordement de toiture, des saillies* traditionnelles et des éléments architecturaux dans la limite d'1 m.*

Cet article s'applique à chacun des terrains divisés.

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives aboutissants aux voies. Dans le cas d'une construction implantée en retrait d'une limite séparative, la distance de recul ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

En cas d'implantation en limite de fond de parcelle :

- les constructions peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle à condition que la hauteur* sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m au faitage ou à l'acrotère* ;
- si la construction ne jouxte pas la limite de fond de parcelle, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 m.

Une implantation avec un retrait différent est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique, pour :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- lorsque le tènement visé est concerné par des dispositions particulières inscrites dans le cahier des orientations d'aménagement et de programmation.

Article 1AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS L

> *Non réglementé*

Article 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL

> *Non réglementé*

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La hauteur* des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 9 m à la sablière ou l'acrotère et 12 mètres au faîtage.

La hauteur* des annexes* est limitée à 3,50 m au faitage ou à l'acrotère*.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- lorsque le tènement visé est concerné par des dispositions particulières inscrites dans le cahier des orientations d'aménagement et de programmation.

Adaptation au relief du terrain et aux constructions voisines

Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur* plus importante, elle peut avoir une hauteur* supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur* que le bâtiment initial.

Dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 20 %, la hauteur maximale est au plus majorée de 2 m du côté du point le plus bas.

Possibilité de surélévation pour l'amélioration des performances énergétiques

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, la hauteur* maximale est au plus majorée de 0,3m en cas de travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques.

Article 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains. Sous cette réserve, l'utilisation de matériaux traditionnels et/ou innovants respectueux de l'environnement est recommandée.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais soumises à déclaration préalable.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. Les clôtures doivent être d'aspect sobre, quant à leur hauteur, leur couleur, leur style et leurs matériaux. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc…) est interdit. La surélévation par des matériaux différents est interdite.

En limite séparative privée :

Les clôtures pourront, à l'exclusion de tout autre matériau, être :

- un mur maçonné d'une hauteur d'environ 0,5 mètre ;
- une haie végétale d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres, éventuellement doublée d'un grillage.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique :

Les clôtures pourront, à l'exclusion de tout autre matériau, être :

- constituées d'un matériau d'aspect identique à la construction pouvant atteindre 0,5 mètre ;

- surmontées d'un dispositif rigide à claire voie ;

- agrémentées ou constituées de végétation d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite et être de même hauteur que le reste de la clôture. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.

Eléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF …) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions

Article 1AUa 12 - STATIONNEMENT

> *Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.*
>
> *Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.*

En cas de constructions individuelles à usage d'habitation, l'intégralité des aires de stationnement non couvertes doivent être végétalisées ou drainantes.

Dans les autres cas, cette obligation est ramenée à 30% minimum des aires de stationnement non couvertes.

L'annexe n°2 au présent règlement fixe les dispositions applicables.

ARTICLE 1AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

> *Lors de toute construction ou aménagement, le projet se doit de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.*
>
> *La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, peut être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.*

> *Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique doivent être conservés dans les conditions définies au chapitre 3 du titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.*

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de superficie affectée à cet usage.

Au moins 50 % de la surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).

Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces en pleine terre pour l'application de cette règle.

Pour les constructions comprenant 25% de logements locatifs aidés, la surface minimale d'espace vert à prévoir peut être réduite de moitié.

Les nouvelles plantations sont choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à **l'annexe 3** du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à **l'annexe 4** du présent règlement, est interdite.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

> *Non réglementé*

Section IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS en matière de performances énergétiques et environnementales & d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article 1AUa 15 - performances énergétiques et environnementales

> *Les projets de constructions seront étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…). L'orientation et la conception des constructions devront viser à limiter la consommation d'énergie.*

Article 1AUa 16 - infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 2 : ZONE 1AUb

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUb est une zone d'urbanisation future destinée à l'accueil de nouvelles constructions à vocation d'habitat visant à s'intégrer en contiguïté du tissu urbain, comprise dans une zone urbaine d'extension.

Cette zone est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services de proximité.

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements et d'infrastructures de capacité suffisante. Elle est urbanisable à court ou moyen terme.
L'urbanisation de cette zone est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et à la réadaptation des voies existantes nécessaires à son aménagement ou sous la forme d'un aménagement d'ensemble.

La zone 1AUb comprend 2 secteurs :

- *1AUbh (hameau) urbanisable immédiatement*
- *1AUb* urbanisable une fois que les secteurs 1AUb de la commune seront urbanisés à 80%*

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions neuves et travaux sur construction existantes destinées
  - à l'exploitation agricole ou forestière ;
  - à l'industrie ;
  - à la fonction d'entrepôt ;
  - à l'artisanat
- Les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les aires de stockage et les aires de démolition de toutes natures (notamment des véhicules usagés) ;

Article 1AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Dans les secteurs 1AUb concernés par les « orientations d'aménagement et de programmation », définis également « secteurs de mixité sociale », les aménagements

et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits aux « orientations d'aménagement et de programmation » du PLUi, ainsi que la servitude de mixité sociale liée au programme de logements à réaliser.

Sous autorisés sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie et de bureau, ainsi que leurs annexes* sous réserve de faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et portant sur la globalité de la zone ou lorsque celles-ci le prévoient, sur une ou plusieurs des tranches définies par les orientations d'aménagement et de programmation
- les commerces dans la limite de 200 m² de SDP et sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- les annexes*, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol; leur nombre est limité à deux
- les piscines dans la limite de 50 m²
- les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve
  - de ne pas porter atteinte au milieu environnant,
  - de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
  - d'être directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
  - de ne pas excéder 2 m de profondeur dans le cas d'un affouillement et 2 m de hauteur dans le cas d'un exhaussement ;

Dispositions générales

A l'intérieur des éléments paysagers repérés au document graphique, tous travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site, notamment la transformation ou la démolition d'éléments existants du site peuvent être autorisés sous réserve qu'elles ne conduisent pas à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.

Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue identifiés sur le document graphique (zones humides, abords des cours d'eau, secteurs sensibles pour la trame des milieux humides et la connectivité, secteurs sensibles pour la trame verte ou les haies stratégiques du réseau bocager), sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Toute occupation et utilisation du sol sur les terrains concernés par les voies à conserver, modifier ou à créer repérées sur le document graphique sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU.

A l'intérieur des secteurs de projet en attente d'un projet d'aménagement global repérés au document graphique, délimités au titre de l'article L.151-41 5° du

> *Code de l'urbanisme, seules sont autorisées les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 20m² de surface de plancher, dans le respect des sous-destinations autorisées, et ce pour une durée maximale de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.*

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUb 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès*

> *Pour être constructible un terrain doit avoir un accès* direct à une voie publique ou privée.*
>
> *Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès* créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, ...*
>
> *Le nombre des accès* sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.*
>
> *Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur les voies, sauf devant les portails à ouverture automatique dont les vantaux coulissent ou s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée.*

Le raccordement d'un accès* privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique. Sur cette partie de l'accès*, la pente ne peut être supérieure à 5%.

3.2 - Voie de circulation

> *Les terrains doivent être desservis par une voie répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée.*
>
> *A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès* des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.*
>
> *Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.*

En tout état de cause, la largeur de l'emprise des voies privées ou publiques nouvelles ne doit pas être inférieure à 5 m de bande de roulement. La pente de la voirie ne peut être supérieure à 12%.

Article 1aUb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

> *Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.*

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau public collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. .

L'évacuation des eaux usées dans les fossés et le réseau d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Gestion des eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables…) des fourreaux vierges destinés à la mise en place du réseau de fibre optique hauts débits devront être installés.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Dans le cas de projets d'ensembles immobiliers, l'implantation ou non de collecteurs semi-enterrés devra être soumis au gestionnaire des déchets ménagers.

Article 1AUb 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

Article 1AUb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Le retrait de la façade sur rue des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les portails, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 1 m et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.*

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Cet article s'applique à chacun des terrains divisés.

Les constructions doivent s'implanter soit :

- à l'alignement*;
- en respectant un recul maximal de 4 m ;

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, il peut être exigé un retrait par rapport à l'alignement*, pour des raisons de sécurité ou d'insertion paysagère.

Une implantation avec un retrait différent est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique, pour :

- s'harmoniser avec l'implantation des constructions existantes immédiatement riveraines ;
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*

- lorsque le tènement visé est concerné par des dispositions particulières inscrites dans le cahier des orientations d'aménagement et de programmation.

Article 1AUb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

> *Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.*
>
> *La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite. En cas d'implantation en limite séparative, un recul à la dite limite peut être autorisé pour tenir compte du débordement de toiture, des saillies* traditionnelles et des éléments architecturaux dans la limite d'1 m.*

Cet article s'applique à chacun des terrains divisés

Les constructions s doivent s'implanter soit :

- en limite séparative ;
- en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à la sablière ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

En cas d'implantation en limite de fond de parcelle :

- les constructions peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle à condition que la hauteur* sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m à la sablière ou à l'acrotère * ;
- si la construction ne jouxte pas la limite de fond de parcelle, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 m.

Une implantation avec un retrait différent est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique, pour :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- lorsque le tènement visé est concerné par des dispositions particulières inscrites dans le cahier des orientations d'aménagement et de programmation.

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

> *Non réglementé*

Article 1AUb 9 - EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone hormis dans les espaces proches du rivage

> *Non réglementé*

Dans les espaces proches du rivage

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 60%

ARTICLE 1AUb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

Secteurs	Hauteur maximale à la sablière ou acrotère	Hauteur maximale au faîtage
1AUb	9 mètres	12 mètres
1AUbh	6 mètres	9 mètres

La hauteur* des annexes* est limitée à 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère*.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- lorsque le tènement visé est concerné par des dispositions particulières inscrites dans le cahier des orientations d'aménagement et de programmation.

Adaptation au relief du terrain et aux constructions voisines

Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur* plus importante, elle peut avoir une hauteur* supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur* que le bâtiment initial.

Dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 20 %, la hauteur maximale est au plus majorée de 2 m du côté du point le plus bas.

Possibilité de surélévation pour l'amélioration des performances énergétiques

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, la hauteur* maximale est au plus majorée de 0,3m en cas de travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques.

Article 1AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le

paysage urbain. Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains. Sous cette réserve, l'utilisation de matériaux traditionnels et/ou innovants respectueux de l'environnement est recommandée.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais soumises à déclaration préalable.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. Les clôtures doivent être d'aspect sobre, quant à leur hauteur, leur couleur, leur style et leurs matériaux. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc…) est interdit. La surélévation par des matériaux différents est interdite.

En limite séparative privée :

Les clôtures pourront, à l'exclusion de tout autre matériau, être :

- un mur maçonné d'une hauteur d'environ 0,5 mètre ;
- une haie végétale d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres, éventuellement doublée d'un grillage.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique :

Les clôtures pourront, à l'exclusion de tout autre matériau, être :

- constituées d'un matériau d'aspect identique à la construction pouvant atteindre 0,5 mètre ;

- surmontées d'un dispositif rigide à claire voie ;

- agrémentées ou constituées de végétation d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite et être de même hauteur que le reste de la clôture. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.

Eléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF …) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions

Article 1AUb 12 - STATIONNEMENT

> *Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.*
>
> *Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.*

En cas de constructions individuelles à usage d'habitation, l'intégralité des aires de stationnement non couvertes doivent être végétalisées ou drainantes.

Dans les autres cas, cette obligation est ramenée à 30% minimum des aires de stationnement non couvertes.

L'annexe n°2 au présent règlement fixe les dispositions applicables.

Article 1AUb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

> *Lors de toute construction ou aménagement, le projet se doit de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.*
>
> *La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, peut être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.*
>
> *Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique doivent être conservés dans les conditions définies au chapitre 3 du titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.*

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de superficie affectée à cet usage.

Au moins 50 % de la surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).

Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces en pleine terre pour l'application de cette règle.

Pour les constructions comprenant 25% de logements locatifs aidés, la surface minimale d'espace vert à prévoir peut-être réduite de moitié.

Les nouvelles plantations sont choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à **l'annexe 3** du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à **l'annexe 4** du présent règlement, est interdite.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Section IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS en matière de performances énergétiques et environnementales & d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les projets de constructions seront étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…). L'orientation et la conception des constructions devront viser à limiter la consommation d'énergie.

