LUCINGES
Commune de Haute-Savoie






Département de Haute-Savoie
Commune de LUCINGES

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°3-b : REGLEMENT

Altereo - Délégation Urbanisme Centre Est - Europarc - 7, rue Pascal 69500 BRON

altereo

PLU arrêté le : 07-02-2019
PLU approuvé le : 10-10-2019
Modification n°1 du PLU : 28-02-2022

Titre du document	Règlement du PLU
Nom du fichier	74153_reglement_20220228
Version	Février 2022
Rédacteur	AL
Vérificateur	ANBE
Chef d'agence	ANBE

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES p.4

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISEES (U).....p.21

Chapitre I : Dispositions applicables à la zone Ua et sous-secteurs Ua1 et Ua2 .....p. 22
Chapitre II : Dispositions applicables à la zone Ub p.39

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) p.55

Chapitre I : Dispositions applicables aux zones 1AUa1, 1AUa2 et 1AUa3 .....p. 56
Chapitre II : Dispositions applicables à la zone 1AUb.....p. 72

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) p.86

Chapitre unique: Dispositions applicables à la zone A et aux sous-secteurs Ap , Ar et Av.....p.87

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N) p.101

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N et aux sous-secteurs Nv et Nv1.....p. 102

TITRE VI : ANNEXES du règlement p.115

Annexe n°1 : Liste des emplacements réservés
Annexe n°2 : Liste des éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
Annexe n°3 : Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones agricoles et naturelles au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme
Annexe n°4 : Recommandations pour planter des haies libres et diversifiées
Annexe n°5 : Mesures conservatoires le long des ruisseaux et des torrents
Annexe n°6 : Conditions d'exclusions du raccordement au réseau de chaleur
Annexe n°7 : Méthode du calcul du taux d'EnR&R
Annexe n°8 : Nuancier

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport






TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

I.1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique **au territoire de la commune de LUCINGES (74380).**

I.2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1. Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexes du PLU ;

2. Les articles R111-2 à 5, R111-14 à 15, R111-21 et R421-12 du Code l'Urbanisme rappelés ci-après :

- Article R111-2 du Code de l'Urbanisme :

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

- Article R111-3 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

- Article R111-4 du Code de l'Urbanisme :

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

- Article R111-5 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

- Article R111-14 du Code de l'Urbanisme

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

1° A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés;

2° A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

3° A compromettre la mise en valeur des substances mentionnées à l'article L.111-1 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies à l'article L.321-1 du même code.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

- Article R111-15 du Code de l'Urbanisme :

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

- Article R111-27 du Code de l'Urbanisme :

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

- Article L421-3 du Code de l'Urbanisme :

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

- Article R421-12 du Code de l'Urbanisme :

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité
d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-9 ou de l'article L.151-23 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

I.3 - DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones délimitées par un marquage avec des tirets et repéré au plan par les indices suivants :

- Les zones Urbanisées (U)

« Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.»

Le PLU distingue deux catégories de zones U :

- ***La zone Ua*** : cette zone correspond aux structures urbaines qui constituent le pôle principal (les rues avec les commerces et services de proximité, les espaces publics principaux). Il s'agit d'une zone à caractère principal d'habitation, de services, de commerces de proximité et de petit artisanat non nuisant, englobant le centre ancien du chef-lieu, ses extensions et confortements immédiats.
La zone Ua comprend deux sous-secteurs pour lesquels des règles de stationnement (Ua1) ou des règles de hauteurs et de création d'espaces verts (Ua2) différencées ont été mises en place.

- ***La zone Ub***: elle correspond aux secteurs de confortement du chef-lieu. Il s'agit d'une zone à caractère principal d'habitation dans laquelle les activités de services, de bureaux et d'artisanat non nuisantes et non polluantes peuvent être développées.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

- Les zones A Urbaniser (AU)

« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU «. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

Le PLU distingue deux catégories de zone AU :

- les ***zones 1AUa1 et 1AUa2*** : elles correspondent à trois secteurs stratégiques situés au sein du chef-lieu ou à proximité immédiate. Leur urbanisation doit permettre la densification, la diversification du parc de logements et la structuration du coeur du village (organisation du bâti, maillage voirie, maillage piéton, stationnement, espaces publics).
Ces zones sont couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- la ***zone 1AUb*** : elle correspond à un secteur situé sur le hameau « Chez Veluz». A vocation principale d'habitat, ce dernier doit permettre la poursuite de la densification du hameau et une diversification du parc de logements.
Cette zone est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les prescriptions définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- Les zones Agricoles (A)

« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»

Le PLU distingue quatre catégories de zones agricoles :

- la ***zone A*** : il s'agit d'une zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation afin de permettre au secteur agricole de se développer et de marquer la vocation agricole des terrains.
Elle comprend également les hameaux et constructions isolées à vocation d'habitat pour lesquelles des évolutions et adaptations limitées sont autorisées.

- la ***zone Ap***: il s'agit de secteurs agricoles présentant des enjeux paysagers ou environnementaux. Toutes constructions, y compris celles liées à l'activité agricole sont interdites pour des motifs paysagers.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

- la ***zone Ar*** : il s'agit d'un sous-secteur de la zone A destiné à permettre le stockage temporaire de matériaux inertes.

- la ***zone Av*** : il s'agit des espaces agricoles (prairies) et de l'habitat diffus situés sur la partie nord de la commune correspondant au secteur protégé du Massif des Voirons.

- Les zones Naturelles (N)

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N «. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»

Le PLU distingue trois catégories de zones N :

- **la zone N « classique »**: il s'agit d'une zone naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique, esthétique ou écologique ou de leur caractère d'espaces naturels.

- La **zone Nv** : cette zone recouvre les espaces boisés et naturels du Massif des Voirons.

- la **zone Nv1** : il s'agit du hameau du Céron situé sur le Nord de la commune correspondant à un ensemble bâti marqué par des enjeux paysagers forts qu'il convient de protéger.

I.4 - DISPOSITIONS GRAPHIQUES DU ZONAGE

• Eléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme



Le règlement graphique (cf. pièce n°3-A du PLU - Plan n°1 : division du territoire par zones) identifie des haies/ bosquets au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ainsi que des arbres remarquables participant à l'identité de la commune.
Ces éléments paysagers ne doivent, dans la mesure du possible, pas être détruits. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Néanmoins, pour les besoins d'un projet d'intérêt collectif ou pour des raisons techniques particulières, ils peuvent être détruits à condition d'être remplacés par un (ou des) élément(s) au moins aussi important(s) en terme qualitatif et quantitatif.

• Zones humides et ripisylves identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Constitués d'éléments aquatiques et d'espaces d'interface entre les milieux terrestres et aquatiques, ces secteurs participent à la Trame Bleue. Ainsi,

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

 *- Dans les secteurs matérialisés au plan de zonage comme zones humides*, toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sont interdits, notamment les constructions de toute nature, les remblais/déblais et les drainages.

 *- Dans les secteurs matérialisés au plan de zonage comme ripisylves*, les aménagements des cours d'eau et de leurs abords doivent veiller à maintenir les continuités biologiques (entretenir les boisements ; permettre la libre circulation de la faune ; protéger le lit mineur des cours d'eau).

- **Patrimoine architectural identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme** 

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 certains bâtiments ou détails architecturaux *(se reporter aux annexes du présent règlement)*. Ces éléments doivent être maintenus. Ils peuvent être réhabilités ou rénovés après déclaration préalable sous réserve de respecter les prescriptions définies dans les fiches annexées au présent règlement.

- **Emplacements réservés** 

Le règlement graphique identifie plusieurs emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.

La liste et la vocation des emplacements réservés figurent dans les annexes du présent règlement.

- **Secteurs soumis à des risques naturels**

Le règlement graphique (cf. Pièce n°3-A du PLU) identifie les secteurs où la constructibilité et l'occupation des sols sont interdites en raison de la présence de risques ou de nuisances.

Ces secteurs correspondent aux aléas faibles, modérés (zones bleues) et forts (zones rouges) identifiés par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn). La cartographie du PPRn ainsi que l'intégralité du document sont annexés au PLU.

- **Secteur de performances énergétiques** 

Le règlement identifie (cf. pièce n°3-A du PLU) 5 secteurs prioritaires de déploiement du réseau de chaleur au titre de l'article R151-42 du Code de l'Urbanisme.

I.5- DISPOSITIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

Les schémas présentés dans le présent règlement revêtent un caractère illustratif visant à faciliter l'interprétation de la règle.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

I.6 - ORGANISATION DU REGLEMENT

Conformément au Code de l'Urbanisme (Partie règlementaire, Livre Ier, Titre V, Chapitre Ier, Section 3), **les règles d'urbanisme applicables sur le territoire s'organisent en trois grandes parties thématiques comme suit :**

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

Article 1: Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 5 : Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7 : Obligation en matière de stationnement automobiles et 2 roues

Equipements et réseaux

Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

I.7 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1- Les destionations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'Urbanisme.

2- Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations ou sous-destinations.

3- Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

Liste des destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R.151-27 et R.151-28 :

1° Exploitation agricole et forestière :
- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

2° Habitation :
- Logement
- Hébergement

3° Commerce et activités de service :
- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics :
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salle d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

I.8 - DEFINITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1. Exploitations agricoles et forestières

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination ***« exploitation agricole »*** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement , au matériel, aux animaux et aux récoltes.

