



# Commune de MONTAGNY-LES-LANCHES

74600

## MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER POUR APPROBATION

**4 – Règlement**

### APPROBATION

Vu pour être annexé à la  
délibération d'approbation du  
conseil municipal du 25/10/16

*Le Maire,*



## **SOMMAIRE :**

### **Dispositions générales** **p2**

---

### **Zones urbaines** **p3**

---

Ua : centre village et cœurs de hameaux

Ub : secteurs périphériques à dominante d'habitat individuel

Ue : secteur d'équipements publics ou d'intérêts collectifs

Ux : secteur d'accueil des activités économiques

### **Zones à urbaniser** **p24**

---

1AU(i): Secteur insuffisamment équipé à urbaniser à court et moyen terme : ouverture avec les règles de la zone urbaine correspondante et des OAP si elles existent.

2AU: secteur non équipé à urbaniser à long terme : ouverture par décision du Conseil Municipal et modification du PLU

### **Zones agricoles** **p30**

---

A : secteur agricole

Ab : sous-secteur agricole bâti diffus en zone agricole

At : secteur agricole à vocation touristique

### **Zones naturelles** **p37**

---

N : secteur naturel et forestier

Ndi : secteur naturel de dépôts inertes

Ntc : secteur naturel touristique à vocation de camping

Ns : secteur naturel sensible

### **Annexes** **p43**

---

Nuancier communal - Reculs/cours d'eau - Palette végétale - Lexique

## **Article U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits :**

- Les industries.
- Les exploitations agricoles ou forestières (sauf cas particulier décrit à l'article 2).
- Les entrepôts.
- Les commerces (sauf Ub2)

### **Sont également interdits :**

- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R.421-19 (à l'exception du a.) et R.421-23 (à compter du c. et à l'exception des aires de stationnement de moins de 50 unités ouvertes au public) du Code de l'Urbanisme.
- Toutes nouvelles occupation et utilisation du sol dans les secteurs soumis à risques naturels forts, identifiés en annexe du PLU (carte des aléas) et repérés au titre de l'article R.151-34-1° du Code de l'Urbanisme.

## **Article U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1- Rappel**

**Adaptations mineures** : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

**La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** est autorisée dans les cinq ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **2- Au titre des constructions et utilisations qui nécessitent une autorisation d'urbanisme, les suivantes ne seront admises que sous conditions**

- L'artisanat, les commerces et les bureaux s'ils font moins de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher et dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation n'induisent pas de nuisances pour le voisinage. Ces activités devront prendre toutes mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.

- Les démolitions sont soumises à permis pour les constructions repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

- La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de garder le volume et le caractère architectural du bâti, hors légères adaptations encadrées à l'article 11. Seules les annexes non accolées seront autorisées, dans la limite de 2 pour une superficie cumulée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve d'une intégration soignée, plus une piscine.

- Les annexes des constructions admises sont limitées à 2 pour une superficie cumulée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, plus une piscine. Ces annexes seront soit accolées, soit à proximité immédiate du bâtiment principal. En tout état de cause ces annexes devront être implantées à moins de 20 m de la construction.

Pour les secteurs paysagers protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : les modifications des éléments inscrits devront faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'intervention les réduisant tout ou partiellement, une reconstitution avec espèces identiques des éléments paysagers est obligatoire.

Dans les secteurs soumis à risques naturels faibles et moyens identifiés en annexe du PLU (carte des aléas), les occupations et utilisations du sol admises devront prendre toutes les dispositions nécessaires permettant d'assurer la sécurité des personnes. En tout état de cause, une attestation établie par un technicien compétent sera nécessaire avant toute obtention d'une autorisation d'urbanisme.

### **ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **ACCES**

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.

**Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques** qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

**Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.** Les accès sont adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique et à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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 limite du domaine public. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 10%.

Pour chaque construction, une entrée privative hors clôture et portail encore appelée sas non clos, doit être prévue avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public. Cette mesure doit permettre aux véhicules devant stationner avant de le franchir de le faire sans créer de danger pour la circulation des automobiles, des piétons et des cycles.

Si le recul n'est pas possible, un système de portail électrique est conseillé.

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard des exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

#### **VOIRIES**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En tout état de cause, et pour les voies

destinées à accueillir des opérations de plus de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher, la largeur de l'emprise des voies privées ou publiques nouvelles ne doit pas être inférieure à 5 m dont un trottoir de 1,50m.

Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures, ...) de faire demi-tour, selon les normes en vigueur. En tout état de cause, la pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 5%.

Pour les liaisons piétonnes ou cycles, il sera prévu un raccordement à la voie publique existante.

### **ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### **Eaux usées :**

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et occasionnant des rejets d'eau usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie si besoin d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, ou de sa non programmation, il pourra être admis un système d'assainissement individuel conformément aux dispositions de la carte d'aptitude des sols et du milieu.

Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre de raccorder la construction directement au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

**Eaux pluviales :**

- Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, ainsi que leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.
- Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe.
- Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisés et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.
- En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.
- La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

*En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire „eaux pluviales“ et aux fiches techniques correspondantes.*

**Energies et télécommunications :**

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.
- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau des communications numériques. En cas d'absence d'un tel réseau, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra prendre les dispositions nécessaires pour permettre le raccordement futur de la construction.

**Ordures ménagères :**

**Collecte**

Pour toute opération supérieure ou égale à 250 m<sup>2</sup> surface de plancher, la réalisation d'une aire de collecte des ordures ménagères et du tri sélectif s'il existe, en limite du domaine public est obligatoire et devra être accessible aux véhicules de collecte.

Toutefois, celle-ci pourra s'implanter en bordure des voies privées présentant toutes les caractéristiques d'accessibilités aux véhicules de collectes et sous réserve de l'accord de l'autorité en charge de la gestion de la collecte des ordures ménagères.

Les dimensions de cette aire seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.

Cette disposition ne s'appliquera pas lorsqu'un point de collecte public existe à proximité immédiate (voir les localisations en annexe sanitaires).

Cette aire de collecte devra faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

**Stockage**

Les ordures ménagères doivent être stockées à l'intérieur de la propriété conformément aux règles d'hygiène pour toute opération inférieure ou égale à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les ordures ménagères doivent être stockées à l'intérieur des volumes bâtis conformes aux règles d'hygiène pour toute opération supérieure à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**ARTICLE U5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE U6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES**

**GENERALITES**

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de L'urbanisme. Ce

sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

L'ensemble des règles suivantes s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette, mais aussi aux limites des terrains issus de permis valant divisions et de lotissements.

#### **IMPLANTATION**

Les équipements publics et d'intérêt collectif doivent être implantés avec un recul minimum de 3m de l'axe de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

Les ouvrages techniques et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics (abris bus, transformateur) peuvent s'implanter jusqu'en limite du domaine public.

Pour les autres constructions et leurs annexes :

- Par rapport à l'axe des voies publiques et des voies privées ouvertes au public et RD en agglomération si elles existent dans la zone : recul minimal de 8m
- Soit en limite
- Par rapport à l'axe des RD hors agglomération si elles existent dans la zone : recul minimal de 25 m.

#### **ARTICLE U7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES**

##### **GENERALITES**

Les constructions, installations et aménagements, les annexes doivent respecter un recul minimum vis à vis des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement)

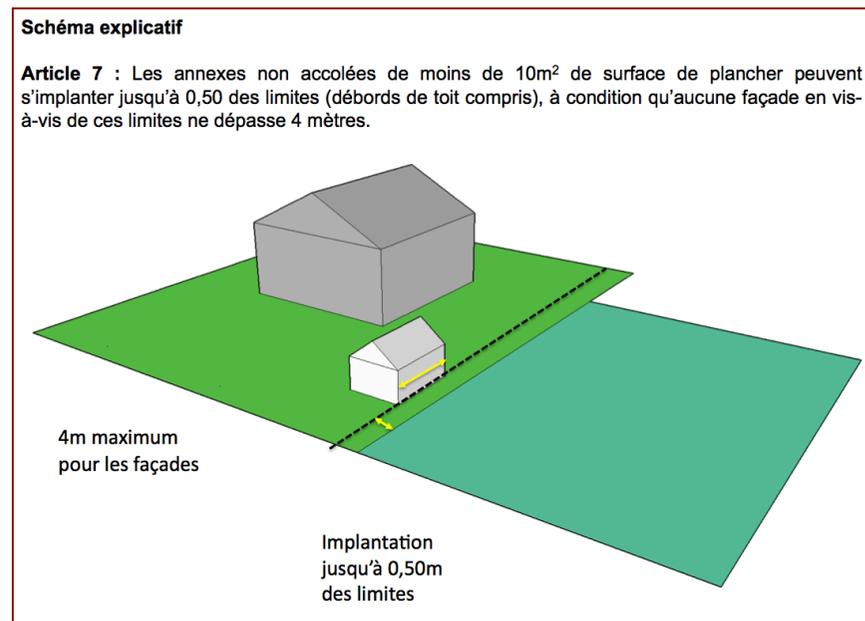
L'ensemble des règles suivantes s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette, mais aussi aux limites des terrains issus de divisions (excepté les maisons jumelées).

#### **IMPLANTATION**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Les annexes non accolées au bâtiment principal peuvent être édifiées à 1,50 m minimum des limites (débords de toits compris) à condition qu'aucune façade en vis-à-vis de ces limites ne dépasse 6 m.

Pour les piscines, un retrait minimal de 4 m sera exigé.

Les annexes non accolées de moins de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher peuvent s'implanter jusqu'à 0,50 des limites (débords de toit compris), à condition qu'aucune façade en vis-à-vis de ces limites ne dépasse 4 mètres.



Dans le cas d'annexes accolées à un bâtiment principal existant, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**ARTICLE U8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

La distance entre deux bâtiments est égale à 8 mètres.

**ARTICLE U9 : EMPRISE AU SOL**

En zone Ua le CES est de : 0,20  
EN zone Ub le CES est de : 0,14

**ARTICLE U10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux, et tout point du bâtiment.

**En secteur Ua** : la hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 12m au faîtage ou 10m à l'acrotère pour les toitures terrasses autorisées.

**En secteur Ub** : la hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 9 m au faîtage et 7 m à l'acrotère pour les toitures terrasses autorisées.

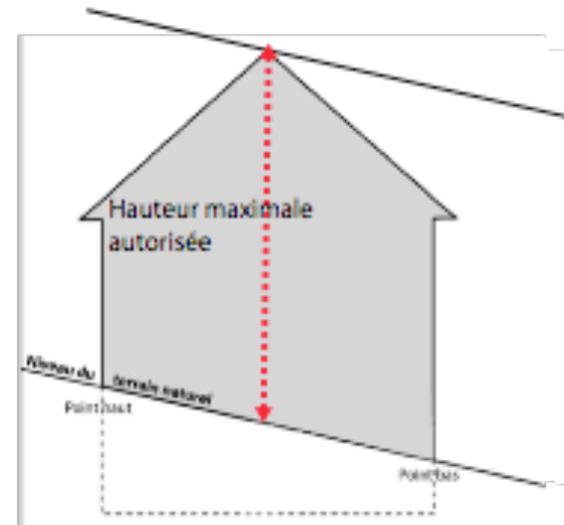


Schéma illustratif (à titre indicatif)

Pour les annexes, la hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux à la médiane, ne devra pas excéder 4m au faîtage.

Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovations ou de réhabilitations de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,40 m.

Seuls les éléments techniques tels que cheminées, ventilations, peuvent dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

**ARTICLE U11 : ASPECT EXTERIEUR**

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif.

**11.1 – DISPOSITIONS GENERALES**

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité pourra interroger pour avis l'architecte consultant de la commune. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion de dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

## **11.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES**

### **11.2.1- BATIMENTS REPERES COMME PATRIMONIAUX :**

Le projet de restauration des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

En outre :

- Les ouvertures supplémentaires devront être proches de l'existant et dans le même rythme,
- Les couleurs des façades devront respecter le nuancier communal annexé au présent règlement,
- Les toitures devront être conservées à l'identique. Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovations ou de réhabilitations de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,40m.
- Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en respectant le volume du bâtiment et la pente du toit.

### **11.2.2- SECTEURS D'HABITAT ANCIEN REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19**

Pour les constructions neuves, les réhabilitations, et les rénovations, engagées

dans les périmètres délimités au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, identifiés au diagnostic comme des tissus urbains à protéger et à mettre en valeur, compte tenu de leur caractère identitaire et patrimonial :

- Les volumes et les couleurs des façades ne devront pas être en rupture avec les constructions environnantes comprises dans les périmètres précités.
- L'aspect des toitures devra respecter la morphologie urbaine environnante (pentes, ...). Ainsi, les toitures terrasses seront interdites.
- Les toitures pourront être surélevées uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette surélévation sera possible jusqu'à +0,40 m.