Article 1AUb 16 - infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 4 : ZONE 1AUe

CARACTERE DE LA ZONE

Zone à urbaniser destinée à accueillir les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêts Collectifs (CINASPIC), ainsi que les activités touristiques et de loisirs.*

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante urbanisable à court ou moyen terme. L'urbanisation du secteur est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et à la réadaptation des voies existantes nécessaires à son aménagement.

La desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des indications de voirie des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».

Elle correspond :

- *au projet de la zone d'équipement public du Cudray à Faverges*
- *à l'aménagement d'un espace touristique (office de tourisme, gare voyageur…) dans la zone de la gare à Doussard*

La zone 1AUe comprend :

- *un secteur 1AUe : zone d'urbanisation future à vocation d'équipement*
- *un secteur 1AUe* : zone d'urbanisation future à vocation touristique*

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions neuves et travaux sur construction existantes destinées
  - à l'exploitation agricole ou forestière ;
  - à l'industrie ;
  - à la fonction d'entrepôts
  - à l'artisanat
- Les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les constructions ou installations en zones d'aléas forts conformément aux Plans de Prévention des risques ;
- Les aires de stockage et les aires de démolition de toutes natures (notamment des véhicules usagés) ;

Dans le secteur 1AUe

Les constructions neuves et travaux sur construction existantes destinées :

- à l'habitation
- aux commerces

Article 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone

- Les aménagements et constructions sous réserve de respecter les schémas et principes inscrits aux « orientations d'aménagement et de programmation » du PLUi,.
- les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve
  - de ne pas porter atteinte au milieu environnant,
  - de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
  - d'être directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- Les aires d'accueils et le stationnement des caravanes isolées, lorsqu'ils correspondent à une opération de relogement des gens du voyage, et à condition que le projet soit placé sous maîtrise d'ouvrage de la commune, de l'intercommunalité ou d'un opérateur social.

Dans le secteur 1AUe*, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être nécessaires et directement liées à une activité présente sur le site (gardiennage, ...),
  - dans la limite d'une par unité foncière*,
  - sous réserve d'être en contiguïté ou en continuité immédiate de la construction abritant l'activité autorisée dans la zone,
  - dans la limite de 60 m² de SDP.
- Les constructions destinées au commerce dans la limite 300 m² de SDP et si elles sont directement liées aux installations et occupations autorisées dans la zone ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ou à un usage de bureaux et si elles sont directement liées aux installations et occupations autorisées dans la zone ;

Dans le secteur 1AUe,

- Les constructions à usage de bureaux, si elles sont directement liées aux installations et occupations autorisées dans la zone ;

Dispositions générales

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières (RD 1508 et RD2508), seules les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont autorisées.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès*

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.*

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, ...*

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

3.2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par une voie répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée.

A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.*

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

> *Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.*

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau public collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.
L'évacuation des eaux usées dans les fossés et le réseau d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Gestion des eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution sont réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables…) des fourreaux vierges destinés à la mise en place du réseau de fibre optique hauts débits devront être installés.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

ARTICLE 1AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

> *Non réglementé*

ARTICLE 1AUe 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

> *Le retrait de la façade sur rue des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de l'alignement.*
>
> *Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies* traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 1 m et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.*
>
> *Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.*

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum :

- De 25 mètres par rapport à l'axe de la RD1508
- De 4 mètres le long des autres voies et des limites qui s'y substituent

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques liés ou nécessaires au fonctionnement du service public.

Les constructions et ouvrages ci-après peuvent s'implanter différemment à la règle générale :

- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*

- Lorsque le tènement visé est concerné par des dispositions particulières inscrites dans le cahier des orientations d'aménagement et de programmation.

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

> *Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.*
>
> *La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite. En cas d'implantation en limite séparative, un recul à la dite limite peut être autorisé pour tenir compte du débordement de toiture, des saillies* traditionnelles et des éléments architecturaux dans la limite d'1 m.*

Toute construction doit être implantée en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à la sablière ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions et ouvrages ci-après peuvent s'implanter différemment à la règle générale :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- lorsque le tènement visé est concerné par des dispositions particulières inscrites dans le cahier des orientations d'aménagement et de programmation.

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

> *Non réglementé*

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

> *Non réglementé*

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

Secteurs	Hauteur maximale à la sablière ou acrotère	Hauteur maximale au faîtage
1AUe	12 mètres	15 mètres
1AUe*	9 mètres	12 mètres

Possibilité de surélévation pour l'amélioration des performances énergétiques

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, la hauteur* maximale est au plus majorée de 0,3m en cas de travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques.

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

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Lorsque des constructions existantes sur l'unité foncière présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture*), elles sont a priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, ...).
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc…

Les interventions portant sur des constructions et éléments remarquables repérés au document graphique doivent respecter les prescriptions définies dans le chapitre 3 du titre V du présent règlement.

A l'intérieur des éléments paysagers repérés au document graphique, les nouvelles constructions doivent prendre en compte la perception depuis l'origine du point de vue, en particulier les vues en surplomb, à travers un traitement adéquat des façades et toitures. Les éventuels aménagements et plantations doivent être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils peuvent être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

ARTICLE 1AUe 12 - STATIONNEMENT

> *Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.*

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

L'intégralité des aires de stationnement non couvertes doivent être végétalisées ou drainantes, sauf en cas d'impossibilité technique dument démontrée.

L'annexe n°2 au présent règlement fixe les dispositions applicables.

Article 1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

> *Lors de toute construction ou aménagement, le projet se doit de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.*
>
> *La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, peut être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.*
>
> *Les éléments paysagers repérés au document graphique doivent être conservés dans les conditions définies au chapitre 3 du titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.*

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération.
Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de retrait, doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² d'espace libre.

Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de superficie affectée à cet usage.

Au moins 40 % de la surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).

Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces en pleine terre pour l'application de cette règle.

Les nouvelles plantations sont choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à l'annexe 3 du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Section IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS en matière de performances énergétiques et environnementales & d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les projets de constructions seront étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…). L'orientation et la conception des constructions devront viser à limiter la consommation d'énergie.

Article 1AUe 16 - infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 5 : ZONE 1AUx

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUx est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à accueillir à court ou moyen terme des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial ainsi que bureaux, entrepôts et activités supports.

Elle correspond :

- *à l'extension de la zone d'activités de Faverges au lieu-dit des Boucheroz Nord*
- *à l'extension de la zone d'activités de Faverges au lieu-dit des Boucheroz Sud*
- *à l'extension de la zone d'activités sur la commune de Giez au lieu-dit des Pierrailles*
- *à l'extension de la zone d'activités d'intérêt communautaire de Marlens au lieu-dit La Pralaz et les Claires*

La zone 1AUx compte 1 secteur :

- *un secteur 1AUxi* caractérisé par des risques d'inondation et urbanisable une fois que la zone 1AUx est urbanisée à 80%*

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en place des équipements à la charge du pétitionnaire, de la commune ou de la CCSLA ou partiellement du pétitionnaire ou de la CCSLA.

Cette urbanisation peut se faire :

- *soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,*
- *soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.*

Toute opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 1AUx

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Hébergement hôtelier et habitation, y compris celles liées à une activité présente sur le site (gardiennage,...) ;
- D'exploitation agricole ou forestière
- Les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;

- le stationnement des caravanes isolées, les campings en dehors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, et les habitations légères ;

En sus, dans le secteur 1AUxi*, sont interdit également :

- Toute nouvelle occupation de quelque nature, y compris les terrassements de tout volume et autres dépôts de matériaux (notamment les produits dangereux ou flottants) dans la zone classée en aléa torrentiel fort.
- Les sous-sols et les remblais s'ils ne sont pas justifiés par la protection des lieux urbanisés.

Article 1AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone 1AUx, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage commercial, artisanal, et industriel, sous réserve d'une SDP* supérieure ou égale à 300m² ;
- Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que l'activité projetée présente peu de gêne pour le voisinage.
- les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve
  - de ne pas porter atteinte au milieu environnant,
  - de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
  - d'être directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;

En sus, dans le secteur 1AUxi*,

- Les demandes d'autorisation de construire ainsi que les déclarations de travaux sont soumises à des études complémentaires liées à l'existence du risque d'inondation sur la partie Sud de la zone.

Dispositions générales

> *Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), toute occupation et utilisation du sol sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 2 au titre V du présent règlement.*
>
> *Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières (RD 1508 et RD2508), seules les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont autorisées.*
>
> *Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et*

aménagements sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU.

A l'intérieur des secteurs de projet en attente d'un projet d'aménagement global repérés au document graphique, délimités au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme, seules sont autorisées les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 20m² de surface de plancher, dans le respect des sous-destinations autorisées, et ce pour une durée maximale de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUx 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès*

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.*

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, ...*

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

3.2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par une voie répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée.

A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.*

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 1AUx 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

> *Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.*

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau public collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.
L'évacuation des eaux usées dans les fossés et le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Les installations industrielles, agricoles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 - Gestion des eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables…) des fourreaux vierges destinés à la mise en place du réseau de fibre optique hauts débits devront être installés.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Article 1AUx 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

> *Non réglementé*

Article 1AUx 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

> *Le retrait de la façade sur rue des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de l'alignement.*
>
> *Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies* traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 1 m et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.*
>
> *Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.*

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum :

- De 25 mètres par rapport à l'axe de la RD1508
- De 4 mètres le long des autres voies et des limites qui s'y substituent

Lorsqu'une unité foncière*est bordée par plusieurs voies la desservant, ce retrait doit être observé par rapport à la limite donnant sur la voie la plus importante. Les autres limites peuvent être considérées comme des limites séparatives pour l'application de la présente règle.

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction à l'alignement* ou en retrait.

Article 1AUx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

> *Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.*
>
> *La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite. En cas d'implantation en limite séparative, un recul à la dite limite peut être autorisé pour tenir compte du débordement de toiture, des saillies* traditionnelles et des éléments architecturaux dans la limite d'1 m.*

Les constructions doivent s'implanter soit :

- en observant un recul par rapport aux limites séparatives minimal de 4 m.

Une implantation avec un retrait différent est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique, pour :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*

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

> *Non réglementé*

Article 1AUx 9 - EMPRISE AU SOL

> *Non réglementé*

ARTICLE 1AUx 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur dans les zones d'activités

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillements et exhaussements, ne doit pas dépasser 10 m à la sablière ou l'acrotère et 13 mètres au faîtage

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour l'aménagement et les extensions des constructions existantes, autorisés à la même hauteur que le bâtiment initial.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*

Possibilité de surélévation pour l'amélioration des performances énergétiques

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, la hauteur* maximale est au plus majorée de 0,3m en cas de travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques.

Article 1AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Aspect extérieur des constructions

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les enduits, les peintures de ravalement et les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc…) est interdit.

Toiture

Les toitures sont d'aspect bac acier prélaqué ou en matériaux traditionnels. La tôle ondulée en métal ou fibrociment est interdite.

Teinte dominante : gris moyen à gris foncé ou se rapprochant des teintes des bâtiments existants

Clôtures

Les clôtures* d'une hauteur de 2 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant à l'alignement un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur.

L'implantation des Clôtures* ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

A l'intérieur des éléments paysagers repérés au document graphique, les nouvelles constructions doivent prendre en compte la perception depuis l'origine du point de vue, en particulier les vues en surplomb, à travers un traitement adéquat des façades et toitures. Les éventuels aménagements et plantations doivent être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils peuvent être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

Article 1AUx 12 - STATIONNEMENT

> *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics.*
>
> *Le nombre de place de stationnement hors surface de circulation, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la SDP* des bâtiments. La surface de référence pour une place de stationnement est de 12.5 m²*
>
> *Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement perméabilisées compte pour la moitié de leur surface.*

L'intégralité des aires de stationnement non couvertes doivent être végétalisées ou drainantes, sauf en cas d'impossibilité technique dument démontrée.

L'annexe 2 du règlement fixe les dispositions applicables.

Article 1AUx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

> *Lors de toute construction ou aménagement, le projet se doit de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.*
>
> *L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés permettant une meilleure intégration du bâti dans le site. Cette exigence est fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.*
>
> *Selon la nature de l'activité, des écrans de verdure à feuilles persistantes s'imposent.*

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Au moins 50% de la surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres). Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces en pleine terre pour l'application de cette règle.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de superficie affectée à cet usage.

Les nouvelles plantations sont choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à **l'annexe 3** du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à **l'annexe 4** du présent règlement, est interdite.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Section IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS en matière de performances énergétiques et environnementales & d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article 1AUx 15 - performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions seront étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…). L'orientation et la conception des constructions devront viser à limiter la consommation d'énergie.