- La sous-destination ***« exploitation forestière »*** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. Habitation

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination ***« logement »*** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

- La sous-destination ***« hébergement »*** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3. Commerces et activités de services

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination ***« artisanat et commerce de détail »*** recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

- La sous-destination ***« restauration »*** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

- La sous-destination ***« commerce de gros »*** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- La sous-destination ***« activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »*** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

- La sous-destination ***« hébergement hôtelier et touristique »*** recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

- La sous-destination ***« cinéma »*** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

4. Equipements d'intérêt collectif et services publics

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination ***« locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »*** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

-La sous-destination ***« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »*** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- La sous-destination ***« établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »*** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- La sous-destination ***« salles d'art et de spectacles »*** recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- La sous-destination ***« équipements sportifs »*** recouvre les équipements d'intérêts collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- La sous-destination ***« autres équipements recevant du public »*** recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination ***« industrie »*** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- La sous-destination ***« entrepôt »*** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

- La sous-destination ***« bureau »*** recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

- La sous-destination ***« centre de congrès et d'exposition »*** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

I.9 - LEXIQUE

❖ 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 suffisant pour accéder au terrain support de la construction.

❖ AFFOUILLEMENT

Creusement.

❖ ALIGNEMENT

Il s'agit pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement, il s'agit de l'alignement futur.

Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant en annexes du règlement.

❖ ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimension réduite et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

❖ BAHUT (mur bahut)

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

❖ BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

❖ CHANGEMENT DE DESTINATION

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

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des 5 destinations différentes codifiées à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme.

A noter : en zones A et N, le changement de destination des constructions est permis uniquement pour les bâtiments identifiés dans le règlement graphique et listés en annexe du présent règlement.

❖ CLOTURE A CLAIRE-VOIE

Clôture ajourée. En tout état de cause, le dispositif à claire-voie devra représenter au moins 1/3 de la hauteur totale de la clôture

❖ CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

❖ CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

❖ DEBLAIS

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

❖ DESTINATION

Le règlement du PLU peut définir l'implantation d'une construction selon sa destination, en accord avec les 5 destinations et 20 sous-destinations définies par l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme.

❖ EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

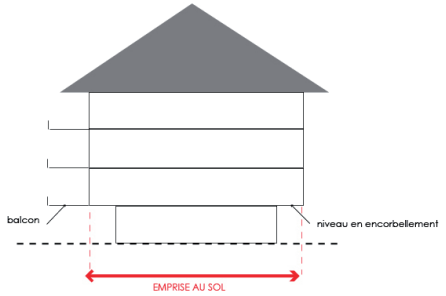
Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.

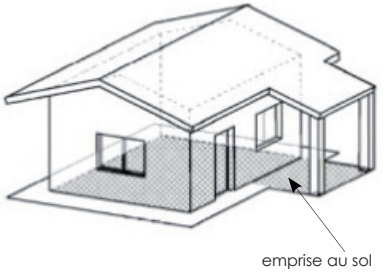
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

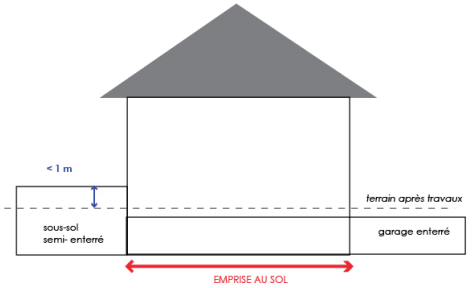
- dans le cadre de l'aménagement, la rénovation, la réhabilitation d'un bâtiment isolé repéré comme patrimonial ou intégré dans un périmètre «ensemble bâti» identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Ces dispositions ne concernent pas :

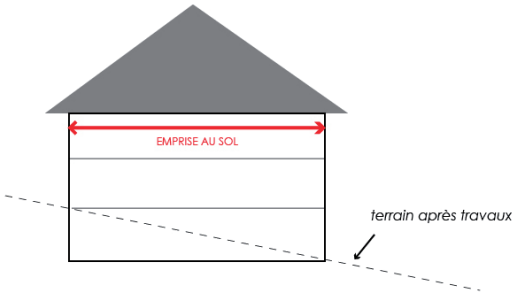
- les parties enterrées de la construction
- les piscines
- les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés, sous réserve que la partie non enterrée ne dépasse pas une hauteur de 1 mètre maximum du terrain après travaux
- les éléments extérieurs de façade tels que les balcons s'ils ne prennent pas appui au sol
- les terrasses ou partie des constructions d'une hauteur inférieure à 1 mètre
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- l'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment.

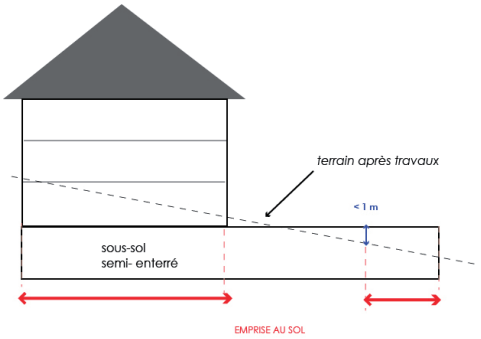






Cas d'un terrain en pente





Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

❖ ENROCHEMENT CYCLOPEEN

Enrochement dont le diamètre des pierres est égal ou supérieur à 1 mètre.

❖ EXHAUSSEMENT

Action de surélever un terrain par ajout de terre.

❖ EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci.

L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

❖ FACADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

❖ FAITAGE

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



Source : Google photos

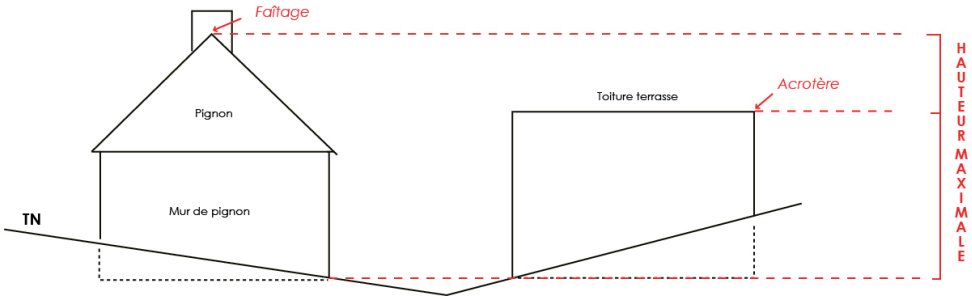
❖ GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

❖ HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre le sol naturel avant travaux travaux et le point le plus haut du bâtiment.
En cas de construction présentant une toiture à pans, le point le plus haut sera le faîtage.
En cas de construction présentant une toiture plate, le point le plus haut sera l'acrotère.

Dans le cas de terrains se situant en pente, le point d'emprise de l'édifice situé au niveau le plus bas du sol naturel sera pris comme référence.



❖ HABITATION LEGERE DE LOISIRS

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

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

❖ LIMITE SEPARATIVE (latérale ou fond de parcelle)

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types :
- les limites latérales
- les limites de fond de parcelle.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

❖ LOCAL ACCESSOIRE

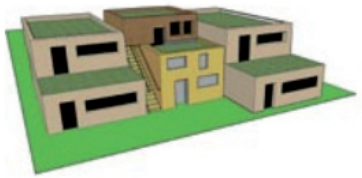
Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

❖ LOGEMENT COLLECTIF

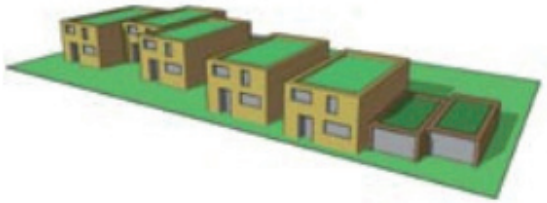
Construction qui comprend au moins deux logements, desservis par une entrée commune.

❖ LOGEMENT INTERMEDIAIRE (ou groupé)

L'habitat intermédiaire ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif. Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement.







Source : Union Sociale pour l'habitat et PUCA

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

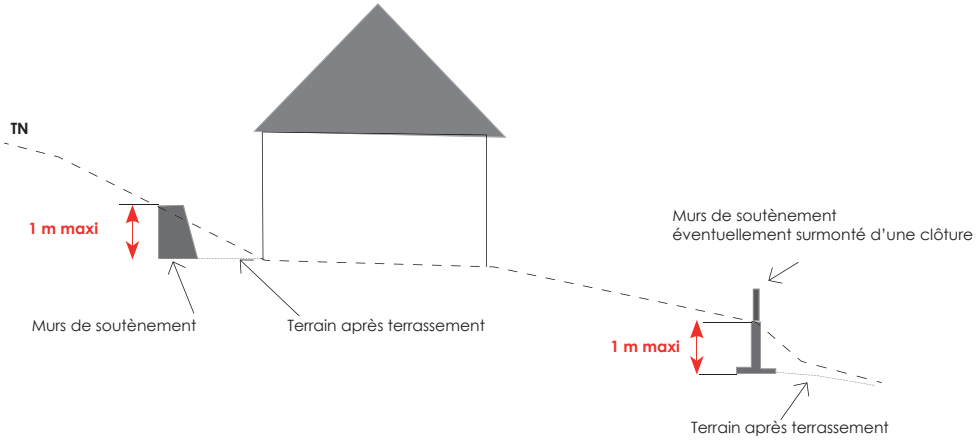
❖ MUR DE SOUTENEMENT

Un mur de soutènement est un mur vertical ou sub-vertical qui retient la terre après affouillement (décaissement de terre) et s'oppose à la poussée de celle-ci.

La différence de niveau entre les terrains, si elle est préalable à la construction de la clôture, oblige à édifier un «mur de soutènement» qui a pour objet de maintenir les terres du terrain qui est plus élevé.

Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables (CE, 10-02-1997, Renollet).

Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.



❖ MUR DE CLOTURE

Tout ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété. Le but d'un mur de clôture n'est pas de niveler le terrain mais de clore le terrain.