Les clôtures existantes constituées de murs et murets si elles existent, doivent être conservées à l'exception des percements utiles aux accès.

### **11.2.3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :**

*Nota : pour les secteurs ou bâtiments concernés par une servitude de protection de type L.151-19, ces dispositions s'appliquent sous réserve de leur compatibilité avec les paragraphes 11.2.1 et 11.2.2.*

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

Pour les terrains d'une pente inférieure à 10%, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1m et celle des remblais 1m et être réalisés en une seule fois.

Pour les terrains d'une pente comprise entre 10% et 20%, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,30m et celle des remblais 2m, et être réalisés en une seule fois. Les terrasses successives sont recommandées.

Pour tous projets hors de ces conditions, une étude de sol ainsi qu'une étude d'intégration architecturale dans la pente sera exigée.

La hauteur des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 2,50m sur une largeur maximale de 5m (sur la base du terrain naturel).

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé et les enrochements cyclopéens sont interdits. La finition pierre appareillée est autorisée pour les murs d'une hauteur inférieure à 2,50m, et clôture grillagée, à claire-voie, d'une hauteur maximum de 1,20m.

### **11.2.4 - FAÇADES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :**

*Nota : pour les secteurs ou bâtiments concernés par une servitude de protection de type L.151-19, ces dispositions s'appliquent sous réserve de leur compatibilité avec les paragraphes 11.2.1 et 11.2.2.*

**Teintes :**

La coloration des façades et les éléments de superstructure, tel le bardage, doit respecter les teintes du nuancier de couleurs annexé au présent règlement et disponible en mairie.

Les enseignes doivent être intégrées à la façade

Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté, et sont imposées pour toute opération de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Aspect :**

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts sont interdits.

**Composition :**

Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être en harmonie avec les autres façades.

Les façades des annexes implantées à 1,50 m ou moins des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture.

Les linéaires de façades seront réglementées avec une distance maximale.

En zone Ua : 30 mètres maximum

En zone Ub : 25 mètres maximum

**11.2.5- TOITURES, ASPECTS DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :**

*Nota : pour les secteurs ou bâtiments concernés par une servitude de protection de type L.151-19, ces dispositions s'appliquent sous réserve de leur compatibilité avec les paragraphes 11.2.1 et 11.2.2.*

**Teinte :**

Les teintes doivent être compatibles avec celles existantes (de teinte sombre et mate) et être compatible avec le nuancier de couleurs annexé au présent règlement et disponible en mairie.

**Pentes :**

Les toits à un seul pan sont interdits, sauf pour les extensions, les annexes accolées au bâtiment principal.

Les débords de toitures ne seront pas inférieurs à 0,50 m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Les pentes seront comprises entre 50% et 80%. Cette règle ne s'applique pas aux toitures de bâtiments existants : en cas d'extension et/ou modification de toiture, cette dernière doit être de pente similaire à la toiture principale.

Pour les annexes accolées au bâtiment principal, la pente de la toiture pourra être voisine de celle de ce dernier.

Les pentes de toit pour les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> sont non réglementées.

**Composition :**

Les toitures terrasses peuvent être admises de façon ponctuelle si leur proportion n'excède pas 20% de l'ensemble de toitures et si le projet architectural le justifie.

Les débords de toiture sur le long pan couvrent les balcons et les escaliers extérieurs lorsqu'ils existent. Ils ne doivent pas être inférieurs à 0,50m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Seules sont autorisées en toiture :

- Les jacobines si leur largeur n'excède pas 2 m, espacés d'au moins 6 m entre axe (se référer à l'annexe du présent règlement pour les jacobines autorisées),
- les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan si leur surface n'excède pas 10% de l'ensemble de la toiture, ils peuvent être regroupés en verrière mais sont interdits sur les croupes.
- Les croupes (ou nez cassé) si elles sont en proportion harmonieuses avec le volume principal.
- Les bassines si elles entrent dans les 20% de toiture terrasse autorisée.

**Aspect :**

Les matériaux de couverture doivent être d'aspect tuile (mécanique, plate ou écaillée).

Les toitures en verre et matériaux translucides seront autorisées si leur superficie totale ne dépasse pas les 10% de la surface totale de l'ensemble du toit.

L'usage de panneaux solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit et s'ils sont intégrés en se substituant aux matériaux de couverture, sauf spécificité technique.

**11.2.6- CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :**

*Nota : pour les secteurs ou bâtiments concernés par une servitude de protection de L.151-19, ces dispositions s'appliquent sous réserve de leur compatibilité avec les paragraphes 11.2.1 et 11.2.2.*

**Hauteur :**

Les clôtures ne sont pas souhaitées. Elles seront d'une hauteur totale maximum de 1,80 m en limite séparatrice comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60m.

Les haies végétales si elles existent et si elles sont implantées à moins de 2 m des limites de propriété auront une hauteur maximum de 2m.

**Composition :**

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie de forme simple.

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites en interface avec le domaine public, ainsi que les toiles d'occultation.

Les haies végétales, si elles existent, seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies. Pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale des haies végétales situées à moins de 25 m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 1 m.

Pour les bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les clôtures de type haies végétales seront interdites.

**ARTICLE U12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**GENERALITES**

**Caractéristiques générales des places de stationnement :**

Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes. Les places de stationnement doivent être indépendantes ou autonomes, sauf pour l'habitat individuel et cas particulier de réhabilitation.

**Modalités de réalisation :**

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES**

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toute surface commencée est une surface due.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

<b>HABITAT</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation.
----------------	---

<b>HABITAT REHABILITE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 (BATIMENTS PATRIMONIAUX)</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation.
---	--

<b>POUR TOUTE OPERATION DE PLUS DE 250 M2 DE SURFACE DE PLANCHER</b>	20% des places, en plus des places obligatoires, seront réalisées en places „visiteur“ non affectées. De manière générale, les places en sous-sol seront
--	--

	obligatoirement non closes.
<b>DEUX-ROUES (VELO)</b>	A partir de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher : 1 local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération, sauf cas d'impossibilité majeure.
<b>ACTIVITES</b>	
<b>Hébergement hôtelier</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant. (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).
<b>Bureaux – services</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher. (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).
<b>Artisanat</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il devra être prévu au minimum une place pour 100 m <sup>2</sup> de surface artisanale et une place par 25 m <sup>2</sup> de bureau (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).
<b>Commerces</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Inférieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher : non réglementé. Au delà de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place de stationnement par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher. (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).

<b>EQUIPEMENT PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération (étude à inclure).
---	---

### **ARTICLE U13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations, en limites séparatives, seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

#### **En secteur Ua**

Pour toute opération, 15 % minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, d'un seul tenant. La réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables vient en déduction à la réalisation d'un espace vert d'un seul tenant. Les espaces communs devront être libres et exempts de toute jouissance privative.

#### **En secteur Ub**

Pour toute opération, 20 % minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, d'un seul tenant. La réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables vient en déduction à la réalisation d'un espace vert d'un seul tenant. Les espaces communs devront être libres et exempts de toute jouissance privative.

### **ARTICLE U14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS n'est pas réglementé.

### **ARTICLE U15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE U16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les

**ZONE Ua** : centre village et cœurs de hameaux **ZONE Ub** : Secteurs périphériques à dominante d'habitat individuel

---

branchements nécessaires assurant un raccordements aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

### **ARTICLE U<sub>e</sub> 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

- Les habitations (sauf sous les conditions de l'article 2).
- L'hébergement hôtelier,
- Les bureaux et services,
- Les commerces,
- L'artisanat,
- L'industrie,
- Les entrepôts,
- Les exploitations agricoles ou forestières.

#### **Sont également interdits :**

- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R.421-19 (à l'exception du a.) et R.421-23 (à compter du c.) du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE U<sub>e</sub> 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1- Rappel**

**Adaptations mineures** : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

**La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** est autorisée dans les cinq ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **2- Au titre des constructions et utilisations qui nécessitent une autorisation d'urbanisme, les suivantes ne seront admises que sous conditions**

- Seules sont autorisées les habitations à usage de logement de fonction dans les conditions suivantes :
  - Si elles sont directement liées aux équipements publics et d'intérêt collectif autorisés dans la zone,
  - Si elles sont intégrées à l'équipement (dans le volume de la construction).

Les annexes des habitations sont interdites.

- Les démolitions sont soumises à permis pour les constructions repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

- La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de garder le volume et le caractère architectural du bâti, hors légères adaptations encadrées à l'article 11. Seules les annexes non accolées seront autorisées, dans la limite de 2 pour une superficie cumulée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve d'une intégration soignée.

Pour les secteurs paysagers protégés ainsi que pour les lavoirs et bassins repérés au titre de l'article L.151-19 : les modifications des éléments inscrits devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

Dans les secteurs soumis à risques naturels faibles et moyens identifiés en annexe du PLU (carte des aléas), les occupations et utilisations du sol admises devront prendre toutes les dispositions nécessaires permettant d'assurer la sécurité des personnes. En tout état de cause, une attestation établie par un technicien compétent sera nécessaire avant toute obtention d'une autorisation d'urbanisme.

### **ARTICLE U<sub>e</sub> 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **ACCES**

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.

**Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques** qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

**Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.** Les accès sont adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique et à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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 voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

#### **VOIRIES**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En tout état de cause, la largeur de l'emprise des voies privées ou publiques nouvelles ne doit pas être inférieure à 9 m dont deux trottoirs de 1,50m de part et d'autre.

Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures, ...) de faire demi-tour, selon les normes en vigueur.

Pour les liaisons piétonnes ou cycles, il sera prévu un raccordement à la voie publique existante.

### **ARTICLE U<sub>e</sub> 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### **Eaux usées :**

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et occasionnant des rejets d'eau usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie si besoin d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

#### **Eaux pluviales :**

- Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, ainsi que leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.
- Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe.
- Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisés et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.
- En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.
- La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

*En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire „eaux pluviales“ et aux fiches techniques correspondantes.*

### Energies et télécommunications :

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.
  
- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau des communications numériques. En cas d'absence d'un tel réseau, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra prendre les dispositions nécessaires pour permettre le raccordement futur de la construction.

### Ordures ménagères :

En tout état de cause, il conviendra de se référer au règlement intercommunal de collecte des déchets de la Communauté d'Agglomération d'Annecy.

#### **Collecte**

La réalisation d'une aire de collecte des ordures ménagères et du tri sélectif s'il existe, en limite du domaine public est obligatoire et devra être accessible aux véhicules de collecte.

Toutefois, celle-ci pourra s'implanter en bordure des voies privées présentant toutes les caractéristiques d'accessibilité aux véhicules de collectes. L'ensemble des riverains ou le représentant des riverains devra alors signer une convention de passage du service de collecte avec la CCPG et le prestataire de collecte.

Les dimensions de cette aire seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur. Cette aire de collecte sera non couverte et devra faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

#### **Stockage**

Les ordures ménagères doivent être stockées à l'intérieur des volumes bâtis.

### ARTICLE Ue 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE Ue 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES

### GENERALITES

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de L'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

### IMPLANTATION

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, l'implantation est possible, uniquement en cas de nécessité liée à leur fonctionnement, jusqu'en limite des voies publiques et des voies privées ouvertes au public. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif pour les implantations par rapport aux RD hors agglomération (recul minimal de 25 m par rapport à l'axe).

### ARTICLE Ue 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

### GENERALITES

Les constructions, installations et aménagements, les annexes doivent respecter un recul minimum vis à vis des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement)

L'ensemble des règles suivantes s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette, mais aussi aux limites des terrains issus de divisions.

### IMPLANTATION

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les annexes non accolées du bâtiment principal, peuvent être édifiées à 1,50 m minimum des limites (débords de toits compris) à condition qu'aucune façade en vis-à-vis de ces limites ne dépasse 6 m.

Dans le cas d'annexes accolées à un bâtiment principal existant, La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite

séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

### **ARTICLE Ue 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ue 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ue 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ue 11 : ASPECT EXTERIEUR**

#### **11.1 – DISPOSITIONS GENERALES**

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité pourra interroger pour avis l'architecte consultant de la commune. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

#### **11.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES**

#### **11.2.1- BATIMENTS REPERES COMME PATRIMONIAUX :**

Le projet de restauration des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L.123.1.7° doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

En outre :

- Les ouvertures supplémentaires devront être proches de l'existant et dans le même rythme,
- Les couleurs des façades devront respecter le nuancier communal annexé au présent règlement,
- Les toitures devront être conservées à l'identique. Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,40m.

### **ARTICLE Ue 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

#### **GENERALITES**

#### **Caractéristiques générales des places de stationnement :**

Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes. Les places de stationnement doivent être indépendantes ou autonomes, sauf pour l'habitat individuel et cas particulier de réhabilitation.