Article 1AUx 16 - infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 6 : ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU est une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat sur laquelle la communauté de communes envisage de se développer à moyen et long terme.

La zone 2AU peut être ouverte à l'urbanisation après modification du PLUi qui devra déterminer le schéma d'aménagement de la zone et définir les conditions de desserte et de raccordement permettant une capacité de traitement usées et la production d'eau potable. Au-delà de 9 ans, sans modification du PLUi pour l'urbanisation de la dite zone, l'ouverture sera conditionnée à une révision du PLUi.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non réglementé

Article 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées les équipements publics et d'intérêt collectif et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement et la vocation ultérieure de la zone.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

Article 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

Article 2AU 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

Article 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Le retrait de la façade sur rue des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 1 m et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.*

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en observant un recul de 6 mètres par rapport à l'alignement.

Article 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite. En cas d'implantation en limite séparative, un recul à la dite limite peut être autorisé pour tenir compte du débordement de toiture, des saillies traditionnelles et des éléments architecturaux dans la limite d'1 m.*

Les constructions doivent s'implanter, soit :

- en limite séparative ;
- en respectant une marge de recul par rapport aux limites séparatives. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent respecter une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâti, avec un minimum de 3 mètres.

Article 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

Article 2AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

Article 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Section IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS en matière de performances énergétiques et environnementales & d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article 2AU 15 - performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 2AU 16 - infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

CHAPITRE 7 : ZONE 2AUx

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AUx est une zone naturelle peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à accueillir à long terme des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial ainsi que bureaux, entrepôts et activités supports.

Elle correspond à l'extension de la zone d'intérêt communautaire de Marlens au lieu-dit La Pralaz et les Claires

La zone 2AUx peut être ouverte à l'urbanisation après modification du PLUi qui devra déterminer le schéma d'aménagement de la zone et définir les conditions de desserte et de raccordement permettant une capacité de traitement usées et la production d'eau potable. Au-delà de 9 ans, sans révision du PLUi pour l'urbanisation de la dite zone, l'ouverture sera conditionnée à une révision du PLUi.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AUx - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non réglementé

Article 2AUx - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées les équipements publics et d'intérêt collectif et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement et la vocation ultérieure de la zone.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 2AUx - 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

Article 2AUx - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

Article 2AUx - 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

Article 2AUx - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

> *Le retrait de la façade sur rue des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de l'alignement.*
>
> *Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies* traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 1 m et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.*
>
> *Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.*

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en observant un recul de 6 mètres par rapport à l'alignement.

Article 2AUx - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

> *Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.*
>
> *La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite. En cas d'implantation en limite séparative, un recul à la dite limite peut être autorisé pour tenir compte du débordement de toiture, des saillies* traditionnelles et des éléments architecturaux dans la limite d'1 m.*

Les constructions doivent s'implanter, soit :

- en limite séparative ;
- en respectant une marge de recul par rapport aux limites séparatives. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent respecter une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâti, avec un minimum de 3 mètres.

Article 2AUx - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

> *Non réglementé*

Article 2AUx - 9 - EMPRISE AU SOL

> *Non réglementé*

ARTICLE 2AUx - 10 Hauteur MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article 2AUx - 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

Article 2AUx - 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

Article 2AUx - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 2AUx - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Section IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS en matière de performances énergétiques et environnementales & d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article 2AUx - 15 - performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 2AUx - 16 - infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est destinée aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le règlement ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

La zone A comprend 6 secteurs :

- ***Aef,** correspondant aux espaces agricoles à préserver en raison de leur intérêt économique et de leur valeur agronomique*
- ***Ap,** correspondant aux espaces agricoles à protéger en raison de leur qualité paysagère et/ou de leur intérêt environnemental*
- ***Alp,** espace agricole dédié à l'activité pastorale*
- ***Ask,** espace agricole accueillant de manière temporaire, les activités de sports d'hiver*
- ***Apc,** correspondant aux périmètres de captage des eaux en zone agricole*

dont trois STECAL :*

- ***Ac,** espace agricole accueillant le camping à la ferme (STECAL*)*
- ***Ar,** secteur où sont implantés des commerces et pour lesquels une évolution est possible ;*
- ***Aef*,** secteur permettant d'accueillir des constructions et installations nécessaires à l'activité de maraîchage et autorisant des activités de loisirs et l'accueil du public, sans la réalisation d'infrastructure lourde.*

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles listées à l'article 2 ;
- Les constructions ou installations en zones d'aléas forts conformément aux Plans de Prévention des risques ;
- Les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;

- Les aires de stockage et les aires de démolition de toutes natures (notamment des véhicules usagés) ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières

Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur Ac

- Le stationnement des caravanes isolées, les campings en dehors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, et les habitations légères de loisirs,

Dans les secteurs Ap, Ask, Apc et Alp :

- Toutes constructions neuves à l'exception des extensions visées à l'article 2

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone sont autorisés sous conditions :

- L'extension de la construction existante pour un usage agricole dans la limite de 200 m² de la SDP existante à la date d'approbation du PLUi,
- La reconstruction à l'identique après sinistre de la construction existante dans un délai de 4 ans à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière*où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation sous réserve d'être compatibles avec le Schéma Départemental des carrières et le cadre régional matériaux et carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve
  - de ne pas porter atteinte au milieu environnant,
  - de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
  - d'être directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- Tous travaux et aménagements de nature sous réserve de contribuer à la réduction des risques (ruissellement, glissement de terrain, inondation…).

Dans l'ensemble de la zone sauf dans les Espaces Proches des Rivages :

- Le changement de destination est autorisé pour les constructions repérées sur le document graphique comme « bâti à préserver » et dans les « noyaux anciens » et

sous réserve de respecter les dispositions rédigées dans le chapitre 6 au titre V du présent règlement.

Dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs Alp et Ask

- Les extensions mesurées des constructions existantes destinées à l'habitat, de bureau et d'artisanat dans la limite de 60 m² de SDP* et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site;

Dans les secteurs Ac et Aef

- Les annexes*, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol en tenant compte de celles déjà existantes à la date d'approbation du PLUi; leur nombre est limité à deux ;

Dans les secteurs Alp et Ask

- Les extensions mesurées des constructions existantes sans changement de destination, dans la limite de 10% de l'emprise au sol et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site;

Dans le secteur Aef uniquement, sont autorisés également :

- Tout local de surveillance intégré voire accolé aux bâtiments agricoles existants dans la limite 40 m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ;
- Les serres de production liées à l'activité des exploitations agricoles ou horticoles, sous réserve d'une parfaite intégration paysagère;
- les piscines dans la limite de 50 m² ;
- De plus, uniquement au sein du sous-secteur Aef* :
    - Les constructions et installations sous réserve d'être liée à l'activité de loisirs et à l'accueil du public, les installations et aménagements légers de loisirs, le stationnement dans une proportion limitée. Les installations et aménagements devront restreindre l'imperméabilisation du sol et ne pas porter atteinte au fonctionnement du site au regard du risque inondation ;
    - Les constructions et installations nécessaires à l'activité de maraîchage, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et sous réserve d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce 3 du PLU.

Dans le secteur Ac, sont autorisés sous conditions :

- Les aménagements et installations liées et nécessaires au fonctionnement du camping à la ferme*, sous réserve d'être situés à proximité immédiate du site principal et d'être dans le prolongement direct de l'exploitation agricole ;
- Les piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles sont complémentaires d'une occupation et utilisation du sol autorisée dans le secteur concerné ;

Dans le secteur Ar, sont autorisés sous réserve d'être liée et nécessaire à l'activité de commerce du secteur :

- Les nouvelles constructions dans la limite de 100 m² de SDP* et dans la limite d'une par unité foncière*
- La réfection et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elle soit à usage de commerces; et dans la limite de 20% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 75 m² de SDP*

Dans le secteur Alp, Ask et Apc, sont autorisés sous conditions :

- Les aménagements et installations sous réserve qu'elles soient liées à l'activité du secteur concerné

Dans le secteur Alp uniquement, sont autorisés sous conditions :

- La construction des équipements pastoraux nécessaires à l'application de la mesure de protection des troupeaux contre la prédation
- Les aménagements et extensions des installations existantes
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ;

Dans le secteur Ap uniquement, sont autorisés pour les exploitations agricoles existantes :

- Les extensions accolées dans la limite de 50% d'emprise au sol des bâtiments d'exploitation existants, à la condition que leur implantation soit reconnue indispensable à l'activité agricole, hors habitations, justifiées par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement et sous réserve d'une localisation adaptée au site. Les constructions autorisées ne devront pas avoir de conséquences dommageables sur la qualité paysagère et/ou sur l'intérêt environnemental du site
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dans une limite de surface maximale d'emprise au sol de 7000m² et situées dans un rayon de 200 mètres maximum par rapport à la dite exploitation agricole, à condition que soient mises en œuvre les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.

Sont en outre autorisées :

- Les aménagements ou travaux agricoles légers nécessaires aux exploitations agricoles

Dispositions générales

> *A l'intérieur des éléments paysagers repérés au document graphique, tous travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site, notamment la transformation ou la démolition d'éléments existants du site peuvent être autorisés sous réserve qu'elles ne conduisent pas à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.*

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur les Plans de Prévention des Risques, sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue identifiés sur le document graphique (zones humides, abords des cours d'eau, secteurs sensibles pour la trame des milieux humides et la connectivité, secteurs sensibles pour la trame verte ou les haies stratégiques du réseau bocager), sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), toute occupation et utilisation du sol sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 2 au titre V du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières (RD 1508 et RD2508), seules les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont autorisées.

Toute occupation et utilisation du sol sur les terrains concernés par les voies à conserver, modifier ou à créer repérées sur le document graphique sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès*

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.*

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, ...*

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

3.2 - Voie de circulation

> *Les terrains doivent être desservis par une voie répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée.*
>
> *A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès* des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.*
>
> *Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.*

Article A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

> *Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.*

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau public collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés et le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Les installations agricoles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 - Gestion des eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution sont réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables…) des fourreaux vierges destinés à la mise en place du réseau de fibre optique hauts débits devront être installés.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

> *Non réglementé*

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

> *Le retrait de la façade sur rue des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de l'alignement.*
>
> *Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies* traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 1 m et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.*

> *Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.*

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum :

- De 25 mètres par rapport à l'axe de la RD1508 et de la RD2508
- De 18 mètres le long des autres voies et des limites qui s'y substituent

Une implantation avec un retrait différent est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique, pour :

- Les projets situés en continuité d'une construction existante, en bon état, ou dans le cadre d'une mise aux dispositions d'un bâtiment d'exploitation agricole,
- Les aménagements et extensions des constructions existantes implantés différemment à la règle générale
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

> *Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.*
>
> *La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite. En cas d'implantation en limite séparative, un recul à la dite limite peut être autorisé pour tenir compte du débordement de toiture, des saillies* traditionnelles et des éléments architecturaux dans la limite d'1 m.*

Toute construction doit être implantée en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à la sablière ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions et ouvrages ci-après peuvent s'implanter différemment à la règle générale :

- Les aménagements et extensions des constructions existantes implantés différemment à la règle générale
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de reculement existante peut être réduite de 0,3 m pour l'amélioration des performances énergétiques ;

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTAUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs Ac, Aef

Non réglementé

Dans le secteur Ac

La distance comptée horizontalement, séparant le site principal d'exploitation des habitations légères de loisirs doit être au maximum égale à 12 mètres.

Dans le secteur Aef

La distance comptée horizontalement, séparant le bâtiment principal de l'implantation de l'annexe doit être égale au maximum à 12M

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur Ac

Non réglementé

Dans les secteur Ac et Ar

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% de la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

Dans l'ensemble de la zone

La hauteur* des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 12 m à la sablière ou l'acrotère et 15 mètres au faîtage.

L'alinéa précédent ne s'applique pas aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ou à l'aménagement des constructions existantes dont la hauteur* excède celle autorisée.

Dans le secteur Aef

La hauteur des constructions à usage d'habitat, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 6 m à la sablière ou l'acrotère et 9 mètres au faîtage

Dans le secteur Ar

La hauteur des constructions à usage d'artisanat et de commerce, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 3 m à la sablière ou l'acrotère et 6 mètres au faîtage.

Dans le secteur Ac

La hauteur des habitations légères de loisirs est limitée à 4 mètres.

Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes

Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur* plus importante, elle peut avoir une hauteur* supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur* que le bâtiment initial.