❖ MUR DE REMBLAI

Un mur de remblai est un mur vertical ou sub-vertical qui retient la terre après exhaussement (Travaux consistant à rapporter de la terre ou d'autres matériaux de surface dans l'objectif de modifier la topographie du terrain naturel tel qu'il existe avant la réalisation desdits travaux). A noter qu'en cas d'ajout d'une clôture sur un mur de remblai, la hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel et s'appliquera sur l'ensemble de l'ouvrage constitué par le mur de remblais et la clôture.

❖ PAN

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

❖ PIGNON

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

❖ PROSPECT

Le recours à la notion de prospect est destiné à déterminer la distance entre une construction et telle ou telle limite d'un terrain (alignement ou limite séparative), non pas d'une façon fixe, indépendante des dimensions du bâtiment (marge de recul), mais d'une façon variable, prenant en compte celles-ci, de telle sorte que plus le bâtiment sera élevé, plus important devra être le retrait.

❖ REHABILITATION

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

❖ SAILLIE

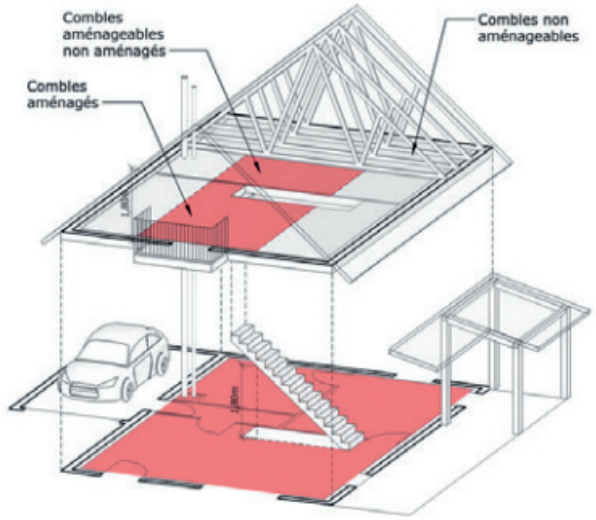
Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de la façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

❖ SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces des planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades **après déduction** :

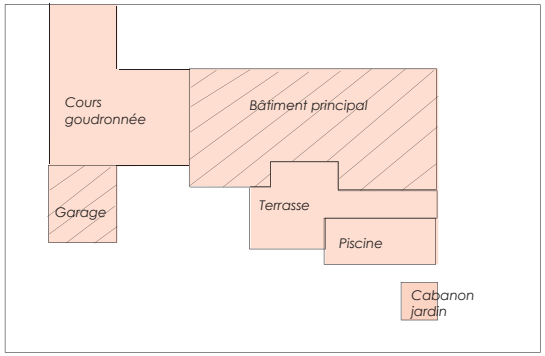
- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



Source : Google photos

❖ SURFACES IMPERMEABILISEES

Est considérée comme surface imperméabilisée toute surface qui ne laisse pas pénétrer les eaux de pluie. Sont donc comptées dans les surfaces imperméables



Exemples de surfaces prises en compte dans le calcul d'imperméabilisation

toutes les constructions ; les piscines ; les terrasses ; les voies d'accès .... etc.

Toutefois, les toitures, les aires de stationnement et les voies d'accès ne sont pas comptabilisées dans les surfaces imperméabilisées si elles sont végétalisées ou réalisées en matériaux perméables.

❖ TERRAIN ou UNITE FONCIERE

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

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

❖ TOITURES VEGETALISEES

Le principe de la toiture végétalisée consiste à recouvrir d'un substrat végétalisé un toit plat ou à faible pente. C'est une caractéristique architecturale fréquente d'un bâtiment durable.
Les toitures végétalisées doivent assurer un rôle dans la performance énergétique du bâtiment, la recherche de qualité environnementale, la gestion des eaux pluviales ou la limitation des émissions de gaz à effet de serre.

❖ VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables ainsi que l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo









TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISEES (U)

<u>Chapitre I</u> : Dispositions applicables à la zone Ua *et aux sous-secteurs Ua1 et Ua2*









Caractère de la zone

La zone Ua correspond aux structures urbaines qui constituent le pôle principal (les rues avec les commerces et services de proximité, les espaces publics principaux). Il s'agit d'une zone à caractère principal d'habitation, de services, de commerces de proximité et de petit artisanat non nuisant, englobant le centre ancien du chef-lieu, ses extensions et confortements immédiats. Elle comprend deux sous-secteurs (Ua1 et Ua2) pour lesquels des règles différenciées de la zone Ua « classique» ont été mises en place.

La zone Ua est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles dont le périmètre figure sur le règlement graphique (se reporter à la pièce n°3-A). Les constructions, aménagements et installations prévus dans ces secteurs devront respecter les principes définis dans l'OAP.

La zone Ua est en partie concernée par des risques naturels - se reporter au Plan de Prévention des Risques naturels (PPrn) annexé au PLU (cf. pièce n°5 du PLU).

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article Ua1 - Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :
- affouillement ou exhaussements des sols ;
- dépôt de matériaux ;
- les carrières.

Les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :
- les exploitations agricoles et forestières ;
- les commerces de gros ;
- l'hébergement hôtelier et touristique ;
- les centres de congrès et d'exposition.

Article Ua2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisés sous conditions :
- l'artisanat et le commerce de détail sous réserve que la surface de plancher par activité n'excède pas 200 m².

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

- les industries sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m² et que les activités soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

- les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité existante et que leur emprise au sol n'excède pas 100 m² ;

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.

• **Concernant les secteurs couverts par les OAP n° 2, 4, 5 et 6 :** En compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et à condition d'intégrer une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, les destinations et sous-destinations suivantes sont admises :
- l'habitation ;
- l'artisanat et le commerce de détail sous réserve de ne pas générer de gêne pour l'habitat ;
-les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle;
- les bureaux ;
-les affouillements et les exhaussements de sol à conditions qu'ils soient nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

• **Concernant les bâtiments patrimoniaux repérés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 :** *sont autorisées les réhabilitations, sans limitation de surface de plancher, sous réserve que le changement de destination, la réfection et la restauration respectent les prescriptions définies dans les fiches annexées au présent règlement.*

• **Concernant l'OAP thématique n°9 «Renouvellement urbain» :** *Toute opération supérieure ou égale à 5 logements faisant suite à une démolition ou une rénovation des constructions présentes initialement sur la ou les unité(s) foncière(s)doit être compatible avec les principes définis au sein de l'OAP. Si une disponibilité foncière non bâtie (dent creuse) présente dans la zone est intégrée à une unité foncière comprenant une opération de démolition-reconstruction, les principes définis dans la présente OAP sont également applicables.*

Article Ua3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Ua3a - Mixité fonctionnelle

Les rez-de-chaussées des bâtiments ou commerces identifiés dans le règlement graphique au titre du maintien de la diversité commerciale (article R151-37 du Code de l'Urbanisme) ne sont pas autorisés à changer de destination.

Ua3b - Mixité sociale

• **Dans les secteurs de mixité sociale** (secteur d'application de l'article L151-15), repérés au plan de zonage, il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comportent une part de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession sociale. Les modalités de ces servitudes sont les suivantes :
- concernant l'OAP n°2 (secteur « Bordiaz ») : l'urbanisation du secteur devra permettre l'accueil minimum de 25% logements en accession sociale ou abordable.
- concernant l'OAP n°4 (secteur « Champ Cru») : l'urbanisation du secteur devra permettre l'accueil minimum de de 40% de logements aidés minimum dont 50% de logements locatifs sociaux/aidés et 50% de logements en accession sociale ou abordables.
- concernant l'OAP n°5 (secteur « centre-bourg ») : l'urbanisation du secteur devra permettre l'accueil minimum de 35% de logements locatifs aidés/ sociaux.
- concernant l'OAP n°6 (secteur « salle des fêtes ») : l'urbanisation du secteur devra permettre l'accueil d'un tiers de logements locatifs aidés/sociaux et d'un tiers de logements en accession sociale ou abordables.

• **Dans l'ensemble de la zone Ua** *(à l'exception des sous-secteurs de mixité sociale mentionnés précédemment):* Toute opération supérieure ou égale à 800 m² de surface de plancher ou comprenant plus de 10 logements est soumise à l'obligation de réaliser au moins 20% de logements aidés (locatif social et/ou accession sociale). Le nombre de logements sociaux obtenu devra être arrondi au chiffre supérieur.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article Ua4 - Volumétrie et implantation des constructions

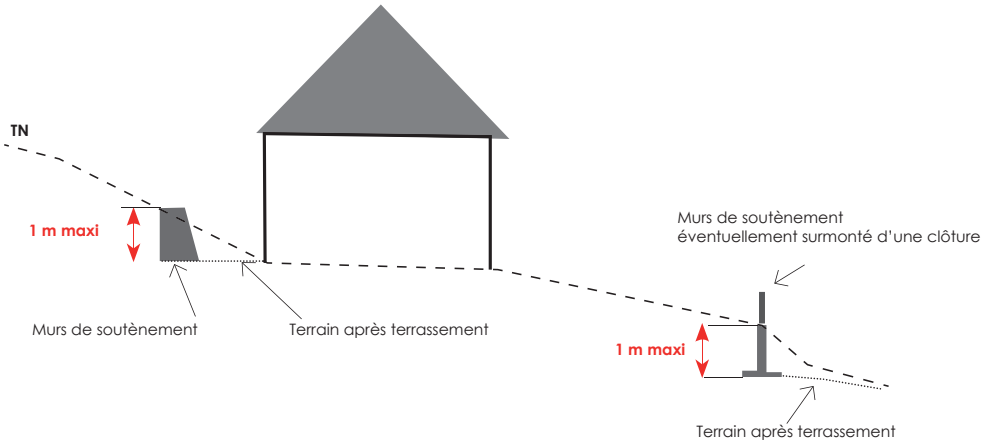
Ua4a - Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'Environnement et en s'y intégrant le mieux possible, par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes desdites constructions.