#### **Modalités de réalisation :**

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

<b>EQUIPEMENT PUBLIC (avec ou sans logement de fonction)</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération (étude à
--	---

	inclure).
--	-----------

**ARTICLE Ue 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations, en limites séparatives, seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

**ARTICLE Ue 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE Ue15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE Ue16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordements aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

### **ARTICLE Ux 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

- Les habitations (sauf celles décrites à l'article 2 sous conditions)
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les commerces

#### **Sont également interdits :**

- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature (sauf cas décrits à l'article 2 sous conditions).
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R.421-19 (à l'exception du a.) et R.421-23 (à compter du c.) du Code de l'Urbanisme.
- - Toutes nouvelles occupation et utilisation du sol dans les secteurs soumis à risques naturels forts, identifiés en annexe du PLU (carte des aléas) et repérés au titre de l'article R.151-34-1° du Code de l'Urbanisme ( *dans la zone des dangers graves pour la vie humaine : interdiction de toute construction ou extension d'ERP de 1° à 3ème catégorie, IGH et installations nucléaires de base, dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine : interdiction de toute construction ou extension d'ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes et IGH*)

### **ARTICLE Ux 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1- Rappel**

**Adaptations mineures** : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

**La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

### **2- Au titre des constructions et utilisations qui nécessitent une autorisation d'urbanisme, les suivantes ne seront admises que sous conditions**

- Les habitations dans la mesure où elles sont intégrées au bâtiment d'activité, et seulement si elles sont liées à la maintenance ou au gardiennage des installations prévues dans la zone et dans la limite d'un logement par activité. Aucun logement de fonction ou de gardiennage ne sera toléré en dessous d'une surface artisanale ou industrielle construite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher. À partir de cette surface, le logement de fonction sera limité à 70m<sup>2</sup> de surface de plancher quelle que soit la surface construite.

- Les annexes liées à l'activité, uniquement si accolées au bâtiment principal.

Pour les secteurs paysagers protégés au titre de l'article L.151-19 : les modifications des éléments inscrits devront faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'intervention les réduisant tout ou partiellement, une reconstitution avec espèces identiques des éléments paysagers est obligatoire.

Dans les secteurs soumis à risques naturels faibles et moyens identifiés en annexe du PLU (carte des aléas), les occupations et utilisations du sol admises devront prendre toutes les dispositions nécessaires permettant d'assurer la sécurité des personnes. En tout état de cause, une attestation établie par un technicien compétent sera nécessaire avant toute obtention d'une autorisation d'urbanisme.

### **ARTICLE Ux 3 : ACCES ET VOIRIE**

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage instituée par acte authentique ou sous seing privé ou par voie judiciaire.

#### **DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES**

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5m à partir du bord du domaine public (limite parcellaire) ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 8 %.

Pour chaque construction, une entrée privative hors clôture et portail encore appelée sas non clos, doit être prévue avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public. Cette mesure doit permettre aux véhicules devant stationner avant de franchir de le faire sans créer de danger pour la circulation des automobiles, des piétons et des cycles.

### **DISPOSITIONS CONCERNANT LES VOIRIES**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment en ce qui concernent les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

En tout état de cause, la largeur de l'emprise des voies privées ou publiques nouvelles ne doit pas être inférieure à 6m dont un trottoir de 1,60m.

Cette largeur pourra être ramenée à 5m (dont un trottoir de 1,60 m) en cas de sens unique.

Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, selon les normes en vigueur. En tout état de cause, la pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 8%.

La pente des voies privées nouvelles ne devra pas excéder 12% et 8% dans les virages et raccordement avec les voies publiques.

Pour les liaisons piétonnes ou cycles, il sera prévu un raccordement à la voie publique existante.

### **ARTICLE Ux 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### **Eaux usées :**

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et occasionnant des rejets d'eau usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie si besoin d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, ou de sa non programmation, il pourra être admis un système d'assainissement individuel conformément aux dispositions de la carte d'aptitude des sols et du milieu.

Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre de raccorder la construction directement au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

#### **Eaux pluviales :**

- Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, ainsi que leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.
- Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe.
- Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisés et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

- En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.
- La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

*En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire „eaux pluviales“ et aux fiches techniques correspondantes.*

### **Energies et télécommunications :**

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.
- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau des communications numériques. En cas d'absence d'un tel réseau, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra prendre les dispositions nécessaires pour permettre le raccordement futur de la construction.

### **Ordures ménagères :**

#### **Collecte**

Pour toute opération supérieure ou égale à 250 m<sup>2</sup>surface de plancher, la réalisation d'une aire de collecte des ordures ménagères et du tri sélectif s'il existe, en limite du domaine public est obligatoire et devra être accessible aux véhicules de collecte.

Toutefois, celle-ci pourra s'implanter en bordure des voies privées présentant toutes les caractéristiques d'accessibilités aux véhicules de collectes et sous réserve de l'accord de l'autorité en charge de la gestion de la collecte des ordures ménagères.

Les dimensions de cette aire seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.

Cette disposition ne s'appliquera pas lorsqu'un point de collecte public existe à proximité immédiate (voir les localisations en annexe sanitaires).

Cette aire de collecte devra faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

#### **Stockage**

Les ordures ménagères doivent être stockées à l'intérieur de la propriété conformément aux règles d'hygiène pour toute opération inférieure ou égale à 250 m<sup>2</sup>surface de plancher.

Les ordures ménagères doivent être stockées à l'intérieur des volumes bâtis conformes aux règles d'hygiène pour toute opération supérieure à 250 m<sup>2</sup>surface de plancher.

### **ARTICLE Ux 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

Cependant, au regard des contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie suffisante pour pouvoir réaliser le système d'assainissement individuel, conforme aux normes et règlements en vigueur.

### **ARTICLE Ux 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES**

#### **GENERALITES**

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de L'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

L'ensemble des règles suivantes s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette, mais aussi aux limites des terrains issus de permis valant divisions et de lotissements.

#### **IMPLANTATION**

Les équipements publics et d'intérêt collectif doivent être implantés avec un recul minimum de 3 m de l'axe de l'emprise des voies publiques et des voies privées

ouvertes au public. Cette disposition ne s'applique pas aux implantations par rapport aux RD hors agglomération (recul minimal de 18 m par rapport à l'axe de la voie).

Les ouvrages techniques et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics (abris bus, transformateur) peuvent s'implanter jusqu'en limite du domaine public.

Pour les autres constructions et leurs annexes, les retraits minimum sont les suivants :

- Par rapport à l'axe des voies publiques et des voies privées ouvertes au public et RD en agglomération si elles existent dans la zone : recul minimal de 8 m.
- Par rapport à l'axe des RD hors agglomération si elles existent dans la zone : recul minimal de 25 m.

Les extensions mesurées et aménagements du bâti existant sont exemptés des reculs par rapport aux RD hors agglomération sous réserve qu'ils n'aggravent pas la sécurité des personnes et qu'ils apportent une qualité architecturale à la construction.

### **Article Ux 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES**

#### **GENERALITES**

Les constructions, installations et aménagements, les annexes doivent respecter un recul minimum vis à vis des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement)

L'ensemble des règles suivantes s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette, mais aussi aux limites des terrains issus de divisions (excepté les maisons jumelées).

#### **IMPLANTATION**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les annexes non accolées au bâtiment principal peuvent être édifiées à 1,50 m minimum des limites (débords de toits compris) à condition qu'aucune façade en vis-à-vis de ces limites ne dépasse 6 m.

Pour les piscines, un retrait minimal de 2 m sera exigé.

Les annexes non accolées de moins de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher peuvent s'implanter jusqu'à 0,50 des limites (débords de toit compris), à condition qu'aucune façade en vis-à-vis de ces limites ne dépasse 3 m.

Dans le cas d'annexes accolées à un bâtiment principal existant, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

### **Article Ux 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Non règlementé.

### **ARTICLE Ux 9 : EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est de 0,5.

### **Article Ux 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux, et tout point du bâtiment.

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 9 m au faitage et 7 m à l'acrotère pour les toitures terrasses autorisées.

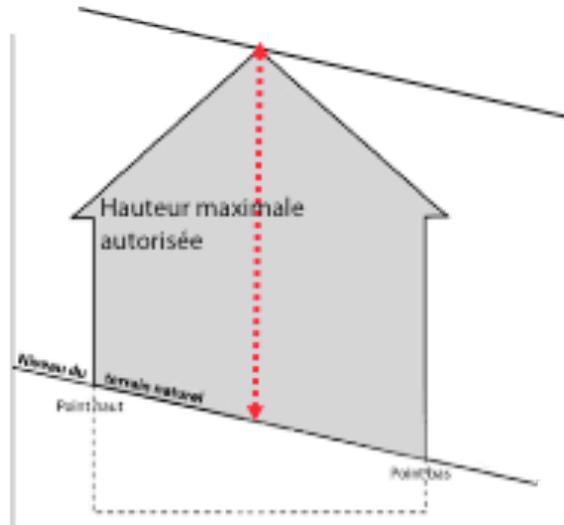


Schéma illustratif (à titre indicatif)

Pour les annexes, la hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux à la médiane, ne devra pas excéder 4m au faîte.

Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovations ou de réhabilitations de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,40 m.

Seuls les éléments techniques tels que cheminées, ventilations, peuvent dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

### **ARTICLE Ux 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif.

#### **11.1 – DISPOSITIONS GENERALES**

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité pourra interroger pour avis l'architecte consultant du département. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

#### **11.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES**

##### **11.2.1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :**

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

##### **11.2.2- OUVERTURE, OUVRAGES EN SAILLIES :**

Les formes et les dimensions des ouvertures, les rapports dimensionnels entre les parties pleines et les ouvertures, les saillies, doivent contribuer à l'harmonie de composition de la façade.

Les éléments de structure visés à l'article 10 devront apparaître comme le prolongement naturel de l'architecture des bâtiments, à moins qu'ils ne constituent en eux-mêmes un événement architectural.

##### **11.2.3- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :**

###### **Teintes :**

Les teintes interdites sont celles de couleurs vives telles que le bleu, le jaune, le violet et le rouge.

Les enseignes doivent être intégrées à la façade.

###### **Aspect**

L'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit.

## Composition :

Les finitions en rondins sont interdites.

Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être de composition identique aux autres façades.

Les menuiseries extérieures seront traitées en harmonie avec le style du bâtiment.

## **11.2.4- TOITURES, MATERIAUX DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :**

### Pentes :

Non réglementé.

### Aspect :

Les toitures en verre et matériaux translucides seront autorisées.

L'usage de panneaux solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers, respectent l'aspect général du projet.

## **11.2.5- CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :**

### Hauteur :

Les clôtures ne sont pas souhaitées. Elles seront d'une hauteur totale maximum de 2 m en limite séparatrice comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60m.

Les haies végétales si elles existent et si elles sont implantées à moins de 2 m des limites de propriété auront une hauteur maximum de 2m.

### Composition :

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie de forme simple.

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites en interface avec le domaine public.

Les haies végétales si elles existent seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies. Pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale des haies végétales situées à moins de 25 m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 1 m.

## **ARTICLE Ux 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### GENERALITES

#### **Caractéristiques générales des places de stationnement :**

Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes. Les places de stationnement doivent être indépendantes ou autonomes, sauf pour l'habitat individuel et cas particulier de réhabilitation.

#### **Modalités de réalisation :**

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toute surface commencée est une surface due.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

<b>HABITAT</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation. Au moins la moitié de ces places sera couverte.
----------------	---

<b>ACTIVITES</b> <b>Hébergement hôtelier</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant. (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).
---	---

<b>Bureaux – services</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher. (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).
<b>Artisanat</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il devra être prévu au minimum une place pour 100 m <sup>2</sup> de surface artisanale et une place par 25 m <sup>2</sup> de bureau (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).
<b>EQUIPEMENT PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération (étude à inclure).

### **ARTICLE Ux 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

### **ARTICLE Ux 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations, en limites séparatives, seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Pour toute opération, 15 % minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, d'un seul tenant. La réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables vient en déduction à la réalisation d'un espace vert d'un seul tenant. Les espaces communs devront être libres et exempts de toute jouissance privative.