Possibilité de surélévation pour l'amélioration des performances énergétiques

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, la hauteur* maximale est au plus majorée de 0,3m en cas de travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains. Sous cette réserve, l'utilisation de matériaux traditionnels et/ou innovants respectueux de l'environnement est recommandée.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais soumises à déclaration préalable.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. Les clôtures doivent être d'aspect sobre, quant à leur hauteur, leur couleur, leur style et leurs matériaux. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc…) est interdit. La surélévation par des matériaux différents est interdite.

En limite séparative privée :

Les clôtures pourront, à l'exclusion de tout autre matériau, être :

- un mur maçonné d'une hauteur d'environ 0,5 mètre ;
- une haie végétale d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres, éventuellement doublée d'un grillage.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique :

Les clôtures pourront, à l'exclusion de tout autre matériau, être :

- constituées d'un matériau d'aspect identique à la construction pouvant atteindre 0,5 mètre ;

- surmontées d'un dispositif rigide à claire voie ;

- agrémentées ou constituées de végétation d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite et être de même hauteur que le reste de la clôture. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.

Eléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF …) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions

Dispositions particulières :

Le chapitre 3 « DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI » fixe les dispositions applicables pour les bâtiments à préserver repérés au document graphique

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

> *Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.*
>
> *Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.*

Les aires de stationnement doivent être végétalisées et drainantes.

L'annexe n°2 au présent règlement fixe les dispositions applicables.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, ...).

Lors de toute construction ou aménagement, le projet se doit de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, peut être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Dans le cas de projet de changement de destination de bâtiments repérés sur le document graphique, les aménagements liés aux nouvelles activités doivent être sobres, limités en surface et adaptés à leur contexte patrimonial et paysager.

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique doivent être conservés dans les conditions définies au chapitre 3 du titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

Les nouvelles plantations sont choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à **l'annexe 3** du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à **l'annexe 4** du présent règlement, est interdite.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Section IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS en matière de performances énergétiques et environnementales & d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article A 15 - performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions seront étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement

énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…). L'orientation et la conception des constructions devront viser à limiter la consommation d'énergie.

Article A 16 - infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 : ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités naturelles et paysagères structurant le territoire intercommunal et notamment les sites Natura 2000. La valeur écologique, les atouts paysagers et les ambiances de ces espaces naturels sont à protéger.

Le règlement ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- ***N1A,** qui correspond aux espaces naturels les plus sensibles d'un point de vue environnemental (zone Natura 2000, ZNIEFF, corridor écologique…).*
- ***N1B,** qui correspond aux espaces naturels d'intérêt écologique et paysager permettant les évolutions agricoles et extension bâtie limitée. Il s'agit également de la zone d'extension de la trame verte et bleue.*
- ***NCa,** permettant les Installations de stockage de déchets Inertes*
- ***Nhl,** qui correspond à des secteurs naturels de rivage, encadrés par la loi littoral*
- ***Nj,** secteurs naturels pouvant accueillir des loisirs et l'accueil du public sans infrastructure lourde*
- ***Nl,** qui correspond au secteur naturel du lac d'Annecy*
- ***Npc,** qui correspond aux périmètres de captage des eaux en espace naturel*
- ***Ns,** qui correspond au domaine skiable*
- ***Nxa*,** pour les exploitations de carrières à l'arrêt*

Dont douze STECAL :*

- ***Nca*,** qui correspond à la présence d'une ancienne zone de déchet devenue zone de projet pour l'accueil d'une centrale photovoltaïque ;*
- ***Nf,** secteur autorisant des constructions et installations liées à l'exploitation forestière ;*
- ***Ng**, qui correspond au secteur des grottes de Seythenex. Il s'agit de permettre les aménagements nécessaires à l'accueil touristique*
- ***Nj***, secteur naturel du golf du Giez, nécessitant des aménagements spécifiques à l'activité*
- ***Nj****, secteur naturel du plan d'eau de Marlens nécessitant des aménagements légers de loisirs et l'évolution de la construction existante*
- ***Nr**, correspondant à des secteurs où sont implantés des établissements de restauration situés hors agglomération, pour lesquels une évolution est possible*

- ***Nt**, qui correspond aux activités de camping*
- ***Nts**, zone naturelle accueillant des constructions et installations liées à la pratique du ski.*
- ***Nts*,** zone naturelle accueillant des constructions et installations liées à la pratique du ski nordique.*
- ***Np**, qui correspond à une activité piscicole, nécessitant dans son fonctionnement des travaux de terrassement particuliers.*
- ***Nv**, qui correspond à la zone d'atterrissage du vol libre sur la commune de Doussard ;*
- ***Nxa**, qui correspond aux installations des carrières en cours d'exploitation*

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone hormis dans les secteurs Nxa et Nxa* :

- L'ouverture ou l'extension de carrière

Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les occupation et utilisations de toutes natures qui ne sont pas visées à l'article 2 ;
- Les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
- Les constructions ou installations en zones d'aléas forts conformément aux Plans de Prévention des risques ;
- Les aires de stockage de toutes natures et les aires de démolition des véhicules usagés ;
- Le stationnement des caravanes isolées, les campings en dehors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, et les habitations légères de loisirs, autres que ceux autorisés à l'article 2 ;

Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone N,

- Les aménagements destinés à favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux naturels ;
  - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieu : les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité

agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière*où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- la création ou l'extension des installations liées aux équipements d'infrastructure à condition que la préservation des sites et des paysages soit assurée ;
- les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve
  - de ne pas porter atteinte au milieu environnant,
  - de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
  - d'être directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
  - de ne pas excéder 2 m de profondeur dans le cas d'un affouillement et 2 m de hauteur dans le cas d'un exhaussement ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre de la construction existante dans un délai de 4 ans à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

Dans l'ensemble de la zone sauf dans les Espaces Proches des Rivages :

- Le changement de destination est autorisé pour les constructions repérées sur le document graphique comme « bâti à préserver » et dans les « noyaux anciens » et sous réserve de respecter les dispositions rédigées dans le chapitre 6 au titre V du présent règlement.

Dans la zone N1B uniquement :

Les travaux suivants sont autorisés, sous réserve qu'il s'agisse de constructions existantes dont le clos et le couvert soient encore assurés et que l'emprise au sol soit au moins égale à 20 m² :

- L'aménagement de la construction existante pour un usage d'habitation, de bureau et d'artisanat, dans la limite de 200 m² de SDP* ;
- L'extension de la construction existante pour un usage d'habitation, de bureau et d'artisanat, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et dans la limite de 30% et 60 m² de la SDP existante à la date de l'approbation du PLUi ;
- Les annexes*, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol en tenant compte de celles déjà existantes à la date d'approbation du PLUi ; leur nombre est limité à deux ~~;~~ ,
- Les piscines dans la limite de 50 m² (y compris couvertes) lorsqu'elles sont liées à une construction existante ;
- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de SDP*, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes.

Dans le secteur Ns sont autorisés :

Les installations, aménagements et ouvrages nécessaires à la pratique du ski ;

Dans le secteur Nxa* sont autorisés :

Les aménagements légers de loisirs et les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des services publics sous réserve d'être liée à la valorisation du site de l'ancienne carrière ;

Dans le secteur Nj sont autorisés sous réserve d'être liée aux loisirs et à l'accueil du public :

Les installations et les aménagements légers de loisirs et les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des services publics ;

Dans le secteur Nhl sont autorisées :

Dans la bande des 100 m

- Les constructions et installations nécessaires à des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, ainsi que les travaux et aménagements nécessaires à la gestion du bâti existant, dans la mesure où ils n'augmentent ni les emprises bâties, ni le volume des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi et où ils ne créent pas plus d'un logement supplémentaire par rapport au nombre de logements existants à la date d'approbation du PLUi et ne portent pas atteinte au plan d'eau.

En dehors de la bande des 100 m et à l'intérieur des EPR

- L'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20% et de 30 m² de la SDP* de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, à condition d'une parfaite intégration paysagère et architecturale.

Dans le secteur Nl sont autorisés :

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, dès lors qu'ils ne pas portent pas atteinte au plan d'eau.

Dans le secteur Nca, sont uniquement autorisées :

Les Installations de stockage de déchets Inertes nécessaires à l'exploitation, comprenant tous les mouvements de terrains ainsi que les constructions techniques nécessaires, sous réserve de remettre le terrain à l'état naturel le site en fin d'exploitation.

Dans le secteur Npc sont autorisés :

Les aménagements et installations liés au périmètre de captage des eaux

Dans le secteur Nt sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans le site, de ne pas créer de nuisance au voisinage et d'être liés et nécessaires à l'activité de camping :

- Les aménagements et installations
- La réfection et l'extension dans la limite de 30% de la SDP* des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ;

- Le camping et le caravanage, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à usage d'habitat l'extension dans la limite de 30% de la SDP* est autorisée.

Dans le secteur Nxa sont autorisés sous réserve d'être liés et nécessaires à l'exploitation de la carrière :

- Les aménagements et les installations
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation sous réserve d'être compatibles avec le Schéma Départemental des carrières et le cadre régional matériaux et carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol
- L'installation de concassage, criblage et broyage
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 60 m² de SDP* ;

Dans le secteur Nca* sont autorisés sous réserve d'être liée et nécessaire à la centrale photovoltaïque :

- Les aménagements et les installations
- Les nouvelles constructions dans la limite de 100 m² de SDP*

Dans le secteur Nf sont autorisés sous réserve d'être liée et nécessaire à l'activité d'exploitation forestière :

- Les nouvelles constructions dans la limite de 160 m² de SDP* et dans la limite d'une par unité foncière*
- La réfection et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elle soit à destination d'exploitation forestière, et dans la limite de 20% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 75 m² de SDP*

Dans le secteur Nr sont également autorisés sous réserve d'être liée et nécessaire à l'activité de restauration du secteur :

- Les aménagements et installations
- La réfection et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elle soit à usage de commerces ; et dans la limite de 20% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 75 m² de SDP*

Dans le secteur Nj** sont autorisés sous réserve d'être liée et nécessaire à la valorisation du plan d'eau :

- Les installations et les aménagements légers de loisirs
- La réfection et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elle soit à usage de commerces, et dans la limite de 50% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 90 m² de SDP*

Dans le secteur Nj* sont autorisés sous réserve d'être liée et nécessaire à l'activité de golf :

- Les aménagements et installations

- La réfection et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elle soit à usage d'hébergement hôtelier ou de commerces et dans la limite de 20% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 300 m² de SDP*

Dans le secteur Ng sont autorisés sous réserve d'être liée et nécessaire à l'activité touristique du secteur :

- Les aménagements et installations
- La réfection et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elle soit à usage d'hébergement hôtelier ou de commerces et dans la limite de 40 m² de SDP ;

Dans le secteur Nts* sont autorisés sous réserve d'être liées et nécessaires à la pratique du ski nordique :

- Les nouvelles constructions, et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 60 m² de SDP*

Dans le secteur Nts sont autorisés sous réserve d'être liée et nécessaire à la vocation touristique de la zone et à la pratique du ski :

- Les aménagements et installations
- La réfection et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerces et d'artisanat ;
- Les constructions à usage d'habitat destinées exclusivement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités touristiques autorisées dans la zone et à condition d'être dans le volume du bâtiment principal autorisé

Dans le secteur Np sont autorisés sous réserve d'être liée et nécessaire à l'activité piscicole

- Les aménagements et installations
- La réfection et l'extension dans la limite de 50% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 70 m² de SDP

Dans le secteur Nv sont autorisés sous réserve d'être liée et nécessaire à la pratique du vol libre :

- Les aménagements et installations
- La réfection et l'extension dans la limite de 20% des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 350 m² de SDP

Dispositions générales

> *A l'intérieur des éléments paysagers repérés au document graphique, tous travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site, notamment la transformation ou la démolition d'éléments existants du site peuvent être autorisés sous réserve qu'elles ne conduisent pas à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.*

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan des risques, sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue identifiés sur le document graphique (zones humides, abords des cours d'eau, secteurs sensibles pour la trame des milieux humides et la connectivité, secteurs sensibles pour la trame verte ou les haies stratégiques du réseau bocager), sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), toute occupation et utilisation du sol sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 2 au titre V du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières (RD 1508 et 2508), seules les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont autorisées.

Toute occupation et utilisation du sol sur les terrains concernés par les voies à conserver, modifier ou à créer repérées sur le document graphique sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès*

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.*

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, ...*

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

3.2 - Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par une voie répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée.