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

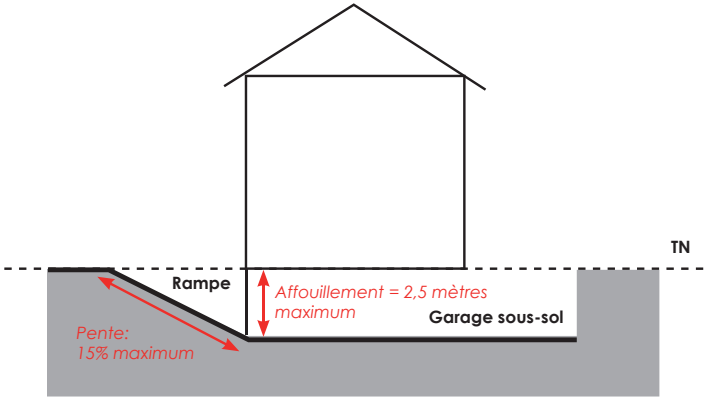
Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes et en préservant les vues préexistantes en amont de la parcelle.

La hauteur des déblais ou des remblais ne devra pas excéder 1 mètre et être réalisée en une seule fois. Les paliers successifs sont autorisés.



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

Les pentes d'accès au sous-sol ne pourront excéder 15%. Cette règle ne s'applique pas pour les terrains d'une pente supérieure ou égale à 15%.

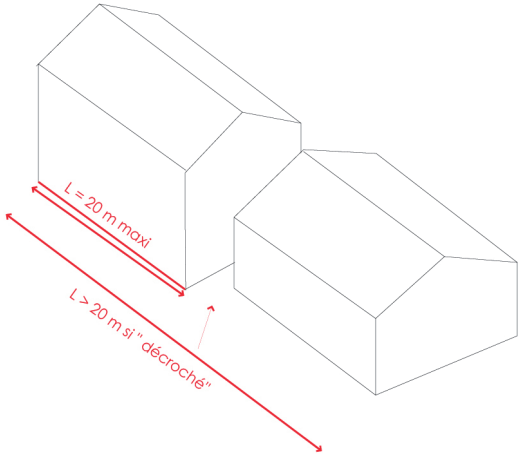


Les murs de soutènement rendus nécessaires feront, dans la mesure du possible, l'objet d'un traitement spécifique végétalisé.
Les enrochements cyclopéens sont interdits.
La finition de type pierre appareillée ainsi que les gabions sont autorisés.

Sous réserve de justifications techniques, les murs de soutènement réalisés en bordure de voie pourront présenter une hauteur supérieure à 1 mètre.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Afin de limiter « l'effet bloc » des futures constructions, la longueur des façades est limitée à 20 mètres maximum. Une longueur supérieure pourra être réalisée par un « jeu de décroché ».



■ Ua4b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Définitions

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

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 UA4c qui s'appliquent.

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement (cf. annexes du règlement - lexique) des voies existantes ou à créer.

Les débordements de toiture, de balcon, et d'escalier, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (exceptés lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

1. Dispositions applicables aux nouvelles constructions

Les constructions nouvelles devront s'implanter **avec un recul minimum de 5 mètres** des emprises publiques et des voies privées réalisées dans le cadre de l'opération.

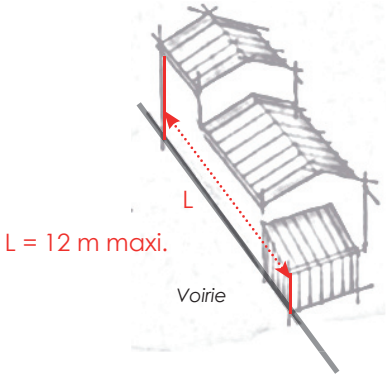
Les abris destinés au stationnement ainsi que les garages pourront s'implanter **avec un recul de 2 mètres minimum** des emprises publiques et des voies privées réalisées dans le cadre de l'opération.

A l'intérieur de la bande non aedificandi délimitée sur le règlement graphique, toute nouvelle construction est interdite.

2. Dispositions applicables au bâti existant

• En cas d'extensions d'un bâtiment existant implanté à l'alignement de la voirie, la longueur cumulée des façades mitoyennes ne devra pas excéder 12 mètres.

• Dans les autres cas : l'implantation des extensions est laissée libre.



Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

- Règle alternative

• Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les constructions nouvelles pourront s'implanter avec un recul minimum de 1 mètre.

L'ensemble des règles édictées ci-dessus ne s'applique pas dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur du bâtiment existant. Lorsque les constructions existantes sont édifiées en limite de l'emprise ou des voies publiques, le projet d'isolation par l'extérieur sera étudié au cas par cas dans l'objectif ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

■ Ua4c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Définitions

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle *(cf. Annexes du règlement - lexique)*.

Les débordements de toiture, de balcon, et d'escalier, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

- Règle générale

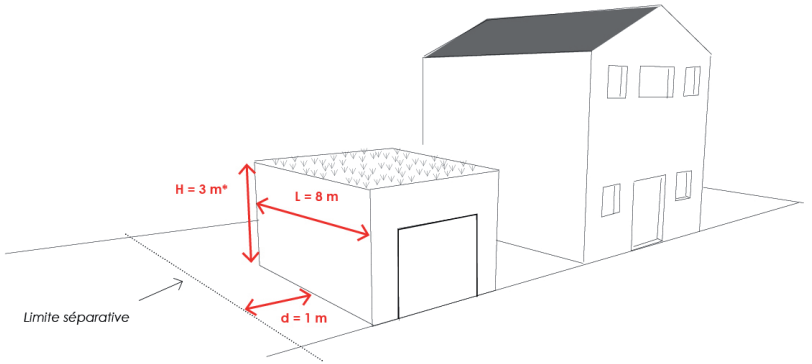
Sauf contrainte spécifique portée par le PPRn, toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau *(se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies dans les schémas types annexés en fin de document)*.

Les constructions nouvelles devront s'implanter **avec un recul minimum de 4 mètres** vis-à-vis des limites séparatives.

Les règles édictées s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette mais également aux limites des terrains issus de division (lotissement, permis de construire valant division...).

A l'intérieur de la bande non aedificandi délimitée sur le règlement graphique, toute nouvelle construction est interdite.

Les constructions annexes au bâtiment principal peuvent être édifiées jusqu'à 1 mètre des limites séparatives à condition que :
- qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12 mètres ;
- leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel, avant terrassement dans le cas de toitures à pans ou 3 mètres en cas de toitures plates ;
- le débord de toiture ne dépasse pas la limite séparative.



Les piscines doivent être implantées avec un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ; le recul est mesuré à partir du bord du bassin.

- Règle alternative

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Par ailleurs, l'ensemble des règles édictées ci-dessus ne s'applique pas dans

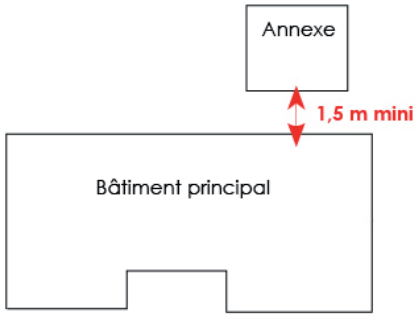
Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

le cas de travaux d'isolation par l'extérieur de bâtiment existant.

■ Ua4d- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les annexes non accolées doivent être implantées de façon que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale ne peut être inférieure à 1,50 mètre.
Cette règle ne s'applique pas :
- entre une piscine et la construction principale.
- entre annexes.

Illustration en plan



A l'intérieur de la bande non aedificandi délimitée sur le règlement graphique, toute nouvelle construction est interdite.

■ Ua4e- Hauteur des constructions

1. Règle générale relative aux constructions nouvelles

La hauteur totale des volumes bâtis mesurée à partir du terrain naturel avant travaux *(se reporter au lexique annexé au présent règlement)* ne devra pas excéder :
- 9 mètres jusqu'au faîtage pour les constructions présentant une toiture à pans
- 7 mètres jusqu'à l'acrotère pour les constructions présentant une toiture plate.

• *Pour les annexes*

- 3,50 mètres jusqu'au faîtage pour les constructions présentant une toiture à pans
- 3 mètres jusqu'à l'acrotère pour les constructions présentant une toiture plate

Concernant le sous-secteur Ua2 (secteur couvert par l'OAP n°6) : Les futures constructions situées sur la partie basse du secteur (se reporter à l'OAP n°6) ne devront excéder 7 mètres qu'il s'agisse de toitures à pans ou de toitures plates.

2. Règle générale relative aux bâtis existants

Les extensions ne devront pas dépasser la hauteur du bâti existant.

Les surélévations sont autorisées sous réserve de respecter, en fonction de la typologie du bâti, les limites de hauteur fixées pour les constructions nouvelles.

Concernant les bâtiments patrimoniaux n°23 identifiés sur le règlement graphique : toute surélévation est interdite.

3. Règle alternative

Des hauteurs différentes pourront être admises pour :
 les équipements d'intérêt collectif ou services publics de manière à répondre à des exigences particulières de ces équipements.

 les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées ci-dessus, tels que les pylônes, antennes...etc; sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural assurant leur intégration.

Il pourra également être dérogé aux règles ci-dessus dans le cadre de rénovations ou de réhabilitations et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette dérogation sera possible

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

jusqu'à + 0,40 mètre.