### **ARTICLE Ux 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS n'est pas réglementé.

### **ARTICLE Ux 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## ZONE 1AU (indicée) : Secteur à urbaniser avec orientations d'aménagement si elles existent

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

**1AUa** : voir les règles de la zone Ua.  
**1AUb** : voir les règles de la zone Ub.  
**1AUe** : voir les règles de la zone Ue.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation:

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

- Toutes nouvelles occupation et utilisation du sol dans les secteurs soumis à risques naturels forts, identifiés en annexe du PLU (carte des aléas) et repérés au titre de l'article R.151-34-1° du Code de l'Urbanisme (*dans la zone des dangers graves pour la vie humaine : interdiction de toute construction ou extension d'ERP de 1° à 3ème catégorie, IGH et installations nucléaires de base, dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine : interdiction de toute construction ou extension d'ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes et IGH*)

### **ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1- Rappel**

**Adaptations mineures** : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

**La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** est autorisée dans les dix ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **2- Au titre des constructions et utilisations qui nécessitent une autorisation**

**1AUa** : voir les règles de la zone Ua.

**1AUb** : voir les règles de la zone Ub.

**1AUe** : voir les règles de la zone Ue.

Dans les secteurs soumis à risques naturels identifiés en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol admises devront prendre toutes les dispositions nécessaires permettant d'assurer la sécurité des personnes.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation:

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

Dans les secteurs soumis à risques naturels faibles et moyens identifiés en annexe du PLU (carte des aléas) et repérés au titre de l'article R.151-34-1° du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisations du sol admises devront prendre toutes les dispositions nécessaires permettant d'assurer la sécurité des personnes. En tout état de cause, une attestation établie par un technicien compétent sera nécessaire avant toute obtention d'une autorisation d'urbanisme.

### **ARTICLE 1 AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

#### **ACCES**

**1AUa** : voir les règles de la zone Ua.

**1AUb** : voir les règles de la zone Ub.

**1AUe** : voir les règles de la zone Ue.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation:

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

## **ZONE 1AU (indiquée) : Secteur à urbaniser avec orientations d'aménagement si elles existent**

### **VOIRIES**

**1AUa** : voir les règles de la zone Ua.

**1AUb** : voir les règles de la zone Ub.

**1AUe** : voir les règles de la zone Ue.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement :

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

### **ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Préalable : toute nouvelle occupation et utilisation du sol dans les secteurs est conditionné au raccordement aux réseaux.

Pour chaque secteur, les dessertes par les réseaux sont celles déclinées ci-après :

**1AUa** : voir les règles de la zone Ua.

**1AUb** : voir les règles de la zone Ub.

**1AUe** : voir les règles de la zone Ue.

### **ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**1AUa** : voir les règles de la zone Ua.

**1AUb** : voir les règles de la zone Ub.

**1AUe** : voir les règles de la zone Ue.

### **ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES**

**1AUa** : voir les règles de la zone Ua.

**1AUb** : voir les règles de la zone Ub.

**1AUe** : voir les règles de la zone Ue.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation:

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

### **ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES**

**1AUa** : voir les règles de la zone Ua.

**1AUb** : voir les règles de la zone Ub.

**1AUe** : voir les règles de la zone Ue.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement :

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

### **ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

**1AUa** : voir les règles de la zone Ua.

**1AUb** : voir les règles de la zone Ub.

**1AUe** : voir les règles de la zone Ue.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation:

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

### **ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL**

**1AUa** : voir les règles de la zone Ua.

**1AUb** : voir les règles de la zone Ub.

**1AUe** : voir les règles de la zone Ue.

### **ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**1AUa** : voir les règles de la zone Ua.

**1AUb** : voir les règles de la zone Ub.

**1AUe** : voir les règles de la zone Ue.

## **ZONE 1AU (indicée) : Secteur à urbaniser avec orientations d'aménagement si elles existent**

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation:

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

### **ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

**1AUa** : voir les règles de la zone Ua.  
**1AUb** : voir les règles de la zone Ub.  
**1AUe** : voir les règles de la zone Ue.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation:

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

### **ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**1AUa** : voir les règles de la zone Ua.  
**1AUb** : voir les règles de la zone Ub.  
**1AUe** : voir les règles de la zone Ue.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation:

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

### **ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**1AUa** : voir les règles de la zone Ua.  
**1AUb** : voir les règles de la zone Ub.  
**1AUe** : voir les règles de la zone Ue.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation:

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

### **ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**1AUa** : voir les règles de la zone Ua.  
**1AUb** : voir les règles de la zone Ub.  
**1AUe** : voir les règles de la zone Ue.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation:

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

### **ARTICLE 1AU15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

### **ARTICLE 2AU 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

- L'hébergement hôtelier,
- les habitations,
- Les bureaux et services,
- Les commerces,
- L'artisanat,
- L'industrie,
- Les entrepôts,
- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif (sauf dans les conditions décrites à l'article 2).

#### **Sont également interdits :**

- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R.421-19 (à l'exception du a.) et R.421-23 (à compter du c.) du Code de l'Urbanisme.
- Toutes nouvelles occupation et utilisation du sol dans les secteurs soumis à risques naturels forts, identifiés en annexe du PLU (carte des aléas) et repérés au titre de l'article R.151-34-1° du Code de l'Urbanisme ( *dans la zone des dangers graves pour la vie humaine : interdiction de toute construction ou extension d'ERP de 1° à 3ème catégorie, IGH et installations nucléaires de base, dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine : interdiction de toute construction ou extension d'ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes et IGH*)

### **ARTICLE 2AU 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1- Rappel**

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme.

Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans les cinq ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

#### **2- Parmi les constructions et utilisations du sol admises nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises sous conditions :**

Seuls sont autorisés, les équipements publics et d'intérêt collectif sous les conditions suivantes :

- o Ils ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et leur implantation dans la zone justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service.

Dans les secteurs soumis à risques naturels faibles et moyens identifiés en annexe du PLU (carte des aléas) et repérés au titre de l'article R.151-34-1° du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisations du sol admises devront prendre toutes les dispositions nécessaires permettant d'assurer la sécurité des personnes. En tout état de cause, une attestation établie par un technicien compétent sera nécessaire avant toute obtention d'une autorisation d'urbanisme.

### **ARTICLE 2AU 3: ACCES ET VOIRIE**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES**

**GENERALITES**

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de L'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

**Implantation**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés jusqu'en limite des limites des voies publiques et voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieure de la zone.

**ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES**

**GENERALITES**

Toutes constructions, installations et aménagements doivent respecter un recul minimum vis à vis des torrents et cours d'eau s'ils existent (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement)

**IMPLANTATION**

La distance d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice ne doit pas être inférieure à 4 m.

**ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordements aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

## **ZONE A** : Secteur agricole -

**avec sous-secteur Ab** : sous secteur agricole bâti diffus en zone agricole - **At** : secteur agricole touristique

### **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

- toutes constructions, occupations, installations excepté celles admise à l'article A2
- la création ou reprise de toute activité autre qu'agricole.

#### **Sont également interdits :**

- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R.421-19 (à l'exception du a.) et R.421-23 (à compter du d.) du Code de l'Urbanisme.
- Toute nouvelle occupation du sol dans les secteurs paysagers protégés repérés au titre de l'article L.151-19 (y compris les serres démontables) sauf celles mentionnées à l'article 2.
- Toutes nouvelles occupation et utilisation du sol dans les secteurs soumis à risques naturels forts, identifiés en annexe du PLU (carte des aléas) et repérés au titre de l'article R.151-34-1° du Code de l'Urbanisme (*dans la zone des dangers graves pour la vie humaine : interdiction de toute construction ou extension d'ERP de 1° à 3ème catégorie, IGH et installations nucléaires de base, dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine : interdiction de toute construction ou extension d'ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes et IGH*)

#### **Sont également interdits dans les secteurs paysagers protégés au titre de l'article L.151-19 ° ainsi que dans le sous-secteur Ab:**

- Les exploitations agricoles.

### **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1- Rappel**

**Adaptations mineures** : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme.

Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

**La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** est autorisée dans les cinq ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **2- Au titre des constructions et utilisations qui nécessitent une autorisation d'urbanisme, les suivantes ne seront admises que sous conditions**

##### **En zone A et son sous-secteur Ab :**

- Pour les secteurs paysagers protégés au titre de l'article L.151-19: les modifications des éléments inscrits devront faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'intervention les réduisant tout ou partiellement, une reconstitution avec espèces identiques des éléments paysagers est obligatoire.
- Les démolitions sont soumises à permis pour les constructions repérées au titre de l'article L.151-11-2°.
- Sont également autorisées les équipements publics et d'intérêt collectif sous les conditions ci-après :
  - Ils ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole et prendrons toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.

Dans les secteurs soumis à risques naturels faibles et moyens identifiés en annexe du PLU (carte des aléas), les occupations et utilisations du sol admises devront prendre toutes les dispositions nécessaires permettant d'assurer la sécurité des personnes. En tout état de cause, une attestation établie par un technicien compétent sera nécessaire avant toute obtention d'une autorisation d'urbanisme.

##### **En zone A uniquement :**

## **ZONE A** : Secteur agricole -

**avec sous-secteur Ab** : sous secteur agricole bâti diffus en zone agricole - **At** : secteur agricole touristique

**Les bâtiments et installations agricoles** ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiés par les besoins de l'exploitation, sur la base des critères précisés au rapport de présentation.

Sont en outre soumis aux conditions particulières suivantes :

- Les constructions à caractère fonctionnels nécessaires aux exploitations sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les annexes touristiques des exploitations agricoles (gîtes et accueil touristique) sont autorisées sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les points de vente de leurs productions sous réserve d'être aménagées sur le site de l'exploitation dans la limite de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les campings à la ferme seront limités à 6 emplacements et situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation.
- Les habitations destinées aux actifs agricoles des exploitations agricoles professionnelles sont autorisées sous les conditions cumulatives suivantes :
  - Nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante, ou à créer, et de former un ensemble cohérent avec ces derniers,
  - ⇨ Composé d'un seul bâtiment à usage d'habitat par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être intégrés dans le volume d'un seul bâtiment) soit sous forme de réhabilitation ou réaffectation de constructions existantes, soit accolées ou intégrées au bâtiment existant. Dans tous les cas la surface cumulée de ces logements ne devra pas dépasser 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher). En cas d'impossibilité technique les habitations peuvent être admises à proximité immédiate.
  - ⇨ Avoir l'accès de l'habitation commune avec celle de l'exploitation.
  - ⇨ les annexes (accolées ou non) seront autorisées, dans la limite de 2 pour une superficie cumulée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, plus une piscine.

En sous-secteur Ab uniquement :

- Les extensions, à usage d'habitat, bureau et service, et artisanat si elles sont inférieures ou égales à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et ce, en une fois d'un bâtiment existant ayant déjà l'une de ces occupations. Pour les extensions à usage de bureaux ou d'artisanat, celles-ci seront autorisées dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation n'induisent pas de nuisances pour le voisinage. Ces activités devront prendre toutes mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.

- Les annexes des constructions admises sont limitées à 2 pour une superficie cumulée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, plus une piscine. Ces annexes seront soit accolées, soit à proximité immédiate du bâtiment principal. En tout état de cause ces annexes devront être implantées à moins de 20 m de la construction.

- La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de garder le volume et le caractère architectural du bâtiment principal (à l'exception des volumes accolées type annexes) et dans la mesure où :

- L'alimentation en eau potable soit possible par le réseau public,
- L'assainissement soit possible par le réseau public ou par un dispositif autonome conforme aux normes et règlements en vigueur.
- La desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération.
- Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération.
- Le projet n'apporte pas de gêne à l'activité agricole (en cas de présence d'exploitation agricole située à moins de 100 m)
- Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal, et sont limitées à 2, pour une superficie cumulée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En sous-secteur At uniquement :

Seuls sont autorisés

- les aménagements, les infrastructures, les équipements et les constructions liés aux usages sportifs et de loisirs ;

- la création de bureaux et de services, d'hébergement hôtelier (liés à l'activité touristique –ex. gîtes, chambres d'hôtes) est autorisée dans la limite de 300m<sup>2</sup> de

## **ZONE A** : Secteur agricole -

**avec sous-secteur Ab** : sous secteur agricole bâti diffus en zone agricole - **At** : secteur agricole touristique

surface de plancher cumulée sur la zone, pour autant qu'elle s'harmonise et réserve la qualité des sites et des paysages et dans la mesure où :

- L'alimentation en eau potable soit possible par le réseau public ou à défaut par une source privée répondant aux normes répondant aux normes de salubrité publique est possible.
- L'assainissement soit possible par le réseau public ou par un dispositif autonome conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu, annexée au PLU.
- La desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération.
- Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération.

### **ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

#### **ACCES**

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.

**Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques** qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

**Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.** Les accès sont adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique et à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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 limite du domaine public. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 10%.

Pour chaque construction, une entrée privative hors clôture et portail encore appelée sas non clos, doit être prévue avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public. Cette mesure doit permettre aux véhicules devant stationner avant de le

franchir de le faire sans créer de danger pour la circulation des automobiles, des piétons et des cycles.

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard des exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

#### **VOIRIES**

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

Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures, ...) de faire demi-tour, selon les normes en vigueur. En tout état de cause, la pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 5%.

Pour les liaisons piétonnes ou cycles, il sera prévu un raccordement à la voie publique existante.