A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.*

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau public collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés et le réseau d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Gestion des eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution sont réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables…) des fourreaux vierges destinés à la mise en place du réseau de fibre optique hauts débits devront être installés.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

> *Non réglementé*

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

> *Le retrait de la façade sur rue des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de l'alignement.*
>
> *Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies* traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 1 m et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.*
>
> *Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.*

Dans les secteurs Nl, Npc:

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Dans les secteurs Nca* et Nr

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum :

- De 75 mètres par rapport à l'axe de la RD1508
- De 25 mètres le long des autres voies et des limites qui s'y substituent

Dans le secteur Nj**

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement

Dans les secteurs Nj* et Nts*

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement

Dans le secteur Ng

Les constructions doivent s'implanter soit :

- à l'alignement
- en respectant un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement

Dans les secteurs Nt, Np et Nts

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement

Dans le secteur Nv

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 25 mètres par rapport à l'alignement

Dans les autres secteurs

Les constructions doivent s'implanter soit

- A l'alignement
- En respectant un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement*.

Le long des routes départementales, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul :

- De 25 mètres par rapport à l'axe de la RD1508 et de la RD2508

Une implantation avec un retrait différent est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique, pour :

- Les projets situés en continuité d'une construction existante, en bon état
- Les aménagements et extensions des constructions existantes implantés différemment à la règle générale
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, la marge de reculement existante peut être réduite de 0,3 m pour l'amélioration des performances énergétiques.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

> *Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les* limites latérales *et de* fond de parcelle *qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.*
>
> *La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite. En cas d'implantation en limite séparative, un* recul à la dite limite peut être autorisé *pour tenir compte du débordement de toiture, des saillies* traditionnelles et des éléments architecturaux dans la limite d'1 m.*

Dans les secteurs Nl et Npc :

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

Dans le secteur Ng*

Les constructions doivent s'implanter soit :

- en limite séparative
- en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs Nca*, Nr et Nts*

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur Nt

Toute construction doit être implantée en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans les secteurs Nj, Np et Nts**

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs Nv et Nj*

Toute construction doit être implantée en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à la sablière ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans les autres secteurs

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à la sablière ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions et ouvrages ci-après peuvent s'implanter différemment à la règle générale :

- Les aménagements et extensions des constructions existantes implantés différemment à la règle générale
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- Les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, la marge de reculement existante peut être réduite de 0,3 m pour l'amélioration des performances énergétiques.

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

Dans les secteurs Nr, Nj, Nj*, Ng, Nv et Np :**
L'implantation de constructions non contiguës est interdite.

Dans les autres secteurs :
Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nr :
L'emprise au sol de toute nature ne peut excéder 20% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et ne peut excéder 20% de l'unité foncière.

Dans le secteur Nj* :
L'emprise au sol de toute nature ne peut excéder 10% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

Dans le secteur Nts* ::
Non réglementé

Dans le secteur Ng :
L'emprise au sol de toute nature ne peut excéder 20% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et ne peut excéder 10% de l'unité foncière.

Dans le secteur Nts :
L'emprise au sol de toute nature ne peut excéder 5% de l'unité foncière.

Dans les secteurs Nj et Np :**
L'emprise au sol de toute nature ne peut excéder 50% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et ne peut excéder 3% de l'unité foncière.

Dans le secteur Nv :
L'emprise au sol de toute nature ne peut excéder 20% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et ne peut excéder 5% de l'unité foncière.

Dans les autres secteurs :

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les autres secteurs

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 9 m à la sablière ou l'acrotère et 12 mètres au faîtage

L'alinéa précédent ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif* lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ou à l'aménagement des constructions existantes dont la hauteur* excède celle autorisée.

Dans le secteur Nf :

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 6 m à la sablière ou l'acrotère et 9 mètres au faîtage.

Dans le secteur Nt :

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 6 m à la sablière ou l'acrotère et 9 mètres au faîtage.
La hauteur des habitations légères de loisirs est limitée à 4 mètres.

Dans le secteur Nca* :

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 4 m hors tout

Dans le secteur Nj* :

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 3.5 m à la sablière ou l'acrotère et 6 mètres au faîtage

Dans les secteurs Nr, Nj, Ng, Np et Nts :**

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 6 m à la sablière ou l'acrotère et 9 mètres au faîtage

Dans le secteur Nv :

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 12 m à la sablière ou l'acrotère et 15 mètres au faîtage

Adaptation au relief du terrain et aux constructions voisines

Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur* plus importante, elle peut avoir une hauteur* supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur* que le bâtiment initial.

Possibilité de surélévation pour l'amélioration des performances énergétiques

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, la hauteur* maximale est au plus majorée de 0,3m en cas de travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains. Sous cette réserve, l'utilisation de matériaux traditionnels et/ou innovants respectueux de l'environnement est recommandée.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais soumises à déclaration préalable.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. Les clôtures doivent être d'aspect sobre, quant à leur hauteur, leur couleur, leur style et leurs matériaux. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc…) est interdit. La surélévation par des matériaux différents est interdite.

En limite séparative privée :

Les clôtures pourront, à l'exclusion de tout autre matériau, être :

- un mur maçonné d'une hauteur d'environ 0,5 mètre ;
- une haie végétale d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres, éventuellement doublée d'un grillage.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique :

Les clôtures pourront, à l'exclusion de tout autre matériau, être :

- constituées d'un matériau d'aspect identique à la construction pouvant atteindre 0,5 mètre ;

- surmontées d'un dispositif rigide à claire voie ;

- agrémentées ou constituées de végétation d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite et être de même hauteur que le reste de la clôture. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.

Eléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF …) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions

Dispositions particulières :

Le chapitre 3 « DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI » fixe les dispositions applicables pour les bâtiments à préserver repérés au document graphique

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

> *Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.*
>
> *Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.*

Les aires de stationnement doivent être végétalisées et drainantes.

L'annexe n°2 au présent règlement fixe les dispositions applicables.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

> *Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, ...).*

Lors de toute construction ou aménagement, le projet se doit de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, peut être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Dans le cas de projet de changement de destination de bâtiments repérés sur le document graphique, les aménagements liés aux nouvelles activités doivent être sobres, limités en surface et adaptés à leur contexte patrimonial et paysager.

Les éléments paysagers repérés au document graphique doivent être conservés dans les conditions définies au chapitre 3 du titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

Les nouvelles plantations sont choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à l'**annexe 3** du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à **l'annexe 4** du présent règlement, est interdite.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Section IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS en matière de performances énergétiques et environnementales & d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article N 15 - performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions seront étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…). L'orientation et la conception des constructions devront viser à limiter la consommation d'énergie.

Article N 16 - infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

TITRE V – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS PARTICULIERS

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES

Les tableaux suivants présentent les dispositions réglementaires se rapportant au code de l'urbanisme. D'autres dispositions sont édictées dans les trois PPRn de la CdC des Sources du Lac d'Annecy, renvoyant au code de la construction et de l'habitat, ou encore de l'environnement :

PPRN de Faverges	Approuvé le 14 décembre 2011
PPRN de Saint-Ferreol	Approuvé le 29 avril 2003
PPRN de Seythenex	Approuvé le 2 octobre 2009

Les autres communes membres de la CdC des Sources du Lac d'Annecy ont toutes fait l'objet d'un repérage cartographique des aléas, établi sur des données historiques et scientifiques. Ces cartes d'aléas permettent aux collectivités de procéder à l'information des populations sur les risques majeurs en application de la loi du 21.07.1987 (art. 21) et du décret du 11.10.1990.

Le territoire est concerné par des risques :

- d'avalanche
- de mouvement de terrain (instabilité, chute de pierres ou blocs…)
- d'inondation (crue torrentielle, ruissellement)

Selon la nature des aléas, les dispositions d'urbanisme édictées dans le règlement des PPRN conduit en zone de prescription forte à :

- interdire toute nouvelle construction et utilisation du sol, de quelque nature qu'elle soit, y compris les terrassements de tout volume et autres dépôts de matériaux (notamment les produits dangereux ou flottants),
- interdire la reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre lié aux risques naturels encourus
- interdire les campings et le caravanage
- autoriser l'aménagement de terrain sportif ou de loisir sans construction
- à permettre la construction d'abris légers à condition qu'ils ne dépassent pas 10 m² et qu'ils soient annexés à des bâtiments d'habitations existant
- à des abris légers destinés à l'exploitation agricole sous conditions
- à d'autres annexes* type garage à condition d'être enterrées dans les zones d'aléas gravitaires

- (….)

En zone de prescriptions faible ou moyenne, les 3 PPR des Sources du Lac d'Annecy visent à :

- autoriser des constructions nouvelles, à condition d'une étude géotechnique de sol, précisant les modalités de terrassement, de soutènement des talus…
- gérer les eaux usées et de pluies dans un exutoire superficiel capable de recevoir des débits supplémentaires
- limiter plus ou moins fortement l'emprise au sol des constructions
- gérer les accès et ouvertures principales aux façades non exposées
- autoriser les abris légers et autres annexes* de moins de 20 m² à des bâtiments existants, sous certaines conditions
- régler la hauteur au terrain naturel des ouvertures (en cas d'inondation…)
- à autoriser sous certaines conditions des bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public (à l'exception des secteurs soumis à des aléas d'inondation et gravitaire)
- interdire ou autoriser sous conditions l'aménagement d'aires de camping et de caravanage
- (…)

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRAME VERTE ET BLEUE

ZONE HUMIDES ET ESPACES DE BON FONCTIONNEMENT DES ZONES HUMIDES

L'espace de bon fonctionnement des zones humides intégrant le périmètre des zones humides sont repérés sur le document graphique au titre du R123-11 i) du Code de l'Urbanisme sur la base du recensement des zones humides de l'inventaire départemental 74 initial qui a été effectué entre 1995 et 2000. Cet inventaire a pu connaitre deux phases d'actualisation sur le Pays de Faverges :

- La première phase d'actualisation, sur la CCSLA, a été menée en 2012 sur le bassin versant Fier et Lac d'Annecy.
- La seconde a été menée en 2015 (dates précises :le 05/05/2015 ; 07/05/2015 ; 11/05/2015 (demi journée) ; 12/05/2015 ; 13/05/2015 ; 20/05/2015 (demi journée)), sur les trois communes encore non actualisées sur le BV Arly (Marlens, Saint-Ferréol, Cons-Saint-Colombe).

Ainsi, des prescriptions particulières sont élaborées pour les zones humides et d'autres pour l'espace de bon fonctionnement des zones humides, la finalité étant leur préservation.

Sur les secteurs concernés par les zones humides :

Toutes les constructions sont interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée.

En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée au règlement graphique, il est demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité.

La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SDAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

Protection des abords de cours d'eau :

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol doivent respecter les zones humides et leur espace de bon fonctionnement repérés sur le règlement graphique et dans tous les cas observer un recul minimal de 10 m par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les digues, les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

Sur les secteurs concernés par l'espace de bon fonctionnement des zones humides:

Dans les secteurs délimités comme espace de bon fonctionnement° sur le règlement graphique comme sensibles pour la trame des milieux humides et où la connectivité hydraulique est à préserver, les constructions et les aménagements sont soumis à déclaration préalable. Ils peuvent être refusés ou assortis de prescriptions spéciales lorsque par leur nature, leur ampleur ou leur localisation, ils risquent de mettre en péril les corridors de zones humides et les possibilités de connexion entre milieux humides.

La nature du propriétaire (public, privé, exploitant agricole ou non), les caractéristiques de la zone humide (qu'elle soit associée à une parcelle agricole, une route, un jardin, etc) ainsi que sa superficie, ne modifie pas cette obligation de déclaration.

En termes de types d'interventions, ne sont concernées par la déclaration préalable que celles de nature à détruire totalement ou partiellement une zone humide. Les interventions de nature à détruire totalement ou partiellement une zone humide dans ces secteurs peuvent être refusées dans les conditions définies dans la partie « Instruction des demandes d'intervention sur les espaces de bon fonctionnement». Les travaux qui n'ont pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer une zone humide identifiée sont autorisés et dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment des entretiens de végétation en bordure de zones humides ou de pratique agricole respectant et participant au maintien de ces espaces de bon fonctionnement (conservation de l'ouverture des espaces).