■ Ua4f- Emprise au sol des constructions

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) ne peut excéder 0,40.

Le CES ne s'applique pas en cas de réhabilitation d'un bâtiment existant. La réhabilitation peut porter sur l'intégralité du volume existant.

Le CES n'est pas réglementé pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

■ Article Ua5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

■ Ua5a- Dispositions applicables au bâti existant et aux nouvelles constructions

• *Recommandations générales concernant l'aspect extérieur des constructions*

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 à son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

• Concernant le petit patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Tous travaux affectant les éléments identifiés sur le règlement graphique et listés en annexes du présent règlement doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement.
- La démolition de ces éléments est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (article R.121-28 (e) du Code de l'Urbanisme).

• Concernant les bâtiments patrimoniaux identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Le projet de restauration de réhabilitation, d'extension et les annexes doivent respecter l'aspect, le caractère, les proportions, les formes et d'une façon générale le dessin des détails du bâtiment principal.
Se reporter aux prescriptions définies dans les fiches annexées au présent règlement.

- Façades

Aspect

Les façades doivent rester sobres et conserver/valoriser les éléments traditionnels présents tels que les génoises, les pierres de taille destinées dès l'origine à rester apparentes ou encore les encadrements de portes et fenêtres.
Cette disposition peut être assouplie dans le cas de travaux visant à réaliser une isolation thermique extérieure. Toutefois, dans ce cas, les matériaux utilisés doivent être choisis pour conserver une harmonie de l'ensemble de la construction et conserver le cachet d'origine.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Teinte

La teinte des façades et des éléments de superstructure, tel le bardage, doit respecter le nuancier annexé au présent règlement et disponible en mairie.

En cas de constructions mitoyennes, ces dernières doivent présenter une teinte de façade identique ou des tons proches dans la même nuance.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

Composition

Si le terrain d'assiette de la construction présente une pente supérieure à 15%, ladite construction doit être scindée en éléments ne dépassant pas 15 mètres de long juxtaposés suivant la ligne de pente.

Les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être de composition identique aux autres façades.

Les bardages de bois apparents seront à lames larges verticales ou horizontales et leurs teintes se réfèreront au nuancier de couleurs annexé au présent règlement et disponible en mairie.

- Toitures

Teinte

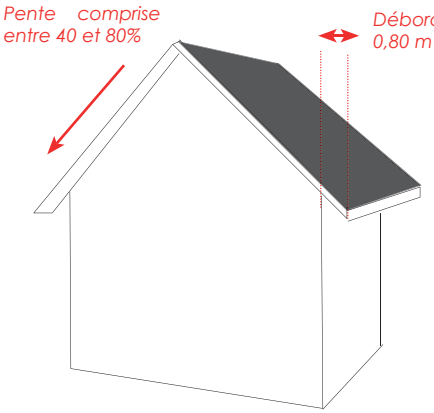
La teinte des toitures devra être compatible avec le nuancier annexé au présent règlement et disponible en mairie. Toutefois pour les constructions neuves et les réfections totales de toitures, la teinte anthracite (référencée NCS S7500-N) est autorisée dans le cas de la pose de panneaux photovoltaïques.
Les paraboles collectives devront être dissimulées pour tous moyens adaptés et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.
Dans le cas de toitures plates végétalisées, la teinte du relevé d'étanchéité devra être harmonisée avec la teinte des façades ou des débords de toit le cas échéant.

Pente

Concernant les nouvelles constructions

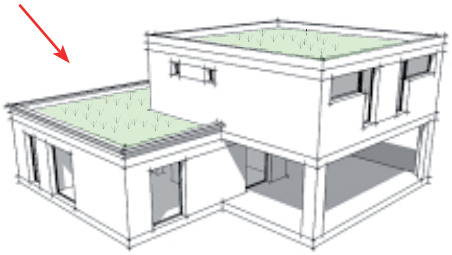
Les toitures des constructions principales pourront être :
- soit à deux pans. Dans ce cas :
• *les débords de toitures sont obligatoires et ne peuvent être inférieurs à 0,80 mètre ;*
• *les pentes doivent être comprises entre 40 et 80% (ou 22° et 40°).*

Toiture à deux pans autorisée

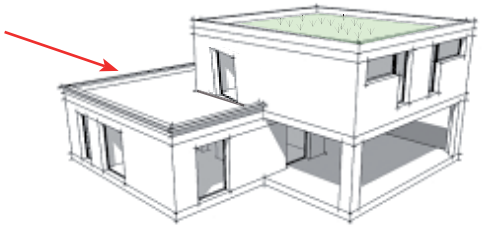


Toitures plates autorisées

Toiture végétalisée obligatoire si aucune fonction de vie



Toiture plate non végétalisée autorisée si fonction de vie (terrasse)



Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

- soit plates. Dans ce cas, les débords de toitures ne sont pas obligatoires.

Concernant les constructions existantes

En cas d'extension ou de modification de toiture, cette dernière doit être :
- soit de pente similaire à la toiture principale
- soit présenter une pente comprise entre 40 et 80% (ou 22° et 40°)
- soit être plate

Concernant les annexes

Les toitures pourront être :
- soit à deux pans.
Dans ce cas,
• *les débords de toitures sont obligatoires. Ils devront être proportionnés à la taille de la construction.*
• *les pentes doivent être comprises entre 40 et 80% (ou 22° et 40°).*
- soit à un pan ;
- soit plates.

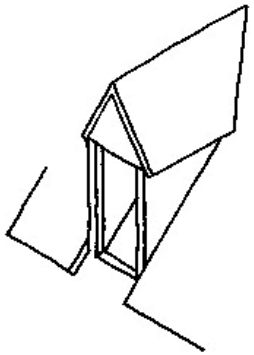
Règles alternatives

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda...).

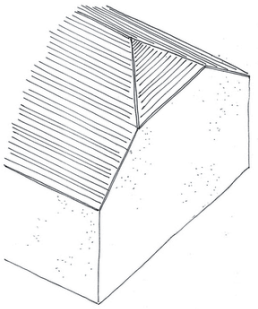
Dans tous les cas, l'orientation des faîtages des constructions devra, dans la mesure du possible, être identiques à la majorité de l'environnement bâti.

Composition

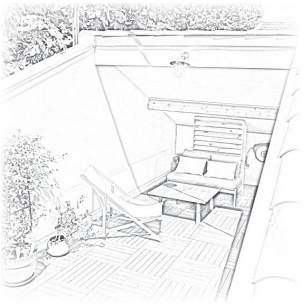
Les toitures plates devront être végétalisées. Seules les toitures plates ayant une fonction d'espace de vie (terrasse) directement accessible depuis la construction peuvent être non végétalisées.
De plus, toute installation telle que les citernes, pompe à chaleur, climatisation ... est interdite sur les toits plats végétalisés. Seules les antennes et cheminées sont acceptées.



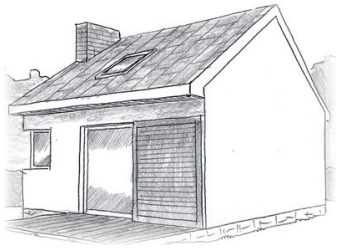
Lucarne à deux pans



Croupe



Toiture tropézienne



Vitrages fixes ou ouvrants



Surélévation de toiture autorisée

Sont autorisés en toiture :

- les lucarnes à deux pans en batière dites « jacobines »
- les vitrages fixes ou ouvrants. Ces derniers peuvent être regroupés en verrière mais sont interdits sur les croupes.
- les croupes
- les terrasses tropéziennes
- les surélévations de toiture

Aspect

Concernant les toitures à pans : les matériaux de couvertures doivent être de type tuile (mécaniques ou plates). Si le projet architectural le justifie, l'usage

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

de matériaux présentant l'aspect du cuivre, du zinc et l'inox pré-patiné pourra être autorisé.

L'usage de matériaux présentant l'aspect du verre ou de matériaux translucides pourra être autorisé pour couvrir une véranda ou une piscine.

L'usage de panneaux solaires, en toiture, est autorisé. En cas de toitures à pans, ces derniers devront respecter la pente générale du toit.
La pose sur châssis est autorisée pour les toitures plates uniquement.

- Percements

Les nouveaux percements devront respecter la composition de la façade, la forme et l'ordonnancement des ouvertures existantes.

Concernant le sous-secteur Ua1 : sur les façades exposées aux risques naturels inondation (se reporter à la pièce n°3-A du PLU), les ouvertures seront situées à 20 cm au dessus du terrain aménagé. Cette prescription n'est pas applicable aux abris légers, annexes de bâtiments existants ne dépassant pas 20 m² d'emprise au sol et non destinés à l'occupation humaine.

- Menuiseries

La teinte des menuiseries devra être compatible avec le nuancier annexé au présent règlement et disponible en mairie.

- Equipements de constructions

Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur de la propriété ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures.

Les antennes de télévision ou paraboles sont de préférence implantées à l'intérieur des combles ou invisibles du domaine public ou adossées à une toiture et placées de façon discrète.

Les climatiseurs ou autres appareils de régulation thermique (pompes à chaleur....) doivent, dans la mesure du possible, être invisibles depuis le domaine public. Ils doivent être masqués ou encastrés afin de réduire les impacts visuels et sonores.

En cas d'opération d'ensemble, les compteurs et boîtes aux lettres doivent être regroupés.

■ Ua5b- Performances énergétiques et environnementales des constructions

• A l'intérieur du périmètre de développement prioritaire du réseau de chaleur tel que matérialisé dans le règlement graphique, le raccordement au réseau de chaleur est obligatoire pour toute installation d'un bâtiment neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants d'une puissance thermique supérieure à 30 kW. *Se reporter aux annexes du présent règlement pour connaître les conditions d'exclusions.*

Le raccordement au réseau de chaleur est notamment obligatoire pour les secteurs couverts par les OAP n°2, 4, 5 et 6.