### **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### **Eaux usées :**

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et occasionnant des rejets d'eau usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

## **ZONE A** : Secteur agricole -

**avec sous-secteur Ab** : sous secteur agricole bâti diffus en zone agricole - **At** : secteur agricole touristique

- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie si besoin d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, ou de sa non programmation, il pourra être admis un système d'assainissement individuel conformément aux dispositions de la carte d'aptitude des sols et du milieu.

Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre de raccorder la construction directement au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

### **Eaux pluviales :**

- Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, ainsi que leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.
- Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe.
- Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisés et rejetés dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.
- En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.
- La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

*En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire „eaux pluviales“ et aux fiches techniques correspondantes.*

### **Energies et télécommunications :**

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.
- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau des communications numériques. En cas d'absence d'un tel réseau, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra prendre les dispositions nécessaires pour permettre le raccordement futur de la construction.

## **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

Cependant, au regard des contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie suffisante pour pouvoir réaliser le système d'assainissement individuel, conforme aux normes et règlements en vigueur.

## **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES**

### **GENERALITES**

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

L'ensemble des règles suivantes s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette, mais aussi aux limites des terrains issus de permis valant divisions et de lotissements.

## **ZONE A** : Secteur agricole -

**avec sous-secteur Ab** : sous secteur agricole bâti diffus en zone agricole - **At** : secteur agricole touristique

### **IMPLANTATION**

Les ouvrages techniques et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics (abris bus, transformateur) peuvent s'implanter jusqu'en limite du domaine public.

Pour les autres constructions et leurs annexes, les retraits minimum sont les suivants :

- Par rapport à l'axe des voies publiques et des voies privées ouvertes au public et RD en agglomération si elles existent dans la zone : recul minimal de 8 m.
- Par rapport à l'axe des chemins ruraux : 5 m.
- Par rapport à l'axe des RD hors agglomération si elles existent dans la zone : recul minimal de 25 m.
- Par rapport à l'axe de l'A41 : 100 m (en application de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme).

Les extensions mesurées et aménagements du bâti existant sont exemptés des reculs par rapport aux RD hors agglomération sous réserve qu'ils n'aggravent pas la sécurité des personnes et qu'ils apportent une qualité architecturale à la construction.

### **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES**

#### **GENERALITES**

Les constructions, installations et aménagements, les annexes doivent respecter un recul minimum vis à vis des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement)

L'ensemble des règles suivantes s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette, mais aussi aux limites des terrains issus de divisions (excepté les maisons jumelées).

#### **IMPLANTATION**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les annexes non accolées au bâtiment principal peuvent être édifiées à 1,50 m minimum des limites (débords de toits compris) à condition qu'aucune façade en vis-à-vis de ces limites ne dépasse 6 m.

Les annexes non accolées de moins de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher peuvent s'implanter jusqu'à 0,50 des limites (débords de toit compris), à condition qu'aucune façade en vis-à-vis de ces limites ne dépasse 3 m.

Dans le cas d'annexes accolées à un bâtiment principal existant, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

### **ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Non réglementé

### **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux, et tout point du bâtiment.

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur n'est pas réglementée mais devra être compatible avec le site environnant.

#### **En sous-secteur Ab et At :**

- La hauteur totale des autres constructions ne devra pas excéder 9 m au faîtage et 7 m à l'acrotère pour les toitures terrasses autorisées.

## ZONE A : Secteur agricole -

avec sous-secteur Ab : sous secteur agricole bâti diffus en zone agricole - At : secteur agricole touristique

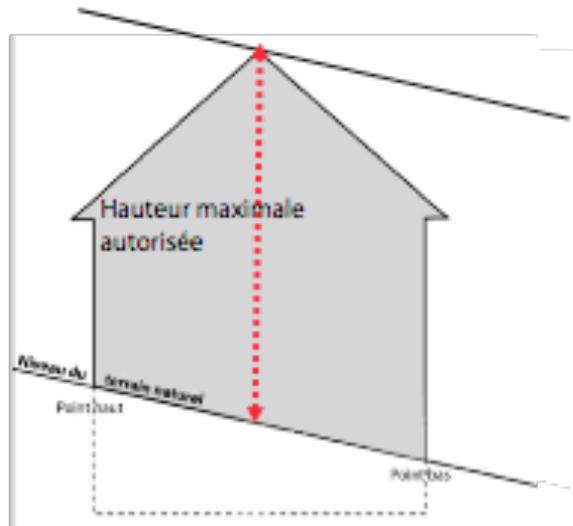


Schéma illustratif (à titre indicatif)

- Pour les annexes, la hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux à la médiane, ne devra pas excéder 4m au faîtage.

Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovations ou de réhabilitations de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,40 m.

Seuls les éléments techniques tels que cheminées, ventilations, peuvent dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

### ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt général.

#### 11.1 – DISPOSITIONS GENERALES

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité pourra interroger pour avis l'architecte consultant de la commune. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion de dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

#### 11.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

##### 11.2.1- BATIMENTS REPERES COMME PATRIMONIAUX :

Le projet de restauration des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L.151-11-2° et L.151-19 doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

En outre :

- Les ouvertures supplémentaires devront être proches de l'existant et dans le même rythme,
- Les couleurs des façades devront respecter le nuancier communal annexé au présent règlement,
- Les toitures devront être conservées à l'identique. Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovations ou de réhabilitations de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,40m.

##### 11.2.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

*Nota : pour les bâtiments concernés par une servitude de protection de L.151-19, ces dispositions s'appliquent sous réserve de leur compatibilité avec les paragraphes 11.2.1 et 11.2.2.*

## **ZONE A** : Secteur agricole -

**avec sous-secteur Ab** : sous secteur agricole bâti diffus en zone agricole - **At** : secteur agricole touristique

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

### **Pour les constructions à usage d'habitation en zone A ainsi que pour les sous-secteurs Ab et At:**

Se référer à la règle de la zone Ub.

### **Pour les autres constructions en zone A :**

Non règlementé.

### **11.2.3- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :**

*Nota : pour les bâtiments concernés par une servitude de protection de L.151-19, ces dispositions s'appliquent sous réserve de leur compatibilité avec les paragraphes 11.2.1 et 11.2.2.*

### **Pour les constructions à usage d'habitation en zone A ainsi que pour le sous-secteur Ab et At :**

Se référer à la règle de la zone Ub.

### **Pour les autres constructions en zone A :**

- Les enduits doivent être de teinte grise.
- Les bardages des constructions doivent être de teinte sombre.
- Les bois doivent être d'une teinte sombre dérivée de leur aspect naturel.

### **11.2.4- TOITURES, ASPECTS DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :**

*Nota : pour les bâtiments concernés par une servitude de protection de type L.151-19, ces dispositions s'appliquent sous réserve de leur compatibilité avec les paragraphes 11.2.1 et 11.2.2.*

### **Pour les constructions à usage d'habitation en zone A ainsi que pour le sous-secteur Ab et At :**

Se référer à la règle de la zone Ub.

### **Pour les autres constructions en zone A :**

- La pente des toitures n'est pas règlementée.

- Les matériaux de couverture seront d'aspect soit tuile de teinte brun rouge, soit ardoise, soit bac pré-laqué ou fibro-ciment de teinte grise.

### **11.2.5- CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :**

*Nota : pour bâtiments concernés par une servitude de protection de type L.151-19, ces dispositions s'appliquent sous réserve de leur compatibilité avec les paragraphes 11.2.1 et 11.2.2.*

### **Pour les constructions à usage d'habitation en zone A ainsi que pour le sous-secteur Ab et At :**

Se référer à la règle de la zone Ub.

### **Pour les autres constructions en zone A :**

Les clôtures doivent être de type agricole, à base de fils métalliques linéaires uniquement.

Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales et variées dont la liste est annexée au présent règlement.

Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies.

## **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **GENERALITES**

#### **Caractéristiques générales des places de stationnement :**

Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes Les places de stationnement doivent être indépendantes ou autonomes, sauf pour l'habitat individuel et cas particulier de réhabilitation.

<b>HABITAT</b>	<b>AUTORISE</b>	<b>LIE</b>	<b>A</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de
<b>L'ACTIVITE AGRICOLE</b>				

## **ZONE A** : Secteur agricole -

**avec sous-secteur Ab** : sous secteur agricole bâti diffus en zone agricole - **At** : secteur agricole touristique

	2 places par habitation.
<b>HABITAT EN SOUS-SECTEUR Ab</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation. Au moins la moitié de ces places sera couverte.
<b>HABITAT REHABILITE AU TITRE DES ARTICLES L123-3-1 ET L123-1-5-7 (BATIMENTS PATRIMONIAUX)</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation. Au moins la moitié de ces places sera couverte.
<b>ACTIVITES Bureaux – services</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher. (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).
<b>Artisanat</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il devra être prévu au minimum une place pour 100 m <sup>2</sup> de surface artisanale et une place par 25 m <sup>2</sup> de bureau (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).
<b>EXPLOITATION AGRICOLE Y COMPRIS LES ACTIVITES ANNEXES AUTORISEES</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération et être assurés en dehors des voies publiques

<b>EQUIPEMENT PUBLIC</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération (étude à inclure).
--------------------------	---

### **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations, en limites séparatives, doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

### **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS n'est pas réglementé

### **ARTICLE A15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE A16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

## ZONE N Secteur naturel, avec sous-secteurs

**Ndi** : secteur naturel de dépôts inertes - **Ntc** : secteur naturel touristique à vocation de camping- **Ns** : secteur naturel sensible

### **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

- Les habitations (sauf dans le secteur Ntc sous réserve des dispositions de l'article 2).
- L'hébergement hôtelier, (sauf dans le secteur Ntc sous réserve des dispositions de l'article 2).
- Les bureaux et services
- L'artisanat.
- L'industrie.
- Les entrepôts.
- Les exploitations agricoles.
- Les exploitations forestières dans les sous-secteurs Ns et les espaces protégés au titre de l'article L.151-19
- Les équipements publics et d'intérêt collectif (sauf dans les secteurs N et Ntc sous réserve des dispositions de l'article 2).

#### **Sont également interdits :**

- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature (sauf dans le secteur Ndi)
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les constructions légères, transportables, non fondées et non liées aux annexes fonctionnelles des constructions existantes, sauf dans le cas de bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R.421-19 (à l'exception du a.) et R.421-23 (à compter du c.) du Code de l'Urbanisme. Les dispositions du c. de l'article R421-19 et du c. de l'article R421-23 ne s'appliquent pas au sous-secteur Ntc.
- Toutes nouvelles occupation et utilisation du sol dans les secteurs soumis à risques naturels forts, identifiés en annexe du PLU (carte des aléas) et repérés au titre de l'article R.151-34-1° du Code de l'Urbanisme ( *dans la zone des dangers graves pour la vie humaine : interdiction de toute construction ou extension d'ERP de 1° à 3ème catégorie, IGH et installations nucléaires de base, dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine : interdiction de toute construction ou*

*extension d'ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes et IGH)*

#### **Sont interdits complémentirement en sous-secteurs Ns:**

- Toute construction, drainages ou remblais, et autres travaux susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des zones humides.
- Toute intervention sur les milieux et les biotopes qui participent à l'équilibre environnemental.
- Toute intervention qui ne concerne pas les travaux de gestion et d'entretien courant.
- Toutes occupations et utilisations du sol susceptible de porter atteinte aux captages d'eau potable.

#### **Sont interdits complémentirement dans les espaces boisés protégés au titre de l'article L.151-19 :**

- Les modifications des éléments boisés inscrit devront faire l'objet d'une autorisation préalable. En cas d'intervention les réduisant tout ou partiellement, une reconstitution avec espèces identiques des éléments paysagers est obligatoire.

### **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1- Rappel**

**Adaptations mineures** : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

**Sauf en sous-secteurs Ns, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démol** est autorisée dans les dix ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux

## **ZONE N** Secteur naturel, avec sous-secteurs

**Ndi** : secteur naturel de dépôts inertes - **Ntc** : secteur naturel touristique à vocation de camping- **Ns** : secteur naturel sensible

ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **2- Au titre des constructions et utilisations qui nécessitent une autorisation d'urbanisme, les suivantes ne seront admises que sous conditions**

Les démolitions sont soumises à permis pour les constructions repérées au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme.

#### **En sous-secteur N et Ntc uniquement :**

Sont autorisés les équipements publics et d'intérêt collectif dans les conditions ci-après :

- Ils ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte au fonctionnement de la zone, et prendrons toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.

#### **En sous-secteur Ntc uniquement :**

Seules sont autorisées les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement de l'activité de camping.

Les constructions à usage de logement de fonction sont autorisées si elles sont directement liées au fonctionnement de l'activité. La surface de plancher maximale autorisée est de 50 m<sup>2</sup>.