Instruction des demandes d'intervention sur les espaces de bon fonctionnement

La décision d'opposition ou de non-opposition à la demande de projet sur les espaces de bon fonctionnement est prise en fonction :

- De la qualité, de la situation de l'espace de bon fonctionnement par rapport aux enjeux écologiques et hydrauliques,
- Du rôle épuratoire et de son rôle en terme d'espace de régulation;
- Du projet agricole ou paysager auquel est liée l'intervention : exigence fonctionnelle majeure, reconstitution prévue, ...
- Ainsi, les demandes d'intervention sont refusées si elles concernent :
- Les espaces de bon fonctionnement situées sur à proximité de zone de marais,
- Un projet freinant la libre circulation des eaux ou ne permettant pas d'assurer à terme une continuité hydraulique similaire ;
- Les secteurs concernés par un risque fort ;
- Les zones humides et espaces de bon fonctionnement constituant les dernières continuités écologiques possibles à travers des secteurs faiblement représenté ;
- Une surface particulièrement importante, en une fois ou par accumulation vis-à-vis des demandes antérieures.

Des exceptions peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants :

- Un espace de bon fonctionnement à proximité immédiate jouant un rôle comparable à celle dont l'intervention est projetée et sont ainsi à même de suppléer à son rôle écologique et hydraulique;

- » Le projet est accompagné par un déplacement et recréation de zone humide et espace de bon fonctionnement d'intérêt écologique, hydraulique ou paysager équivalents à proximité ;
- » L'exigence fonctionnelle pour l'exploitation agricole ou pour les services publics ou d'intérêt collectif est sans commune mesure avec l'intérêt et/ou la surface de l'espace de bon fonctionnement concerné.

Les pièces fournies dans le cadre de la demande d'autorisation doivent être suffisamment précises pour pouvoir apprécier les critères et conditions définies ci-dessus.

ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 311-1 du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L.130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

ELEMENTS VEGETAUX OU NON BATIS PROTEGES AU TITRE DU L123-1-5 III 2°

Toute intervention portant sur les éléments du paysage ou sur les vergers et jardins identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme, ainsi que tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 m des éléments repérés (haies, arbres, alignement d'arbres…), sont soumis à déclaration préalable.

Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer un élément identifié sont autorisés et dispensés de déclaration préalable.

Les interventions citées précédemment doivent respecter les prescriptions suivantes :

- **Pour les balcons paysagers, jardins et espaces ouverts à protéger :**

Dans les espaces repérés comme balcons paysagers, jardins et espaces ouverts à protéger, les nouvelles constructions sont interdites et les espaces jardinées en pleine terre sont à maintenir. Une exception est néanmoins admise pour les équipements et installations d'intérêt collectif et pour la construction de locaux annexes à l'habitation ou de piscine enterrée, liées à une habitation existante sur la même unité foncière, d'une hauteur maximale de 3,5 m, et dans la limite de 20m² d'emprise au sol cumulées par unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU (articles 1, 2, 6 et 13 de la zone U).

- **Pour les arbres, haies et alignements protégés :**

Les arbres, alignements d'arbres et haies protégés repérés sur le document graphiques doivent être conservés. Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 m de ces éléments doit faire l'objet à minima d'une déclaration préalable. Ils peuvent être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes de coupes et d'entretien ne sont pas concernées (article 13 de toutes les zones). Pour les haies, les coupes d'arbres de haut jet arrivé à maturité ou malades (sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales), l'ébranchage des arbres et les interventions sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux sont considérées comme des opérations courantes dispensées de formalité.

La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée si l'état phytosanitaire des sujets concernés représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, et à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence. Cette réduction partielle est également autorisée au sein des secteurs de projet dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour la création d'un accès indispensable à une parcelle, l'aménagement d'un carrefour existant, ou de la qualité de l'espace public à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BÂTI

ELEMENTS BÂTIS PROTEGES AU TITRE DU L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

La modification des constructions existantes ou la démolition d'un élément bâti repéré, est soumis à déclaration préalable. Ces éléments bâtis présentant un intérêt architectural ou patrimonial justifié, bénéficient en sus des dispositions règlementaires suivantes :

- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment repéré est interdite. Une exception peut néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial.

- En cas d'intervention sur les éléments bâtis repérés, les travaux doivent tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique…).

- Peuvent-être refusées les extensions, surélévation, percement, restructuration ou modification de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.

- Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif doivent être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs peuvent être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

- Lorsque des murs traditionnels sont associés à la construction, ils doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage…. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures* et les murs anciens sont limités à une intervention par unité foncière* existante à la date d'approbation du PLUi. Des exceptions peuvent être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux dispositions d'accessibilité. Dans tous les cas, le nouvel accès doit avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur et/ou de la clôture.

ARCHEOLOGIE

Les opérations d'aménagements, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de consistance des opérations (article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004).

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES ROUTIERES

Infrastructures terrestres bruyantes

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit, tels que repérés au règlement graphique, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les dispositions d'isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe*.

Les RD1508 et 2508 font l'objet respectivement d'un classement de catégorie 3 et 4, engendrant une bande de reculement des façades principales de 100 m de part et d'autre de l'infrastructure.

ROUTE CLASSEE A GRANDE CIRCULATION

En dehors des espaces urbanisés des communes (panneaux d'agglomération), les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des RD 1508 et 2508.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- aux secteurs ayant fait l'objet d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, des règles différentes compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

TRACE INDICATIF DE VOIRIE SIGNALE AU TITRE DU L123-1-5 IV 1° DU CODE DE L'URBANISME

Au titre de l'article L123-1-5-IV 1° du Code de l'Urbanisme, certains chemins, chasses et sentes présentant un intérêt à être conserver, modifier ou créer, bénéficient d'une mesure de protection particulière. Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins, chasses et sentes identifiées et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale tels que les haies et talus) peuvent être interdites.

Lorsque le terrain concerné par le projet de construction et d'aménagement est traversé par un tracé indicatif de voirie identifié sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5-IV 1° du Code de l'Urbanisme, le projet ne doit pas remettre en cause l'objectif pour lequel le tracé a été repéré.

CHAPITRE 5 : ASPECT EXTERIEUR (ART. 11)

Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Les constructions nouvelles doivent respecter le caractère du bâti ancien. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu.

Pour les communes concernées, les préconisations et l'esprit défendu dans la charte du Parc Naturel des Bauges doit être respecté.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture*), elles sont a priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère est interdit.

Est interdit également sur tous éléments de composition des constructions ou éléments bâtis (façade, clôture*, toiture, ...) :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouvert d'un parement (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing de ciment…),
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté…

Dispositions générales visant à l'intégration paysagère et environnementale

Les interventions portant sur des constructions et éléments bâtis repérés au titre de l'article L123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions définies dans le chapitre 3 du titre V du présent règlement.

Par ailleurs, à l'intérieur des cônes de vue à préserver repérés au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, les nouvelles constructions doivent prendre en compte la perception depuis l'origine du point de vue, en particulier les vues en surplomb, à travers un traitement adéquat des façades et toitures. Les éventuels aménagements et plantations doivent être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils peuvent être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) peuvent être exigées lors de la demande du permis de construire.

En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et CINASPIC* ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

Implantations et volumes des constructions nouvelles et des extensions

Les implantations qui assurent une continuité des espaces publics est privilégiée.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès* doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 2 m (ces deux éléments n'étant pas cumulables). Les rampes d'accès depuis le haut de l'unité foncière* de 5 m de large maximum aux sous-sols sont autorisées, sous réserve d'une forte pente (15% maximum). Tout talus créé doit conserver des proportions de 1 par 3 (une hauteur pour trois longueurs).

Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Les extensions doivent se situer à un niveau inférieur à celui de l'égout de la construction principale.

Les garages construits à l'intérieur des îlots doivent être traités de la même façon et avec le même soin que la construction principale, (que ceux-ci soient dans la construction ou soient une construction annexe), notamment en ce qui concerne les façades et les couvertures. Peuvent être interdit ceux donnant sur l'espace public pour des raisons de sécurité ou de préservation de la qualité patrimoniale.

Aspect des façades

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes.

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doivent s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours.

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

Les pierres de façade peuvent rester apparentes dans la mesure où l'appareillage le permet.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les annexes* et extensions sont assorties aux bâtiments principaux.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti des Sources du Lac d'Annecy, il est demandé de

respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

Le recours à une multiplicité de matériaux et de types de percements doit être évité.

Ouvertures et percements

La proportion et la forme des nouveaux percements doivent s'accorder à celles des ouvertures existantes d'origine, en veillant à préserver les équilibres ainsi que les rythmes de pleins et de vides.

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, doivent respecter l'unité et la composition de la façade.

Les dessins des menuiseries et des volets doivent présenter une cohérence sur l'ensemble du bâtiment, et obligatoirement une unité sur une même façade (harmonie de dessins, type & couleurs).

Les ouvertures sont plus hautes que larges.

Les volets peuvent être soit du type :

- à panneaux et traverses ;
- à double lames (lames horizontales côté intérieur, lames verticales côté extérieur).
- à persiennes, réalisées en lames empilables. Elles sont dissimulées, en position repliée par un lambrequin.
- les volets roulants sont autorisés dans la mesure où le coffre est non saillant du nu extérieur de la maçonnerie.

Les finitions de type blanc brillant sont interdites pour les volets et les portes d'entrées et de garages pleines.

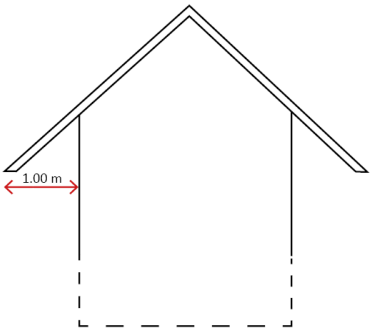
Aspect des toitures

Les formes et la teinte des toitures sont simples et adaptées à leur environnement (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, ...). Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène.

Dans le cas des toitures à pentes, elles seront 2 pans minimum

Dans le cas des toitures à pentes, l'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants (perpendiculaire à la pente).

Les débords de toitures doivent avoir une dimension d'au moins 1 m. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.



La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes* doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat, (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte aux couvertures d'aspect tuile). Les constructions de type véranda, couverture de piscine, pergola, serre, bâtiment d'activité économique ou d'équipement public, peuvent être exclues de cette disposition.

Les matériaux de toiture utilisés ne doivent pas être brillant ou de couleurs vives. Des nuances de gris et de brun peuvent être imposées.

Dans le cas de toitures terrasses leur végétalisation est recommandée. Le projet architectural doit être justifié par une bonne insertion de la construction dans son environnement.

Les abris piscine ne sont ni soumis à un type de toit ni à une pente de toit, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les annexes* doivent être réalisées en véritables matériaux de constructions, agencés selon les règles de l'art, en harmonie avec le bâtiment principal et ne pas porter atteinte au paysage environnant.

Les châssis de toiture doivent être intégrés dans le rampant de la toiture, ne pas dépasser 2% de la superficie totale de la toiture et peuvent être regroupés en verrière.

Les lucarnes et chien assis sont autorisés sous réserve que leur nombre n'excède pas une tous les 5 m et que leur largeur maximale soit de 1,70 mètre.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

La tôle sous toutes ses formes est interdite, sauf pour le bac-acier mat ainsi que les matériaux nobles tels que cuivre, zinc, dans les cas suivants :

- l'extension ou le réaménagement de bâtiments existants, couverts d'un de ces matériaux.
- la couverture de bâtiments pour lesquels ce matériau constitue un élément dominant de l'expression architecturale.

Aspect des Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais soumises à déclaration préalable. Leur hauteur doit être comprise entre 1,20 m et 2 m par rapport au terrain naturel. Une hauteur plus importante peut néanmoins être autorisée pour la préservation des caractéristiques patrimoniales et/ou d'un relief particulier.

Les palissades pleines ou de type « brise vue » sont interdites.

Les clôtures*, ainsi que leurs portails et portillons, doivent toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures*, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements peut être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement peuvent être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivées en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture* accompagne.

Dans tous les cas, sont interdits :

- L'emploi en clôture* de matériaux hétéroclites ou disparates
- L'emploi de plaques de béton
- Les finitions blanches brillantes.

La conservation des clôtures* et murs anciens existants, est recherchée. Elle peut être imposée dans le cas de murs rattachés à un bâtiment protégé au titre du L123-1-5-III 2°. Les accès* créés dans les clôtures et murs anciens existants doivent avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

Les murs de soutènement et les enrochements pour les terrains en pente, doivent avoir une hauteur maximale de 1 m par rapport au terrain naturel de la propriété. Ils doivent être tous végétalisés afin de limiter leur impact visuel.

Les murs pleins de pierres apparentes supérieurs à 1 mètre, sont autorisés, lorsqu'il existe des murs similaires dans l'environnement immédiat de la construction. Les murs existants sur la voie publique sont maintenus (ceux surmontés d'une grille, nu, ou avec couvertine), ou récréer après travaux.