• Dans les autres secteurs : les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Il est notamment **exigé** pour toute nouvelle construction à usage d'habitation ou en cas de rénovation globale du bâti existant non raccordés au réseau de chaleur de **viser** la performance RT en vigueur. Une couverture minimum de 50% de son énergie finale par des énergies renouvelables est encouragée (bois à haute performance, solaire thermique et/ou photovoltaïque, raccordement au réseau de chaleur EnR de la commune, pompe géothermale,…). Il convient de se reporter à l'annexe n°7 du règlement écrit pour consulter la méthode de calcul du taux d'énergie renouvelable (EnR).

Article Ua6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

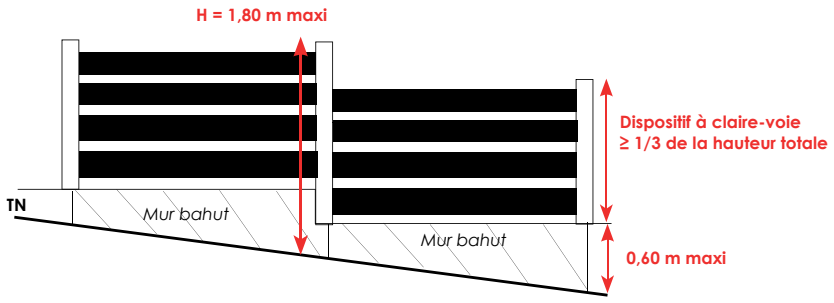
Ua6a - Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable quant à leur aspect et leur implantation.

Composition

A moins d'être en haies végétales, les clôtures doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Les brises-vues s'apparentant à de la toile ou à des matériaux similaires sont interdits.

En tout état de cause, le dispositif à claire-voie devra représenter au moins 1/3 de la hauteur totale de la clôture *(cf. annexes du règlement - lexique)*.



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

Hauteur

Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,80 m mesurée à partir du terrain naturel (y compris les murs de remblais) ou du mur de soutènement lorsqu'il existe. Elles pourront comporter ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60 m.

Dispositions particulières

La hauteur des clôtures situées le long des carrefours et/ou des voies publiques pourra être réduite pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Ua6b- Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

Pour toute opération supérieure à 5 logements, un espace vert commun devra être prévu. Ce dernier, par son traitement qualitatif, devra faire partie intégrante du projet.

En cas de plantations d'arbres ou d'arbustes, les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques de la commune *(se reporter aux annexes du règlement)*.

Pour les clôtures composées ou doublées par une haie végétale, il y aura lieu de rechercher le mélange de plusieurs essences végétales locales à feuilles caduques ou marcescentes *(se reporter aux annexes du règlement)*.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

• Eléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

La suppression ou l'abattage d'un élément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :
- est soumis à déclaration préalable ;
- peut être refusé pour des motifs d'ordre historique, paysager ou écologique.

Dans le cas où des contraintes techniques nécessiteraient la destruction d'une partie de ce patrimoine végétal, celui-ci devra être remplacé par la plantation, à proximité, de végétaux au moins équivalente en qualité et en quantité.

■ Ua6c - Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

L'unité foncière ne devra pas offrir une surface imperméabilisée (se reporter au lexique - I-9 des Dispositions Générales) supérieure à 50%.

Les voies d'accès, les aires de stationnement ainsi que les toitures ne sont pas comptabilisées si elles sont végétalisées ou composées d'un matériau permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Concernant le sous-secteur Ua2 (secteur couvert par l'OAP n°6) : un espace vert commun devra être aménagé. Ce dernier devra représenté à minima 30% des surfaces perméables.

■ Article Ua7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

■ Ua7a -Stationnement automobile : règle générale relative aux nouvelles constructions

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, doivent être de 5,00 x 2,50 mètres. Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes.

Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions réalisées :

Destination et Sous-destinations	Règles
HABITATION	Il est exigé à minima : - jusqu'à 55 m² de surface de plancher : 1 place par logement ; - Au-delà de 55 m² de surface de plancher : 2 places par logement. Par ailleurs, pour toute opération aboutissant à la création de plus de 500 m² de surface de plancher, la moitié des places de stationnement des résidents devra être couverte. Il est également exigé, pour toute opération de plus de 5 logements, la création d'une place visiteur par tranche de 3 logements créés arrondie à l'entier supérieure.
ARTISANAT, COMMERCE DE DETAIL, ACTIVITES DE SERVICES / BUREAU	Les stationnements doivent correspondre aux besoins de l'opération. Il est exigé 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Les stationnements doivent correspondre aux besoins de l'opération.
RESTAURATION, HEBERGEMENT HOTELIER	Les stationnements doivent correspondre aux besoins de l'opération. Il est exigé 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher à vocation de restauration.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments tertiaires, de bureaux ou accueillant un service public équipés en places de stationnement doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément à la réglementation en vigueur.

Concernant le sous-secteur Ua1 (secteur couvert par l'OAP n°2) : les nouvelles constructions devront respecter les prescriptions mentionnées ci-dessus. Toutefois, compte-tenu de la proximité du site à plusieurs zones de stationnement public (jardin de Milly, secteur de l'école...), seules deux places de stationnement visiteurs sont imposées dont 1 place PMR.

Modalités de réalisation : les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres.

Règle générale

Pour des raisons de sécurité, une entrée privative hors clôture doit être, en principe, prévue avec un recul de 5 mètres par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public pour le portail.

■ Ua7b -Stationnement automobile : règle générale relative aux constructions existantes

En cas de réhabilitation/changement de destination de constructions existantes, le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins et caractéristiques de l'opération et devra être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée en cas d'extension inférieure à 80 m² de surface plancher créée sur une construction existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, sauf si l'extension entraîne la création de nouveaux logements.

Il est notamment exigé :

- 1 place de stationnement minimum par logement en cas de réhabilitation/ changement de destination à vocation d'habitation. Dès lors que l'opération consistera à créer 5 logements ou plus, il sera exigé la création d'une place visiteur par tranche de 5 logements arrondi à l'entier supérieur.

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher pour les changements de destination en commerces, bureaux et services et artisanat.

- 1 place pour 10 m² de surface de plancher créés à vocation de restauration.

■ Ua7c -Règle alternative concernant le stationnement automobile

Les constructions ci-après peuvent déroger à la règle principale :

 logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement;

 établissements assurant l'hébergement de personnes âgées : 1 place par logement

Des dispositions différentes à la règle générale peuvent également être admises dans les cas suivants :
- impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle ;
- reconstruction après sinistre

■ Ua7d -Stationnement vélos

Pour toute opération visant à créer plus de 500 m² de surface de plancher

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

et permettant l'accueil de plus de 8 logements, il est exigé la création d'un local de plain-pied ou une zone extérieure de stationnement pour les deux roues à raison d'une place par logement.

Pour toute construction à usage de bureaux, commerces, équipements publics, il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement de deux roues. Il est notamment exigé :
- pour les activités de bureaux : 1 place pour 100 m² de surface de plancher
- pour les activités de commerce : 1 place pour 100 m² de surface de plancher

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article Ua8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Ua8a - Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès limité sur les voies publiques. Les accès doivent être limités au strict nécessaire et être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:
- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic....) ;
- le type de trafic généré par l'opération ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité ou bioclimatique, devront se trouver au plus proche des réseaux publics de distribution d'électricité existants sur le domaine public.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera un surface dégagée avec une pente maximale de 7% sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique.

Ua8b - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions envisagées.

La largeur de l'emprise des voies privées ouvertes au public ne doit pas être inférieure à 5 mètres et les pentes des voies ne pourront pas être supérieures à 15%.

Les voies doivent, dans la mesure du possible, être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

Les voies en impasse sont néanmoins admises à titre exceptionnel. Lorsqu'elles sont destinées à desservir plus de deux logements, les impasses comporteront à leur extrémité une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour et respectant les conditions de sécurité définies par les services d'incendie et de secours.

Ua8c - Cheminements piétons et modes doux

Pour les opérations d'ensemble consistant à accueillir 5 logements ou plus, des cheminements piétons devront être aménagés sur au moins un côté de la nouvelle voirie desservant le secteur.

Article Ua9 - Desserte par les réseaux

Ua9a - Eau potable

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutes mesures nécessaires doivent être prises pour protéger les réseaux publics d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.
L'utilisation d'une ressource en eau unifamiliale est soumise à déclaration auprès du maire.

L'utilisation d'une ressource en eau privée pour l'alimentation en eau potable de plus d'une famille, des établissements recevant du public (ERP) et des ateliers de transformation alimentaire (salle de traite, laiteries, fromagerie...) sont soumises à autorisation préfectorale et contrôle analytique.

■ Ua9b - <u>Assainissement des eaux usées</u>

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment au zonage d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

■ Ua9c - <u>Assainissements des eaux pluviales</u>

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU *(se reporter aux annexes sanitaires du PLU - pièce n°4)*, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, ni dans les fossés des routes départementales et communales.

■ Ua9d - <u>Electricité, éclairage et télécommunication</u>

Les raccordements au réseau de distribution publique d'électricité devront favoriser les techniques souterraines lorsque le réseau électrique est déjà réalisé en souterrain sur une partie de la zone concernée ou si le raccordement se fait dans la continuité d'une zone déjà réalisée en souterrain.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, ou à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

Lorsqu'ils ne sont pas assujettis à des contraintes de sécurité ou bioclimatiques, les coffrets de raccordement au réseau de distribution électrique devront se positionner au plus proche des réseaux électriques existants sur domaine public.