#### **En sous-secteur Ndi uniquement :**

Seuls sont autorisés les dépôts de matériaux inertes issus des activités de BTP, sous réserve de prendre les dispositions nécessaires, afin d'éviter les impacts négatifs sur l'environnement.

### **ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **ACCES**

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.

**Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques** qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

**Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.** Les accès sont adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique et à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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 limite du domaine public. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 10%.

Pour chaque construction, une entrée privative hors clôture et portail encore appelée sas non clos, doit être prévue avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public. Cette mesure doit permettre aux véhicules devant stationner avant de le franchir de le faire sans créer de danger pour la circulation des automobiles, des piétons et des cycles.

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard des exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

#### **VOIRIES**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En tout état de cause, et pour les voies destinées à accueillir des opérations de plus de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher, la largeur de l'emprise des voies privées ou publiques nouvelles ne doit pas être inférieure à 5 m dont un trottoir de 1,50m.

Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics

(lutte contre l'incendie, ramassage des ordures, ...) de faire demi-tour, selon les normes en vigueur. En tout état de cause, la pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 5%.

Pour les liaisons piétonnes ou cycles, il sera prévu un raccordement à la voie publique existante.

#### **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

##### **Eaux usées :**

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et occasionnant des rejets d'eau usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie si besoin d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, ou de sa non programmation, il pourra être admis un système d'assainissement individuel conformément aux dispositions de la carte d'aptitude des sols et du milieu.

Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre de raccorder la construction directement au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

##### **Eaux pluviales :**

- Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, ainsi que leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.
- Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe.
- Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisés et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.
- En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.
- La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

*En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire „eaux pluviales“ et aux fiches techniques correspondantes.*

##### **Energies et télécommunications :**

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.
- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau des communications numériques. En cas d'absence d'un tel réseau, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra prendre les dispositions nécessaires pour permettre le raccordement futur de la construction.

### **ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES**

#### **GENERALITES**

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de L'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

L'ensemble des règles suivantes s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette, mais aussi aux limites des terrains issus de permis valant divisions et de lotissements.

#### **IMPLANTATION**

Les ouvrages techniques et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics (abris bus, transformateur) peuvent s'implanter jusqu'en limite du domaine public.

Pour les autres constructions et leurs annexes, les retraits minimum sont les suivants :

- Par rapport à l'axe des voies publiques et des voies privées ouvertes au public et RD en agglomération si elles existent dans la zone : recul minimal de 8 m.
- Par rapport à l'axe des chemins ruraux : 5 m.
- Par rapport à l'axe des RD hors agglomération si elles existent dans la zone : recul minimal de 25 m.
- Par rapport à l'axe de l'A41 : 100 m (en application de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme).

Les extensions mesurées et aménagements du bâti existant sont exemptés des reculs par rapport aux RD hors agglomération sous réserve qu'ils n'aggravent pas la sécurité des personnes et qu'ils apportent une qualité architecturale à la construction.

### **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES**

#### **GENERALITES**

Les constructions, installations et aménagements, les annexes doivent respecter un recul minimum vis à vis des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement)

L'ensemble des règles suivantes s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette, mais aussi aux limites des terrains issus de divisions (excepté les maisons jumelées).

#### **IMPLANTATION**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les annexes non accolées au bâtiment principal peuvent être édifiées à 1,50 m minimum des limites (débords de toits compris) à condition qu'aucune façade en vis-à-vis de ces limites ne dépasse 6 m.

Les annexes non accolées de moins de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher peuvent s'implanter jusqu'à 0,50 des limites (débords de toit compris), à condition qu'aucune façade en vis-à-vis de ces limites ne dépasse 3 m.

Dans le cas d'annexes accolées à un bâtiment principal existant, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

### **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Non réglementé.

## ZONE N Secteur naturel, avec sous-secteurs

**Ndi** : secteur naturel de dépôts inertes - **Ntc** : secteur naturel touristique à vocation de camping- **Ns** : secteur naturel sensible

### **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux, et tout point du bâtiment.

**Règle générale** : la hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 9 m au faîtage.

### **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt général.

#### **11.1 - DISPOSITIONS GENERALES**

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité pourra interroger pour avis l'architecte consultant de la commune. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion de dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

#### **11.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Pour les constructions autorisées, se référer au règlement de la zone Ub et aux dispositions particulières de l'article 11 correspondant.

### **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

#### **GENERALITES**

#### **Caractéristiques générales des places de stationnement :**

Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conforme aux normes Les places de stationnement doivent être indépendantes ou autonomes, sauf pour l'habitat individuel et cas particulier de réhabilitation.

#### **Modalités de réalisation :**

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

<b>HABITAT NEUF</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation. Au moins la moitié de ces places sera couverte et intégrée au volume principal.
---------------------	---

## **ZONE N** Secteur naturel, avec sous-secteurs

**Ndi** : secteur naturel de dépôts inertes - **Ntc** : secteur naturel touristique à vocation de camping- **Ns** : secteur naturel sensible

<b>HABITAT REHABILITE</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé 2 places minimum par habitation. Au moins la moitié de ces places sera couverte et intégrée au volume principal.
<b>ACTIVITES</b> <b>Hébergement hôtelier</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
<b>EQUIPEMENT PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

### **ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordements aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

### **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations, en limite séparatives, doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

### **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS n'est pas réglementé.

### **ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour toute opération supérieure à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques (par exemple constructions BBC, mise en place de panneaux solaires etc...)

# LEXIQUE

**Les définitions du présent lexique apportent des précisions sur les termes utilisés dans le règlement.**

## ACCES

L'accès est la partie du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude de la voie.

## ACROTERE

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps

## ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies par un PLU peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des propriétés foncières ou la caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme)

## AFFOUILLEMENTS

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

## ANNEXE

Le terme annexe correspond à une construction à usage non principal (non destiné à l'habitat ou aux activités), accolée ou non au bâtiment principal, qui serait plus petite que la construction principale, sans liaison avec elle. Si un local, répondant aux conditions ci-dessus, est accolé à une construction, il ne peut être qualifié d'annexe que s'il est édifié postérieurement à elle.

Nota : une piscine est toujours annexe à une construction principale (habitation, hôtel, ...), couverte ou non.

## ARTICLE R.421-19 DU CODE DE L'URBANISME

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :

- lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

- ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;

b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;

e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;

i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;

j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

# LEXIQUE

## ARTICLE R.421-23 DU CODE DE L'URBANISME

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

## BAHUT (MUR BAHUT)

Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une arcature, une grille.

## BUREAU / SERVICES (DESTINATION)

Selon l'article R. 520-1-1 du code de l'urbanisme, il s'agit des locaux où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, en retenant parfois la dénomination « activités de services » plutôt que celle de « bureaux ». Mais des établissements comme les agences de voyages, les établissements bancaires ou d'assurance peuvent apparaître à la fois comme des services et des commerces.

C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination « bureau » de la destination « commerce ». Les locaux d'une centrale d'achat se rattachent ainsi à la destination bureau car n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

## CHANGEMENT DE DESTINATION

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain

## CHEMIN D'EXPLOITATION

Un chemin rural est une voie servant exclusivement à la communication entre différentes exploitations agricoles. C'est un chemin privé, non ouvert à la circulation publique (sauf consentement des propriétaires).

## CHEMIN RURAL

Un chemin rural est une voie appartenant au domaine privé de la commune, et affecté à un usage public. Il n'est cependant pas classé dans la catégorie des voies communales (domaine public de la commune).

## CLOTURE A CLAIRE-VOIE

Clôture à jour qui présente des vides (grille, trillage, ...).

# LEXIQUE

## COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain; il peut donc limiter les possibilités d'occupation du sol par les constructions.

## COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Ce coefficient représente le rapport exprimant la surface (m<sup>2</sup>) de plancher hors œuvre susceptible d'être construite par la surface (m<sup>2</sup>) du terrain à bâtir. Il fixe la densité maximale de construction par terrain à bâtir : surface de terrain X COS = surface maximale de plancher à construire.

## COMMERCE

La destination « commerce » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Ainsi, des bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent donc de la catégorie « commerce », alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entrent dans la catégorie « bureaux ».

## DEBLAIS

Action de déblayer, consistant à aplanir un terrain par des travaux de terrassement.

## DEBORD DE TOIT

Partie de la toiture en saillie par rapport au plan de façade.

## DESTINATION

9 catégories : habitat, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industries, activités agricoles ou forestières, entrepôts, équipements publics ou d'intérêt collectif.

Est considéré comme changement de destination d'une construction le passage de l'une à l'autre des catégories.

## EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la surface qu'occupent, sur le sol fini :

- la projection verticale du volume des bâtiments implantés sur le terrain, hors éléments extérieurs de façade tels que balcons et débords de toiture (figure 1). Les éléments de ces bâtiments prenant appui sur le sol sont toutefois inclus dans l'emprise au sol (auvent sur poteaux, base d'un escalier,...). (figure 2).
- les terrasses aménagées d'une hauteur au-dessus du sol fini supérieure à 0,60 m.

Lorsque des constructions existent sur le terrain, leur emprise au sol est prise en compte pour déterminer l'emprise au sol résiduelle autorisée.

Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur deux zones du PLU, l'emprise au sol est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.

Sur des terrains en pente, l'emprise au sol est calculée dans le plan du terrain (figure 3).

Sont exclues de l'emprise au sol :

- les parties enterrées de la construction (figures 4 et 5)
- les terrasses aménagées d'une hauteur au-dessus du sol fini n'excédant pas 0,60m.
- les piscines de toute nature,
- la projection verticale des éléments extérieurs de façade tels que balcon et débords de toiture ne prenant pas appui sur le sol.
- l'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et de murs de toute nature qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment

## ENROCHEMENT CYCLOPEEN

Ensemble de quartiers de roches, de blocs de béton, que l'on entasse sur un sol submergé ou mouvant, pour servir de fondations ou de protection à des ouvrages immergés.

## EQUIPEMENT PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF

Etablissement dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

De manière générale, cette notion comprend également :

- Les installations, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (arrêt de transports en commun, postes de transformation, ...).
- Les réseaux ayant un intérêt collectif (équipements d'infrastructure).
- Les constructions ayant un intérêt collectif.
- 

Un équipement d'intérêt collectif peut avoir une gestion privée ou publique.

# LEXIQUE

## EQUIPEMENTS PRIVES

Travaux de viabilité et d'équipement réalisés sur le terrain d'assiette de la construction ou du lotissement.

Le maire peut exiger du bénéficiaire du permis de construire la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés (article L.332-15 du Code de l'Urbanisme)

## ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer.

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « *le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements* ».

## EXHAUSSEMENT

Action d'augmenter la hauteur d'une construction.

## EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

## FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

## INDUSTRIE

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Cette destination comprend donc les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

## HABITATION LEGERE DE LOISIRS

Construction à usage d'habitation démontable ou transportable, destinée à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

## HEBERGEMENT HOTELIER

Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » et non « habitat » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement (TA Versailles, 14 janv. 1997, SA d'HLM des Trois Vallées c/ Commune de Coignères, *DAUH* n° 2,715 ; *BJDU* 1997, n° 2, p. 144), il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.) (CE 9 mars 1990, SCI Le Littoral, *Rec.* p. 1043.). Selon la jurisprudence, il apparaît que ces services doivent être gérés par du personnel propre à l'établissement et non être simplement laissés à la libre disposition des résidents.

## JACOBINE

Type de lucarne.

## LOGEMENT COLLECTIF

Construction qui comprend au moins deux logements, desservis par une entrée commune.

## LIGNE D'IMPLANTATION

Lorsqu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties de constructions non enterrées, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

## LIMITES SEPARATIVES (LATERALES, ET DE FOND DE PARCELLE)

Les limites séparatives latérales sont les limites qui aboutissent sur le domaine public, ou sur la limite de référence. La limite opposée à la limite de référence constitue la limite de fond de parcelle. En cas de forme parcellaire complexe, on considérera comme limite latérale, tout côté du terrain aboutissant à la limite de référence, malgré les éventuels décrochés, coudes et brisures. Pour le terrain situé à l'angle de deux rues, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

## PAN

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

## PIGNON

# LEXIQUE

---

Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

## **REHABILITATION**

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur: normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation, ...  
La réhabilitation peut comporter un changement de destination de l'ouvrage.

## **RENOVATION**

Remise neuf, restitution d'un aspect neuf. Travail consistant à remettre dans un état analogue à l'état d'origine un bâtiment ou un ouvrage dégradé par le temps, les intempéries, l'usure, ...  
La rénovation ne doit pas être confondue avec la réhabilitation : par ailleurs, la rénovation sous-entend le maintien de la fonction antérieure de l'ouvrage.

## **RESTAURATION**

Rétablir une construction, telle qu'elle était dans son état initial.