Les murs végétalisés et/ou constitué de bardage d'aspect bois naturel, sont autorisés, sous condition d'une bonne intégration paysagère.

A hauteur des carrefours, l'implantation des clôtures* ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. Pour les clôtures* réalisées à moins de 50 m de l'axe des carrefours et celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, la hauteur maximale est fixée à 0,80 m pour des raisons de sécurité.

Par ailleurs, des retraits peuvent être imposés pour le déneigement. Dans ce cas, se référer au règlement de voirie s'il existe.

En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont autorisés, à condition qu'ils s'inscrivent dans la continuité typologique de l'espace public adjacent :

- Muret enduit ou crépi (50 cm maximum de hauteur) ou réalisé en pierre de pays (1 m maximum de hauteur) par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, ou d'un grillage de couleur sombre. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales variées, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage.
- Aucune clôture*.

- En continuité du bâti ancien, sont en plus autorisés les murs pleins maçonnés enduits ou bien réalisés en pierre de pays ou en terre, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Mur plein réalisé en terre ou en pierre de pays ou en terre, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre ou d'une clôture* de type agricole
- Panneaux en bois tressés, lisse, Clôture* « vivante » : végétaux tressés ou palissés, ...
- Aucune clôture*.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Murs pleins traditionnels en terre ou en pierre de pays
- Haie arbustive composée de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui doit alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune
- Clôture* de type agricole, lisse
- Clôture* « vivante » : végétaux tressés ou palissés, ...
- Aucune Clôture*.

Intervention sur le bâti ancien

En cas d'intervention sur le bâti ancien, les travaux doivent tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, ...).

Les matériaux utilisés pour les réhabilitations doivent impérativement avoir l'aspect des matériaux traditionnels.

Les travaux doivent également rechercher la cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice (maison rurale, bâti agricole traditionnel, architecture de la reconstruction, villa balnéaire, ...).

Les extensions sont conçues en cohérence avec le bâti existant. Les surélévations sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné et de maintenir la lecture du volume initial.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition (symétrie/asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Sans obligatoirement reprendre les proportions des ouvertures traditionnelles, elles ne doivent pas dénaturer l'harmonie de la façade.

Les menuiseries doivent être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur).

Construction agricole

Les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées, notamment à travers leur volume, leur architecture, les matériaux et couleurs employés. L'implantation des constructions tiendra compte et recherchera la cohérence avec l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche.

L'ensemble d'une même construction (façade et toiture) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble, qui doit présenter une simplicité des volumes.

Les teintes sombres sont préférées sur les bâtiments se détachant sur un arrière-plan boisé et les plus claires au sein des secteurs agricoles plus ouverts.

Eléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

Les capteurs solaires**,** les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires doivent être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs doivent être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, ... Ils sont en règle générale regroupés ou dans le prolongement des ouvertures en façade. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils doivent être intégrés dans le rampant de la toiture

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public.

CHAPITRE 6 : CHANGEMENT DE DESTINATION DANS LES ZONES A ET N AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5-III 2° & LES BATIMENTS A PRESERVER AU MEME TITRE

Le changement de destination des constructions existantes est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Sous réserve de l'accord de la commission concernée, il est autorisé dans les zones et secteurs A, et N du PLUi dans les conditions définies ci-après, et à condition de se trouver au sein des espaces recensés comme noyaux anciens ou bâti à préserver au titre du L123 1 5 III 2 :

Le tableau ci-dessous précise la possibilité de changement de destination selon les vocations initiale et future :

	Exploitation agricole ou forestière	Habitation	Hébergement hôtelier	Bureaux	Commerce	Artisanat	Industrie	Entrepôt	Services publics ou d'intérêt collectif
Exploitation agricole ou forestière	Sans objet	OUI condition 1 &2	OUI condition 1 & 2	OUI condition 1	OUI condition 1	OUI condition 1	NON	OUI condition 1	OUI condition 1
Habitation	OUI condition 3	Sans objet	OUI	OUI	OUI	OUI condition 3	NON	OUI	OUI
Hébergement hôtelier	OUI condition 3	OUI condition 2	Sans objet	OUI	OUI	OUI condition 3	NON	OUI	OUI
Bureaux	OUI condition 3	OUI condition 2	OUI condition 2	Sans objet	OUI	OUI condition 3	NON	OUI	OUI
Commerce	OUI condition 3	OUI condition 2	OUI condition 2	OUI	Sans objet	OUI condition 3	NON	OUI	OUI
Artisanat	OUI condition 3	OUI condition 2	OUI condition 2	OUI	OUI	Sans objet	NON	OUI	OUI
Industrie	OUI condition 3	NON	NON	NON	NON	OUI condition 3	Sans objet	OUI	OUI

Entrepôt	OUI condition 3	NON	NON	NON	OUI	OUI condition 3	NON	Sans objet	OUI
Services publics ou d'intérêt collectif	OUI condition 3	OUI condition 2	OUI condition 2	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	Sans objet

Le tableau envisage tous les cas de manière exhaustive même si la présence de bâtiments relevant de ces destinations n'est pas forcément avérée en zone A et N du PLU et que certaines réaffections sont a priori improbables. Les conditions évoquées dans le tableau sont détaillées ci-après. La condition 4 est transversale et s'applique à tous les changements de destination.

Condition 1 : le changement de destination des bâtiments à vocation agricole n'est autorisée que lorsque ceux-ci :

- ne sont plus utiles à l'exploitation agricole
- ne peuvent pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur)
- ne constitueraient pas par leur réaffectation une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation.

Condition 2 : compatibilité d'une nouvelle habitation avec la fonctionnalité des espaces agricoles et naturels

Un changement de destination entrainant la création d'un logement ou d'un hébergement hôtelier non liée à une exploitation agricole n'est possible que dans les cas où ceux-ci n'entrainent pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels. Les critères suivants constituent une base d'évaluation pour garantir un impact limité :

- Absence d'exploitation agricole pérenne dans un rayon de 250 m autour du projet ou présence d'au moins un logement non lié à l'exploitation entre celle-ci et le projet.
- Présence d'au moins 3 logements non liés à des exploitations agricoles dans un rayon de 150m autour du projet
- Moins de 800m² soustraits aux terres agricoles pour être rattaché comme jardin d'agrément à la construction

Condition 3 : compatibilité de la nouvelle vocation avec l'environnement naturel ou habité

Le changement de destination vers une vocation entrainant potentiellement des nuisances pour le cadre bâti et paysager n'est autorisé que si ces nuisances créées sont à un niveau compatible avec le voisinage. Il s'agit notamment :

- Des nuisances sonores et olfactives liés à des activités économiques ou aux déplacements motorisés qui y sont liés, dans un contexte à dominante résidentielle ou faisant l'objet d'une fréquentation de loisirs (randonnées, tourisme, ...).

- » D'impact environnemental potentiel lié à la manipulation ou au stockage de matières polluantes ou aux difficultés d'assainissement dans un contexte agricole ou naturel sensible (proximité du lac).
- » De l'impact visuel engendré par la nouvelle activité (stockage, enseigne, aménagement des espaces extérieurs) dans des secteurs sensibles d'un point de vue paysager (cônes de vue, entrées de bourgs, coteau, abords des grands axes).

Condition 4 : Qualité architecturale de la construction et compatibilité de la nouvelle vocation avec ses caractéristiques

Le changement de destination n'est autorisé que pour des constructions existantes constituées. Les constructions annexes de petites dimensions, les constructions précaires ou n'ayant pas à l'origine une vocation durable, ainsi que celles présentant un état de ruine avancée, ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Pour les constructions présentant un intérêt patrimonial significatif, en particulier celles qui ont été repérés au titre du L123-1-5-III 2° sur le règlement graphique, le changement de destination peut n'être autorisé qu'à condition d'être compatible avec le maintien de cet intérêt patrimonial et des caractéristiques architecturales de l'édifice, notamment en termes de modifications de l'aspect extérieur et de création d'ouvertures.

ANNEXES

ANNEXE N°1 : DEFINITIONS

Accès : un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

La cote de l'acrotère* est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses**.**

Alignement : l'alignement* est la détermination par l'autorité administrative de la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Annexe : tout édifice détaché d'un bâtiment principal et non utilisé pour l'habitation (garage, atelier, abri à vélos, locaux techniques, dépendances diverses, abri de jardin, serre d'agrément….) et d'une hauteur maximale de 3.50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Aires de stationnement ouvertes au public : en dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de 10 à 49 emplacements (R421-23 (e) du code de l'urbanisme), ou à permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 emplacements (R.421-19 (j) du code de l'urbanisme). Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance (R421-20 du code de l'urbanisme).

Camping à la ferme : le camping à la ferme/camping en ferme d'accueil est un terrain aménagé, situé sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant.

Constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs : il peut s'agir :

- des Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêts Collectifs (CINASPIC*). Elles peuvent être du ressort de la maîtrise d'ouvrage publique comme privée, mais ont en commun d'être d'intérêt général (scolaire, sanitaire et social, culturels, fonctionnelles, ...).
- **des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif :** il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques d'intérêt collectif, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement

d'eaux usées, …) les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, ... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

Clôture : ouvrage divisant ou délimitant un espace, servant le plus souvent à séparer deux propriétés: propriété privée et domaine public ou deux propriétés privées.

Comble : partie de l'espace intérieur, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

Emplacement réservé : emplacement destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement aidé). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

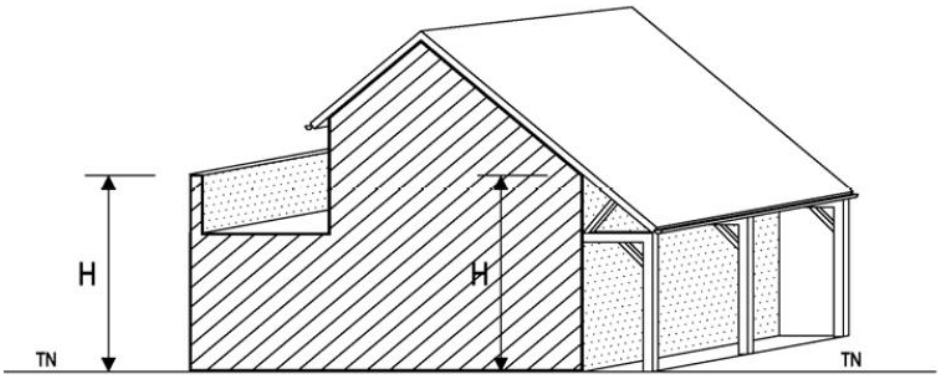
Emprise au sol : rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors œuvre brute et la surface de l'unité foncière.

Façade : paroi extérieure d'une construction.

Faîtage : arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants.

Hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à la sablière principale*du toit, ou à l'acrotère* pour les toitures terrasses.

Hauteur de façade : la hauteur de façade est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (jonction avec un rampant ou un acrotère*).



Hauteur maximale : différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel avant travaux.

Limite séparative : limite entre propriétés privées d'une unité foncière, par opposition à la limite d'alignement.

Parement : matériaux de surface visible d'une construction.

Pignon : mur de construction dont la partie supérieure en forme de triangle supporte une toiture à deux versants.

Reconstruction : construction d'un immeuble en remplacement d'un autre pour le même usage.

Restauration : ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction.

En Retrait : se dit d'un élément de construction ou d'une construction placée en arrière de l'alignement*.

Sablière principale : poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade

Saillie : désigne une avancée au-delà du « nu » des murs, comme pilastres, chambranles, plinthes, archivoltes, corniches, balcons, appuis….

SDP : surface de plancher close et couverte, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur pour ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments. Les aires de stationnement, les caves ou celliers, les combles et les locaux techniques sont, sous certaines conditions, exclus du calcul de la surface.

STECAL : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Unité foncière : elle est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

Voirie : les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée. Il doit se référer au règlement de voirie annexé au présent règlement.