■ Ua9e- <u>Collecte des déchets</u>

<u>Collecte</u>

Pour toute opération de plus de 5 logements, la réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord de domaine public est obligatoire. La dimension de cette aire sera conforme aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

En cas d'opération permettant la création de plus de 500 m² de surface de plancher et l'accueil de 8 logements (ou plus), il est exigé la mise en place d'un composteur collectif à 3 bacs (1 bac pour le broyat des branches, 1 bac pour les déchets ménagers et 1 bac pour le murissement du compost).

Stockage

Le stockage des ordures ménagères s'effectue, en principe, à l'intérieur des volumes bâtis.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

Chapitre II : Dispositions applicables à la zone Ub









Caractère de la zone

La zone Ub correspond aux secteurs de confortement du chef-lieu. Il s'agit d'une zone à caractère principal d'habitation dans laquelle les activités de services, de bureaux et d'artisanat non nuisantes et non polluantes peuvent être développées.

La zone Ub est en partie concernée par des risques naturels - se reporter à la pièce n°3-A et aux annexes du PLU

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article Ub1 - Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :
- affouillement ou exhaussements des sols ;
- dépôt de matériaux ;
- les carrières.

Les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :
- les nouvelles exploitations agricoles et forestières ;
- le commerce de gros ;
- le cinéma,
- l'hébergement hôtelier et touristique
- les centres de congrès et d'exposition.

Article Ub2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisés sous conditions :

- le développement limité des exploitations agricoles et forestières existantes en date d'approbation du PLU
- l'artisanat et le commerce de détail sous réserve que la surface de plancher par activité n'excède pas 200 m².
- les activités industrielles sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m² et qu'elles soient compatibles avec la vocation principale d'habitat de la zone.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

- les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité existante et que leur emprise au sol n'excède pas 100 m².

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.

• Concernant les bâtiments patrimoniaux repérés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 : *sont autorisées les réhabilitations, sans limitation de surface de plancher, sous réserve que le changement de destination, la réfection et la restauration respectent les prescriptions définies dans les fiches annexées au présent règlement.*

Concernant l'OAP thématique n°9 «Renouvellement urbain» : *Toute opération supérieure ou égale à 5 logements faisant suite à une démolition ou une rénovation des constructions présentes initialement sur la ou les unité(s) foncière(s)doit être compatible avec les principes définis au sein de l'OAP. Si une disponibilité foncière non bâtie (dent creuse) présente dans la zone est intégrée à une unité foncière comprenant une opération de démolition-reconstruction, les principes définis dans la présente OAP sont également applicables.*

Article Ub3 - Mixité fonctionnelle et sociale

■ Ub3a - Mixité fonctionnelle

Sans objet.

■ Ub3b - Mixité sociale

Toute opération supérieure ou égale à 800 m² de surface de plancher ou comprenant plus de 10 logements est soumise à l'obligation de réaliser au moins 20% de logements aidés (locatif social et/ou accession sociale). Le nombre de logements sociaux obtenu devra être arrondi au chiffre supérieur.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

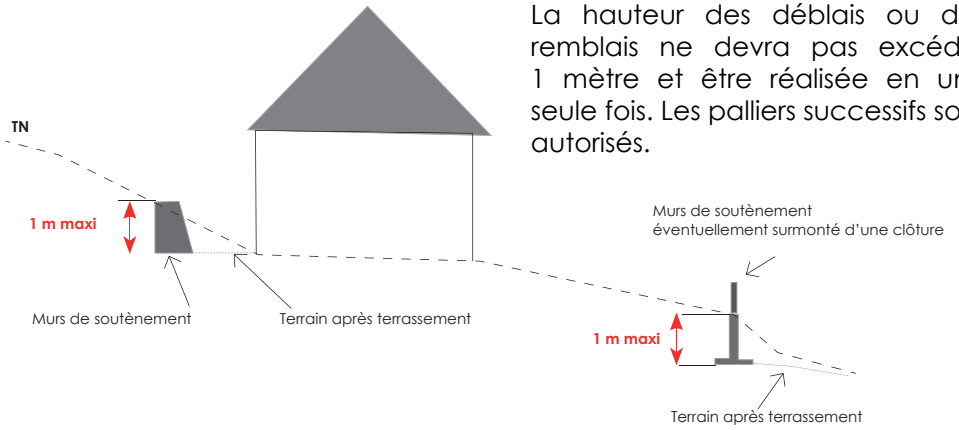
Article Ub4 - Volumétrie et implantation des constructions

■ Ub4a - Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'Environnement et en s'y intégrant le mieux possible, par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes desdites constructions.

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

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes et en préservant les vues préexistantes en amont de la parcelle.

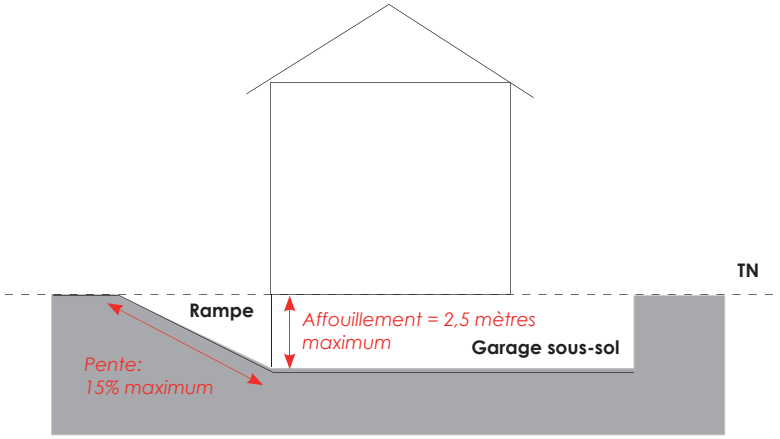


La hauteur des déblais ou des remblais ne devra pas excéder 1 mètre et être réalisée en une seule fois. Les palliers successifs sont autorisés.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

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

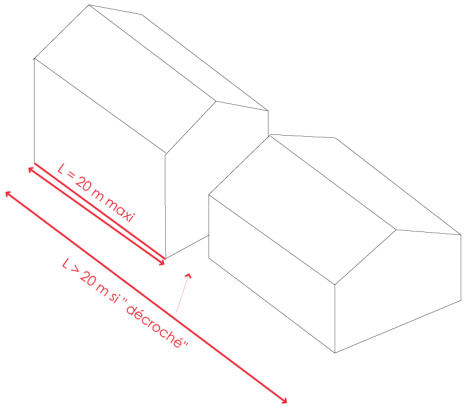
Les pentes d'accès au sous-sol ne pourront excéder 15%. Cette règle ne s'applique pas pour les terrains d'une pente supérieure ou égale à 15%.



Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé.
Les enrochements cyclopéens sont interdits.
La finition de type pierre appareillée ainsi que les gabions sont autorisés.

Sous réserves de justifications techniques, les murs de soutènement réalisés en bordure de voie pourront présenter une hauteur supérieure à 1 mètre.

Afin de limiter « l'effet bloc » des futures constructions, la longueur des façades est limitée à 20 mètres maximum. Une longueur supérieure pourra être réalisée par un « jeu de décroché ».



■ Ub4b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Définitions

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
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 UA4c qui s'appliquent.

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement (cf. annexes du règlement - lexique) des voies existantes ou à créer.

Les débordements de toiture, de balcon, et d'escalier, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (exceptés lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

- Règle générale

Les constructions nouvelles devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres des emprises publiques et des voies privées réalisées dans le cadre de l'opération.

Cette règle s'applique également aux permis d'aménager et permis valant division à l'exception des constructions mitoyennes.

Hors agglomération, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 18 mètres de l'axe des routes départementales n°183 et 283. Les extensions mesurées et l'aménagement du bâti existant sont exemptés de ces reculs sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes.

Les abris destinés au stationnement et les garages pourront s'implanter avec un recul de 2 mètres minimum des emprises publiques et des voies privées réalisées dans le cadre de l'opération.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

- Règle alternative

• Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les constructions nouvelles pourront s'implanter avec un recul minimum de 1 mètre.

■ Ub4c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Définitions

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle *(cf. Annexes du règlement - lexique)*.

Les débordements de toiture, de balcon, et d'escalier, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

- Règle générale

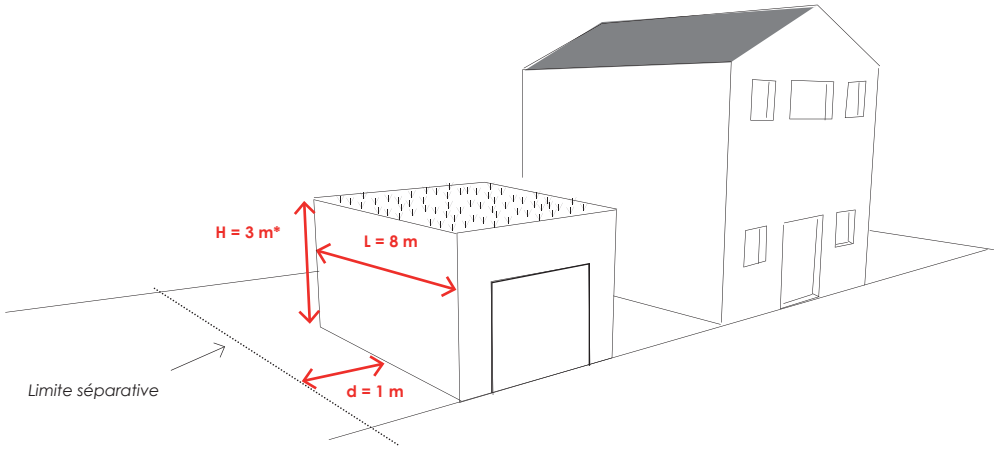
Sauf contrainte spécifique portée par le PPRn, toutes constructions; installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau *(se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies dans les schémas types annexés en fin de document)*.