## **SAILLIE**

Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

## **SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation

## **TERRAIN**

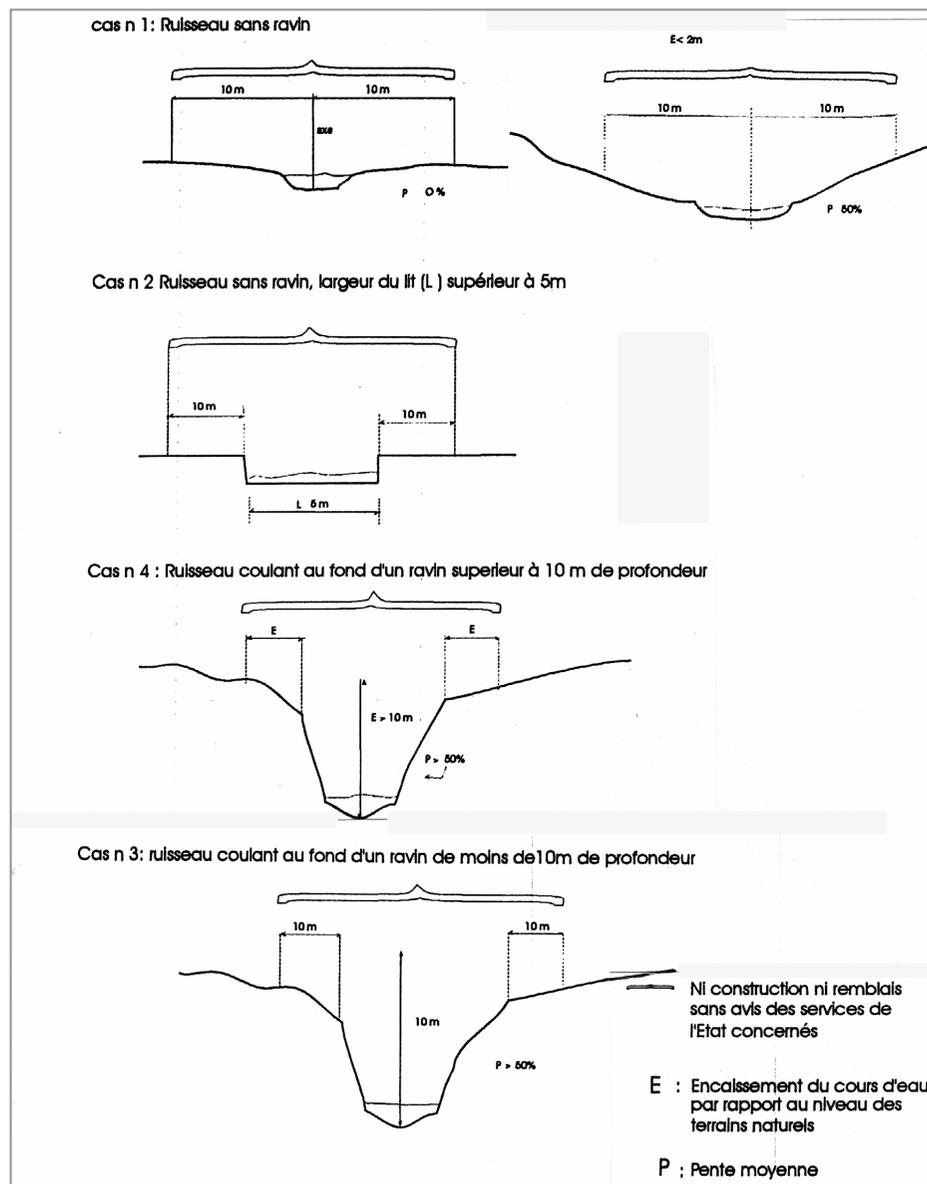
Le terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

## **VOIE**

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est projeté l'opération ; elle peut être de statut privé ou public. Elle doit présenter une largeur minimale qui correspond à la largeur minimale circulaire.

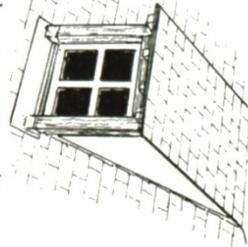
Une voie privée ouverte au public est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.

# RECULS PAR RAPPORT AUX RUISSEAUX

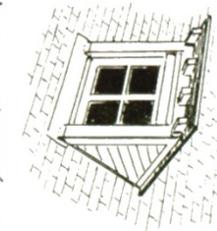


# LUCARNES- JACOBINES

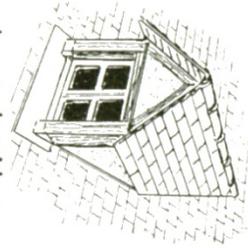
## LUCARNES



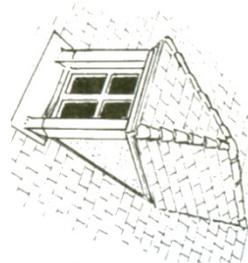
Lucarne rampante  
ou en "chien couché"



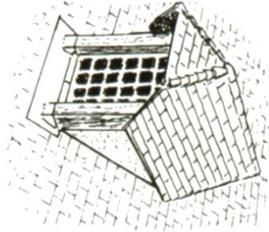
Lucarne retroussée, ou  
demoiselle ; c'est aussi le  
vrai "chien assis"



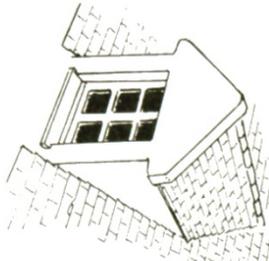
Lucarne jacobine,  
en bâtière ou à  
cheval



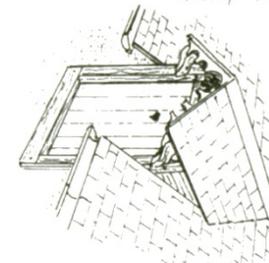
Lucarne à croupe,  
dite "capucine" ou  
"à la capucine"



Lucarne à demi-croupe,  
dite normande



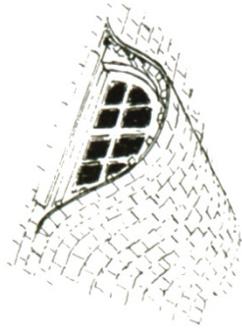
Lucarne-pignon,  
ici à fronton  
triangulaire



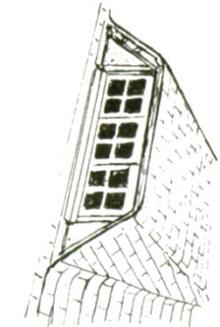
Lucarne pendante, dite  
meunière, ou gerbière,  
ou lucarne à foin



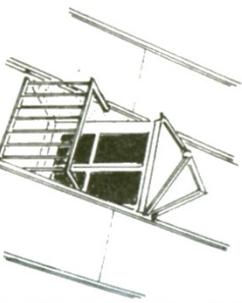
Lucarne en guitare  
(V. à ce mot)



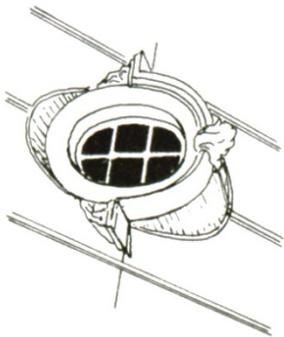
Lucarne à jouées galbées  
(couverture ardoise ou chaume)



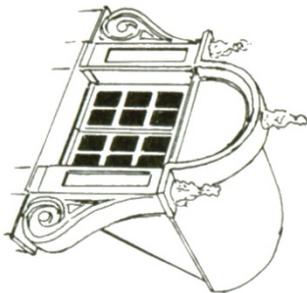
Lucarne en trapèze  
(couv. bardeaux d'asphalte)



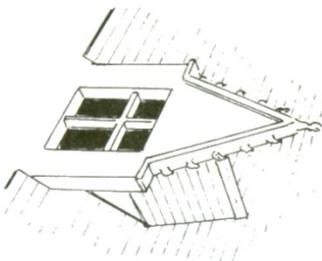
Lucarne rentrante, ou  
à jouées rentrantes



Lucarne dite oeil-de-boeuf,  
habillage en zinc façonné



Lucarne-fronton,  
ici à allèrons et toit bombé



Lucarne à gâble

## PALETTE VEGETALE

NOM FRANÇAIS <i>Nom Latin</i>	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
<b>ARBRES DE GRANDE TAILLE</b>								
CHÊNE PÉDONCULÉ <i>Quercus robur (pedunculata)</i>	15 à 20m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m	gland	8 à 12m	très courant
CHÊNE ROUVRE ou SESSILE <i>Quercus sessiliflora (petraea)</i>	15 à 20m		mai	demi-ombre	Jusqu'à 1600m	gland	8 à 12m	très courant
CHÊNE ROUGE D'AMÉRIQUE <i>Quercus rubra (borealis)</i>	15 à 20m		mai	tolérant l'ombre	Jusqu'à 800m	gland	6 à 10m	très courant
CORMIER <i>Sorbus domestica</i>	10 à 20m		avril à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1400m		6 à 10m	courant
ÉRABLE PLANE <i>Acer platanoides</i>	15 à 20m		avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1500m		5 à 7m	très courant
ÉRABLE SYCOMORE <i>Acer pseudoplatanus</i>	15 à 20m		mai	demi-ombre	Jusqu'à 1800m		6 à 8m	très courant
FRÊNE COMMUN <i>Fraxinus excelsior</i>	15 à 20m	noirâtre à violacé	mars à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1400m	samare	6 à 10m	très courant
HÊTRE <i>Fagus sylvatica</i>	15 à 20m		avril à mai	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1700m		6 à 10m	très courant
MERISIER <i>Prunus avium</i>	12 à 17m	blanc	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1700m	petite cerise rouge puis noire	5 à 8m	courant
NOYER COMMUN <i>Juglans régia</i>	12 à 15m		avril à mai	lumière demi-ombre		noix	8 à 12m	courant
ORME COMMUN <i>Ulmus campestris (minor)</i>	15 à 20m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 1300m	samare glabre	8 à 12m	rara
ORME DES MONTAGNES <i>Ulmus montana (glabra)</i>	15 à 20m		mars à avril	demi-ombre	Jusqu'à 1300m	samare glabre	5 à 7m	rare
PEUPLIER BLANC <i>Populus alba</i>	20 à 25m	blanc	mars à avril	lumière		graine cotonneuse	5 à 7m	très courant
TILLEUL À GRANDES FEUILLES <i>Tilia platyphyllos</i>	15 à 20m	jaune pâle	juin à juillet	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1000m		6 à 10m	très courant
TILLEUL À PETITES FEUILLES <i>Tilia cordata</i>	15 à 20m	jaune blanchâtre	juillet	demi-ombre	Jusqu'à 1500m		6 à 10m	très courant
TREMBLE <i>Populus tremula</i>	18 à 22m	verdâtre	mars à avril	lumière	jusqu'à 1300m		5 à 7m	courant

## PALETTE VEGETALE

### ARBRES DE TAILLE MOYENNE

ALISIER TORMINAL <i>Sorbus torminalis</i>	10 à 15m	blanc	mai		Jusqu'à 1000m	fruit ovoïde brun		courant
ALISIER BLANC <i>Sorbus aria</i>	6 à 12m	blanc	mai	lumière	Jusqu'à 1700m	fruit rouge ou orangé		courant
AULNE BLANC <i>Alnus incana</i>	10 à 15m		février	lumière	Jusqu'à 1500m			courant
AULNE À FEUILLES DE CŒUR <i>Alnus cordata</i>	12 à 20m		février	lumière	Jusqu'à 1400m			courant
AULNE GLUTINEUX ou VERNE <i>Alnus glutinosa</i>	12 à 18m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 1200m			très courant
CERISIER TARDIF <i>Prunus serotina</i>	10 à 15m	blanc	mai à juin	demi-ombre		petite drupe noire luisante		courant
CHARME COMMUN <i>Carpinus betulus</i>	10 à 15m		avril à mai	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1000m	akènes en grappe		très courant
CHARME HOUBLON <i>Ostrya carpinifolia</i>	10 à 15m							rare
CHÊNE PUBESCENT ou BLANC <i>Quercus pubescens (lanuginosa)</i>	8 à 12m		avril	lumière	Jusqu'à 1400m	gland		courant
ÉRABLE CHAMPÊTRE <i>Acer campestre</i>	8 à 12m		avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1000m			très courant
ÉRABLE A FEUILLE D'OBIER <i>Acer opalus</i>	8 à 12m		mars à avril	lumière demi-ombre	jusqu'à 1900m			courant
FRÊNE A FLEURS <i>Fraxinus ornus</i>	6 à 10m	blanchâtre	avril à mai	lumière				courant
GRISARD <i>Populus X canescens</i>	18 à 25m		mars à avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 600m			rare
OSIER DES VANNIERS <i>Salix viminalis</i>	10 à 15m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 400m			courant
POIRIER SAUVAGE <i>Pyrus communis (pyraster)</i>	5 à 10m	blanc	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1200m	petite poire		très rare
POMMIER SAUVAGE <i>Malus sylvestris</i>	6 à 10m	blanc rosé	avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m	petite pomme jaune verdâtre		très rare
ROBINIER FAUX-ACCACIA <i>Robinia pseudoacacia</i>	15 à 20m	blanc	mai à juillet	lumière		gousse plate gris noirâtre		très courant
SAULE BLANC <i>Salix alba</i>	15 à 20m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m			courant
SORBIER DES OISELEURS <i>Sorbus aucuparia</i>	8 à 10m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2000m	fruit sphérique rouge		très courant