ANNEXE N°2 : ESTIMATIONS INDICATIVES DES BESOINS EN PLACES DE STATIONNEMENT (ART. 12)

(Article 12 des chapitres des zones)

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT :	
Constructions individuelles à usage d'habitation hors opération d'ensemble (un seul logement par construction)	1 place pour les constructions de moins de 60m² de SDP* et 2 places au-delà.
Opérations d'ensemble à usage d'habitation, groupes d'habitations, constructions collectives à usage d'habitations	2 places par logement ou 1 place par tranche commencée de 40m² de surface de plancher, plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins 1 place supplémentaire. Le nombre de places créées ne peut être inférieure à une par logement.
Foyer de personnes âgées et maison de retraite	1 place pour 250 m² de SDP*
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 123-1-3 du code de l'urbanisme	Au moins 1 place par 80 m² de SDP*
En cas d'impossibilité dument démontrée, d'ordre architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, les places manquantes peuvent être créées ou mutualisées de façon permanente sur un terrain situé à moins de 150 m du bâtiment aménagé, sans être couvertes ; le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions,	

Règle relative au stationnement des deux roues Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de SDP* affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.	
EQUIPEMENTS PUBLICS RECEVANT DU PUBLIC / CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF :	Nombre de places à adapter à l'usage et à la fréquentation de la construction. Des places destinées aux employés et aux visiteurs doivent être prévues.
Règle relative au stationnement des deux roues Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus. Leur dimension minimale est à définir avec la collectivité selon les besoins.	
ACTIVITES :	
Etablissement industriel ou artisanal, Entrepôt	1 place par tranche de 100m² de SDP* affectée à cet usage
Commerce, construction à usage de bureaux – services	1 place pour 50m² de SDP*
Hôtel, restaurant et résidence séniors	1 place pour 30m² de SDP*
Camping	1 place par emplacement + 1 place par tranche de 5 emplacements sur parkings ouverts
Règle relative au stationnement des deux roues Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus. Leur dimension minimale est à définir selon les besoins de l'activité.	

Les places de stationnement des automobiles réservées aux personnes à mobilité réduite

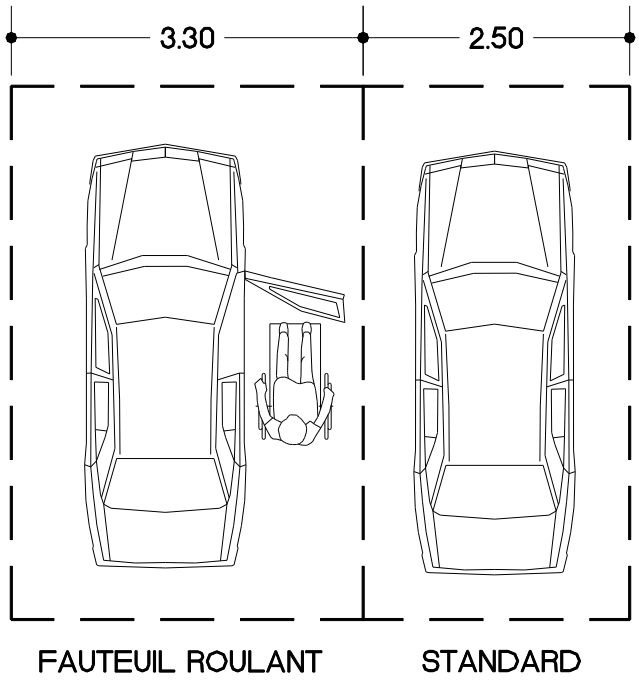
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès* latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

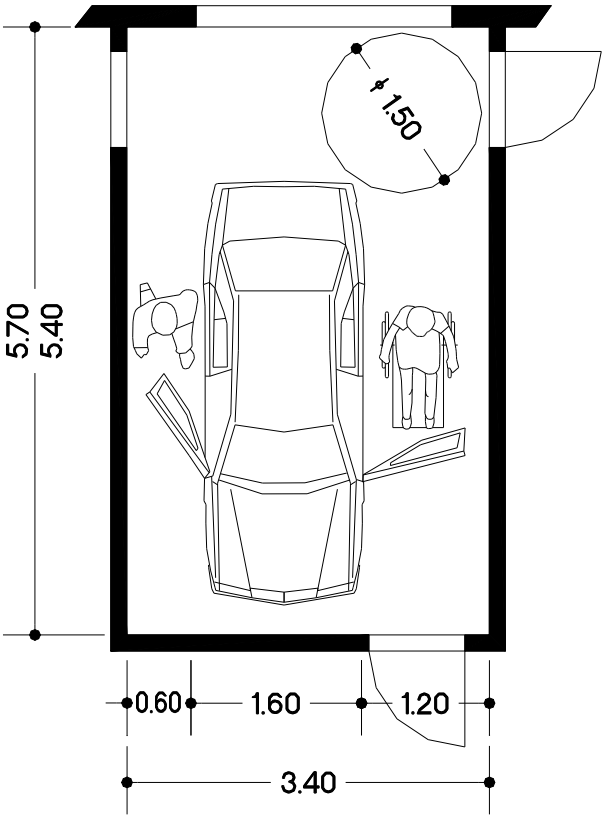
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

La bande d'accès* latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.



ANNEXE N°3: ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES PRECONISEES

Les essences suivantes sont recommandées et sont à privilégier au sein de l'espace public, au sein des stationnements et pour la mise en place d'alignement ::

Nom vernaculaire	Nom scientifique
Tilleuls	*Tilia sp., cordata…*
Erables	*Acer pseudoplatanus, negundo,macrophyllum…*
Sophora	*Sophora japonica*
Liquidambar	*Liquidambar styraciflua, orientalis*
Frêne	*Fraxinus*
Chêne	*Quercus rubra, robur, pubescens…*
Charmes	*Carpinus betulus*
Hêtres	*Fagus sylvatica*
Sorbier des oiseleurs	*Sorbus aucuparia*
Merisier à grappe	*Prunus padus*
Cerisier	*Prunus sp., cerasus, avium*

Les essences suivantes sont recommandées dans le cadre de plantations d'arbustes d'ornement et de bandes plantées :

Nom vernaculaire	Nom scientifique
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*
Cornouiller blanc	*Cornus alba*
Fusain	*Eunonymus alatus*
Eleagnus	*Eleagnus ebbingei, sp ….*
Viorne lantane	*Viburnum lantana*
Viorne obier	*Viburnum opulus*
Aubépine	*Crataegus monogyna*
Erable champêtre	*Acer campestre*
Noisetiers	*Corylus avellana*
Néfliers	*Mespilus germanica*
Prunelliers	*Prunus spinosa*

Amélanchier	*Amelanchier ovalis, lamarckii*
Seringat	*Philadelphus coronarius*
Rosier	*Rosa sp, canina, glauca…*
Laurier tin	*Viburnum tinus*
Corête du Japon	*Kerria japoncia*
Cytise	*Laburnum vulgare*
Houx	*Ilex aquifolium, altaclarensis*
Charme	*Carpinus betulus*
Groseiller à fleur	*Ribes sanguineum*
Lilas	*Syringa vulgaris*
Sureau noir	*Sambucus nigra*
Oranger du Mexique	*Choisya ternata*
Millepertuis arbustif	*Hypericum sp.*
Epine vinette	*Berberis vulgaris*

Les essences suivantes sont recommandées dans le cadre de plantations de haies à caractère champêtre:

Nom vernaculaire	**Nom scientifique**
Noisetier	*Corylus avellana*
Prunellier	*Prunus spinosa*
Troène	*Ligustrum vulgare*
Bourdiane	*Frangula vulgaris*
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*
Sureau noir	*Sambucus nigra*
Fusain	*Euonymus europaeus*
Viorne lantane	*Viburnum lantana*
Eglantier	*Rosa canina*
Alisier blanc	*Sorbus aria*
Houx	*Ilex aquifolium, altaclarensis*
Aubépine	*Crataegus monogyna*
Merisier	*Prunus avium*
Sorbier	*Sorbus aucuparia*
Charme	*Carpinus betulus*
Aulne glutineux	*Alnus glutinosa*
Erable champêtre	*Acer campestre*
Frêne commun	*Fraxinus excelsior*

Chêne	*Quercus robur, pubescens*
Saule marsault	*Salix caprea*
Châtaignier	*Castanea sativa*

Les essences suivantes sont recommandées dans le cadre de plantations de couvre-sol et végétaux bas (bande plantée) :

Nom vernaculaire	**Nom scientifique**
Lierre	*Hedera helix*
Pervenche	*Vinca sp.*
Chèvrefeuille	*Lonicera nitida*
Millepertuis	*Hypericum perforatum*
Pachysandra	*Pachysandra terminalis, procumbens*
Viorne	*Viburnum sp.*
Veronique	*Hebe veronique*
Corbeille d'argent	*Cerastium tomentosum*
Bruyère	*Erica*
Deutzia	*Deutzia sp., gracilis*
Sauge	*Salvia sp.*
Spirée	*Spiraea x vanhouttei, sp.*

Si vous souhaiter en savoir plus sur ces espèces ou leur utilisation, vous pouvez également consulter :

*Un guide de plantation réalisé par le CAUE74 est consultable sur le site internet du CAUE, à l'adresse suivante :

http://www.caue74.fr/media/documents/referentiel-impression/plantons-le-paysage.pdf

ANNEXE N°4 : LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES SUR LE TERRITOIRE

Les essences suivantes sont considérées comme invasives et recensés sur le territoire de la CCSLA par le PNr du Massif des Bauges, l'association Asters, Bio-Intelligence-service (pour le compte de l'Etat) et le bureau d'études :

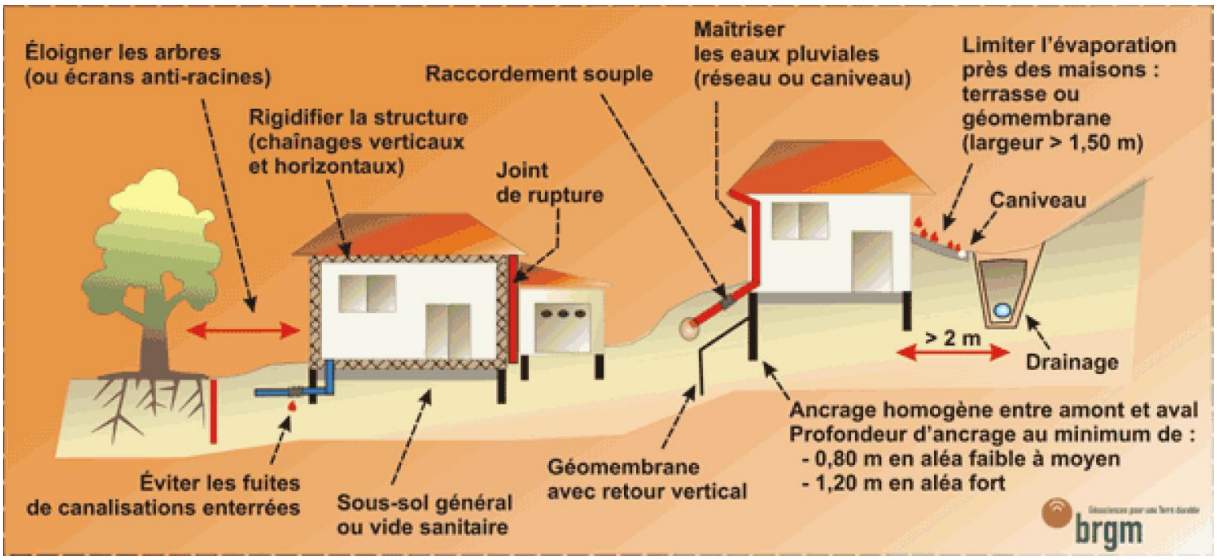
Nom vernaculaire	**Nom scientifique**
Balsamine de l'Himalaya	*Impatiens glandulifera*
La renouée du Japon	*Reynoutria japonica / Fallopia japonica*
Le Buddleia de David	*Buddleia davidii*
La verge d'Or du Canada / Solidage du Canada	*Solidago canadensis*
Le topinambour	*Helianthus tuberosus*
Robinier faux-acacia	*Robinia pseudoacacia*
Ailante glanduleux / Faux vernis du japon	*Ailanthus altissima*
Ambroisie à feuille d'Armoise	*Ambrosia artemisiifolia*
Seneçon du Cap	*Senecio inaequidens*
Raisin d'Amérique ou Teinturier	*Phytolacca americana*

Avant de se débarrasser de ces plants, prenez contact avec le PnR du Massif. Les méthodes d'arrachages, les périodes d'interventions et les méthodes d'élimination sont particulières et particulières à chaque espèce.

ANNEXE N°5 : RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire de la CCSLA est sujet à un risque de mouvement de terrain du phénomène de retrait-gonflement des argiles (secteurs concernés identifiés dans le rapport de présentation). Les recommandations suivantes extraites du site explique comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur. Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi

important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux. Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Source : BRGM / / juillet 2013

ANNEXE N°6 : RECULS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