## PALETTE VEGETALE

### GRANDS ARBUSTES CADUCS

AUBÉPINE ÉPINEUSE <i>Crataegus oxyacantha (laevigata)</i>	3 à 6m	blanc	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	fruit ovoïde rouge		rare
AUBÉPINE MONOZYNE <i>Crataegus monogyna</i>	4 à 8m	blanc	mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	fruit ovoïde rouge		rare
BAGUENAUDIER <i>Colutea arborescens</i>	2 à 4m	jaune	mai à juillet	lumière	Jusqu'à 1500m	Vessie enflée		courant
CERISIER À GRAPPES <i>Prunus padus</i>	5 à 8m	blanc	mai à juin	demi-ombre	Jusqu'à 1800m	drupe noire		courant
CERISIER DE DAINTE-LUCIE <i>Prunus mahaleb</i>	3 à 4m	blanc	avril	lumière	Jusqu'à 1600m	petite drupe rouge / noire		courant
COGNASSIER <i>Cydonia vulgaris</i>	4 à 6m							rare
CYTISE <i>Laburnum anagyroides</i>	4 à 7m	jaune	mai à juin	lumière	Jusqu'à 2000m	gousse verte puis noirâtre		très courant
COUDRIER ou NOISETIERS COMMUN <i>Coryllus avellana</i>	2 à 5m		janvier à mars	demi-ombre ombre	jusqu'à 1700m	noisette		très courant
NOISETIERS A FRUITS <i>Corylus maxima</i>	3 à 8m							courant
PRUNIER MYROBOLAN <i>Prunus cerasifera</i>	3 à 8m	blanc	mars à avril			fruit rouge		courant
POIRIER À FEUILLES DE CŒUR <i>Pyrus cordata</i>	3 à 8m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1200m	petite poire rouge		rare
SAULE CENDRÉ <i>Salix cinerea</i>	2 à 4m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2000m	capsule tomenteuse		rare
SAULE MARSAULT <i>Salix caprea</i>	3 à 10m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2000m			courant
SAULE NOIR <i>Salix atrocinerea</i>	2 à 4m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 1500m	capsule tomenteuse		rare
SUREAU NOIR <i>Sambucus nigra</i>	3 à 6m	blanc	juin à juillet	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	baie noire globuleuse		rare
SUREAU ROUGE <i>Sambucus racemosa</i>	2 à 4m	jaune pâle	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2000m	baie ovale rouge luisante		courant

## PALETTE VEGETALE

### GRANDS ARBUSTES PERSISTANTS

BUIS <i>Buxus sempervirens</i>	2 à 4m	verdâtre	mars à avril	demi-ombre	Jusqu'à 1600m	capsule verte puis brune		très courant
HOUX <i>Ilex aquifolium</i>	2 à 8m	blanc	mai à juin	demi-ombre ombre	Jusqu'à 2000m	drupe rouge		très courant
LAURIER DU PORTUGAL <i>Laurus lusitanica</i>	2 à 6m							très courant
NERPRUN ALATERNE <i>Rhamnus alaternus</i>	4 à 5m							rare
TROËNE COMMUN <i>Ligustrum vulgare</i>	2 à 4m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1000m	baie noire		courant
TROËNE CHAMPÊTRE <i>Ligustrum atrovirens</i>	2 à 4m							très courant

### PETITS ARBUSTES CADUCS

AMELANCHIER DES BOIS <i>Amélanchier ovalis</i>	2 à 3m	blanc	avril à mai	lumière	jusqu'à 1800m			rare
AMELANCHIER <i>Amélanchier canadensis</i>								très courant
ARGOUSIER <i>Hippophae rhamnoides</i>	2 à 4m	verdâtre	mars à avril	lumière	Jusqu'à 1800m	baie jaune orangée		courant
ÉPINE-VINETTE <i>Berberis vulgaris</i>	1 à 3m	jaune	mai à juin	lumière demi-ombre	jusqu'à 2000m	Baie rouge		rare
BOURDAINE <i>Frangula alnus</i>	1 à 2m	verdâtre	mai	lumière	Jusqu'à 1000m	drupe rouge puis noire		rare
CASSIS <i>Ribes nigrum</i>	1 à 2m	vert rougeâtre	avril à mai	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1600m	baie noire globuleuse		courant
CHÈVREFEUILLE DES HAIES <i>Lonicera xylosteum</i>	1 à 2m	blanc jaunâtre	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1800m	baie rouge		rare
CORNOUILLER MÂLE <i>Cornus mas</i>	1 à 3m	jaune crème	mars à avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe rouge orangée		très courant
CORNOUILLER SANGUIN <i>Cornus sanguinea</i>	1 à 2m	blanc	mai à juillet	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe noir bleutée		très courant
CORONILLE <i>Coronilla emerus</i>	1 à 1,5m	jaune	avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m	gousse noirâtre		courant
FUSAIN D'EUROPE <i>Evonymus europaeus</i>	1 à 4m	blanc verdâtre	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 700m	rose violacé orangé		courant

## PALETTE VEGETALE

FUSAIN A LARGES FEUILLES <i>Evonymus latifolius</i>	1 à 5m	vert brunâtre	mai à juin	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1800m	graine rouge orangée		rare
FRAMBOISIER <i>Rubus idaeus</i>	1 à 2m	blanc	mai à août	lumière	Jusqu'à 2200m	framboise		très courant
GROSEILLER "SAUVAGE" <i>Ribes alpinum</i>	1 à 1,5m	verdâtre	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1800m	petite baie rouge		rare
GROSEILLER COMMUN <i>Ribes rubrum</i>	1 à 1,5m	vert jaunâtre	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 2100m	baie rouge globuleuse		très courant
GROSEILLER à MAQUEREAU <i>Ribes uva-crispa</i>	1 à 1,5m	rouge et verdâtre	mars à avril	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1800m	baie verdâtre translucide		courant
NERPRUN DES ALPES <i>Rhamnus alpinus</i>	1,5 à 3m	verdâtre	mai à juin	lumière	Jusqu'à 1500m	drupe ovoïde noire brillante		très rare
NERPRUN PURGATIF <i>Rhamnus catharicus</i>	1 à 2m	jaunâtre	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe noire		rare
PRUNELLIER ou ÉPINE NOIRE <i>Prunus spinosa</i>	1 à 4m	blanc	avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 700m	prunelle bleu-noir		rare
ROSIERS <i>Rosa glauca (rubrifolia)</i>	1 à 2m	rose vif	juin à août	lumière demi-ombre	Jusqu'à 200m	fruit ovoïde brun rouge		très rare
SAULE POURPRE <i>Salix purpurea</i>	1 à 3m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2300m	capsule tomenteuse		courant
SUMAC FUSTET <i>Cotinus coggygria</i>	1 à 3m	jaunâtre	mai à juillet	lumière	Jusqu'à 850m	drupe brune		très courant
VIORNE LANTANE <i>Viburnum lantana</i>	1 à 2,5m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe rouge puis noir		courant
VIORNE OBIER <i>Viburnum opulus</i>	1 à 4m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1400m	drupe rouge		courant

## PALETTE VEGETALE

### PETITS ARBUSTES PERSISTANTS

COTONEASTER <i>Cotoneaster intergerrimus et tomentosa</i>	0,5 à 2m	rose	avril à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2500m	fruit rouge violacé		très rare
FRAGON <i>Ruscus aculeatus</i>	1 à 2m	verdâtre et violacé	septembre à avril	demi-ombre ombre	jusqu'à 700m	baie rouge		rare

### ARBUSTES "HORTICOLES" CADUCS

ALTHÉA <i>Hibiscus syriacus</i>	2 à 3m							très courant
CHÈVREFEUILLE <i>Lonicera fragrantissima</i>	2 à 3m							très courant
CLERODENDRON <i>Clerodendron trichotomum</i>	3 à 5m							très courant
CORNOUILLER <i>Cornus alba</i>	2 à 3m							très courant
DEUTZIA <i>Deutzia scabra</i>	2 à 3m							très courant

# EMPRISE AU SOL

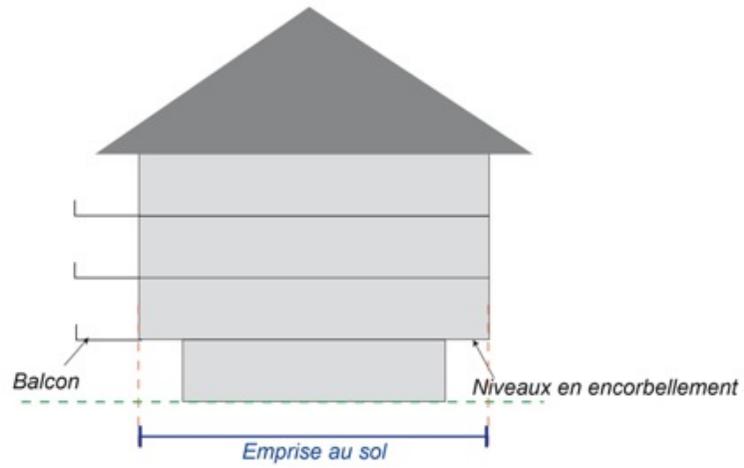


FIGURE 1

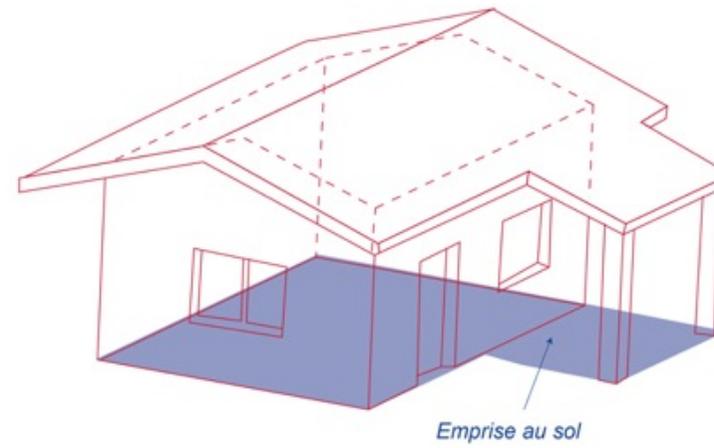


FIGURE 2

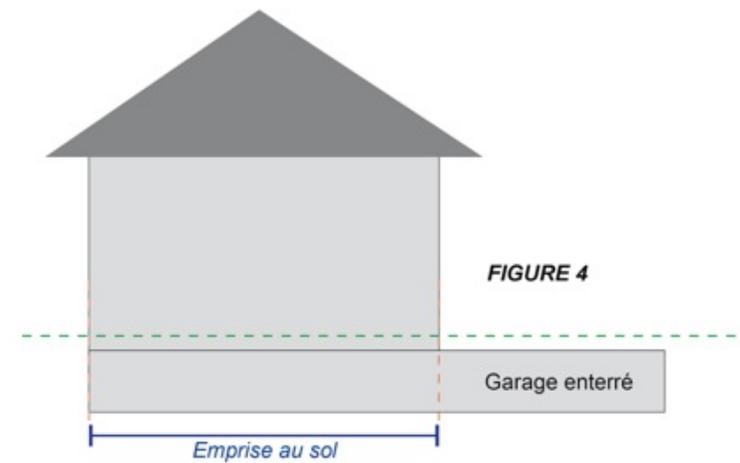
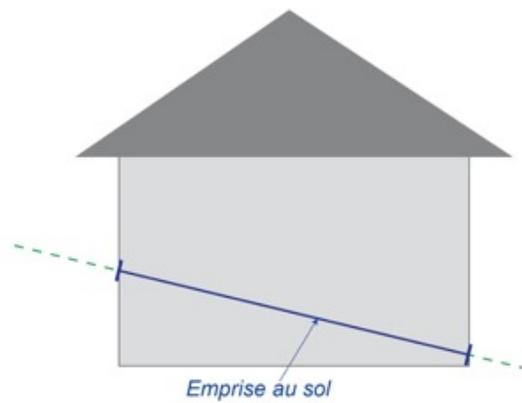


FIGURE 4