Les constructions nouvelles devront s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres vis-à-vis des limites séparatives.

Les règles édictées s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette mais également aux limites des terrains issus de division (lotissement, permis de construire valant division...).

Les constructions annexes au bâtiment principal peuvent être édifiées jusqu'à 1 mètre des limites séparatives à condition que :
- qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12 mètres ;
- leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel, avant terrassement dans le cas de toitures à pans ou 3 mètres en cas de toitures plates ;
- le débord de toiture ne dépasse pas la limite séprative.

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ; le recul est mesuré à partir du bord du bassin.



** ou 3,5 m en cas de toitures à pans*

- Règle alternative

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

Par ailleurs, l'ensemble des règles édictées ci-dessus ne s'applique pas dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur de bâtiment existant.

■ Ub4d- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Le débordement de toiture, de balcon, et d'escalier, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

La construction doit être implantée de façon que la distance comptée horizontalement entre deux constructions principales ne peut être inférieure à 8 mètres. Toutefois, les constructions accolées/jumelées, y compris par le garage, sont autorisées.

Les annexes accolées subissent les mêmes règles de reculs que la construction principale.

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale ne peut être inférieure à 1,50 mètre.

Illustration en coupe

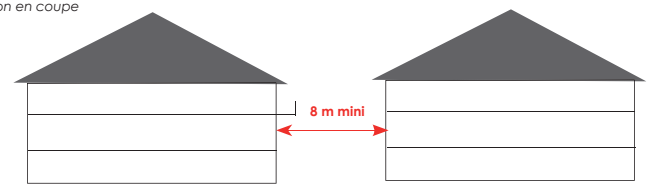
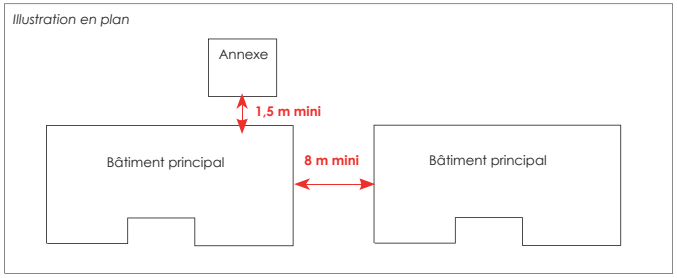


Illustration en plan



Cette règle ne s'applique pas :
- entre une piscine et la construction principale,
- entre annexes.

Par ailleurs, l'ensemble des règles édictées ci-dessus ne s'applique pas dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur de bâtiment existant.

■ Ub4e- Hauteur des constructions

1. Règle générale relative aux constructions nouvelles

La hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, ne devra pas excéder :
- 9 mètres jusqu'au faîtage pour les toitures à pans.
- 7 mètres jusqu'à l'acrotère pour les toitures plates.

Concernant les annexes, leur hauteur ne devra pas excéder :
- 3,50 mètres jusqu'au faîtage pour les constructions présentant des toitures à pans
- 3 mètres jusqu'à l'acrotère pour les constructions présentant des toitures plates

2. Règle générale relative aux bâtis existants

Les extensions ne devront pas dépasser la hauteur du bâti existant.

Les surélévations sont autorisées sous réserve de respecter les limites de hauteur fixées pour les constructions nouvelles.

3. Règle alternative

Des hauteurs différentes pourront être admises pour :

- les équipements d'intérêt collectif ou services publics de manière à répondre à des exigences particulières de ces équipements.
- les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées ci-dessus, tels que les pylônes,

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

antennes...etc ; sous réseve de faire l'objet d'un traitement architectural assurant leur intégration.

Il pourra également être dérogé aux règles ci-dessus dans le cadre de rénovations ou de réhabilitations et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette dérogation sera possible jusqu'à + 0,40 mètre.

■ Ub4f- Emprise au sol des constructions

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) ne peut excéder 0,20.

Le CES ne s'applique pas en cas de réhabilitation de bâtiment existant. La réhabilitation peut porter sur l'intégralité du volume existant.

Le CES n'est pas réglementé pour les équipements d'intérêts collectifs et les services publics.

■ Article Ub5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

■ Ub5a- Dispositions applicables au bâti existant et aux nouvelles constructions

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 à son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

• Concernant le petit patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Tous travaux affectant les éléments identifiés sur le règlement graphique et listés en annexes du présent règlement doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement.
- La démolition de ces éléments est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (article R.121-28 (e) du Code de l'Urbanisme).

• Concernant les bâtiments patrimoniaux identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Le projet de restauration de réhabilitation, d'extension et les annexes doivent respecter l'aspect, le caractère, les proportions, les formes et d'une façon générale le dessin des détails du bâtiment principal.
Se reporter aux prescriptions définies dans les fiches annexées au présent règlement.

- Façades

Aspect

Les façades doivent rester sobres et conserver/valoriser les éléments traditionnels présents tels que les génoises, les pierres de taille destinées dès l'origine à rester apparentes ou encore les encadrements de portes et fenêtres.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de travaux visant à réaliser une isolation thermique extérieure. Toutefois, dans ce cas, les matériaux utilisés doivent être choisis pour conserver une harmonie de l'ensemble de la construction.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Teinte

La teinte des façades et des éléments de superstructure, tel le bardage, doit respecter le nuancier annexé au présent règlement et disponible en mairie.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

En cas de constructions mitoyennes, ces dernières doivent présenter une teinte de façade identique ou des tons proches dans la même nuance.

Composition

Si le terrain d'assiette de la construction présente une pente supérieure à 15%, ladite construction doit être scindée en éléments ne dépassant pas 15 mètres de long juxtaposés suivant la ligne de pente.

Les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être de composition identique aux autres façades.

Les bardages de bois apparents seront à lames larges verticales ou horizontales et leurs teintes se réfèreront au nuancier de couleurs annexé au présent règlement et disponible en mairie.

- Toitures

Teinte

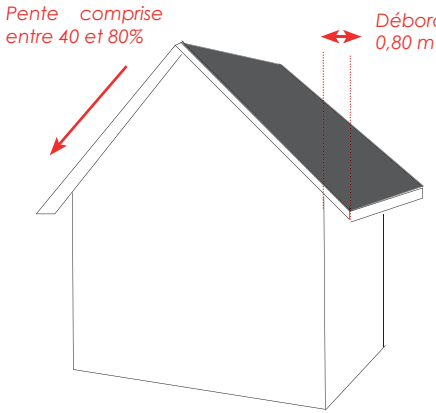
La teinte des toitures devra être compatible avec le nuancier annexé au présent règlement et disponible en mairie. Toutefois pour les constructions neuves et les réfections totales de toitures, la teinte anthracite (référencée NCS S7500-N) est autorisée dans le cas de la pose de panneaux photovoltaïques.
Les paraboles collectives devront être dissimulées pour tous moyens adaptés et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.
Dans le cas de toitures plates végétalisées, la teinte du relevé d'étanchéité devra être harmoniséeavec la teinte des façades ou des débords de toit le cas échéant.

Pente

Concernant les nouvelles constructions

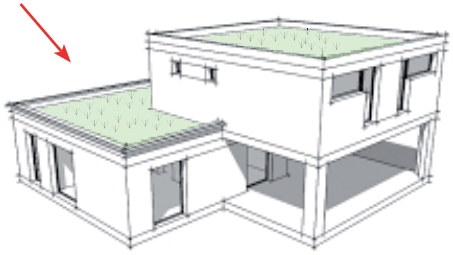
Les toitures des constructions principales pourront être :
- soit à deux pans.
Dans ce cas :
• les débords de toitures sont obligatoires et ne peuvent être inférieurs à 0,80 mètre ;

Toiture à deux pans autorisée



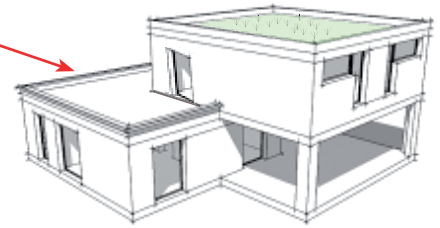
Toitures plates autorisées

Toiture végétalisée obligatoire si aucune fonction de vie



• les pentes doivent être comprises entre 40 et 80% (ou 22 et 40°).
- soit plates. Dans ce cas, les débords de toitures ne sont

Toiture plate non végétalisée autorisée si fonction de vie (terrasse)



Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Concernant les constructions existantes

En cas d'extension ou de modification de toiture, cette dernière doit être :
- soit de pente similaire à la toiture principale
- soit présenter une pente comprise entre 40 et 80% (ou 22° et 40°)
- soit être plate

Concernant les annexes

Les toitures pourront être :
- soit à deux pans.
Dans ce cas,
• *les débords de toitures sont obligatoires. Ils devront être proportionnés à la taille de la construction.*
• *les pentes doivent être comprises entre 40 et 80% (ou 22° et 40°).*
- soit à un pan ;
- soit plates.

Règles alternatives

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda...).

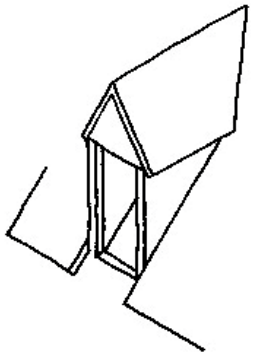
Dans tous les cas, l'orientation des faîtages des constructions devra, dans la mesure du possible, être parallèle aux voies et identiques à la majorité de l'environnement bâti.

Composition

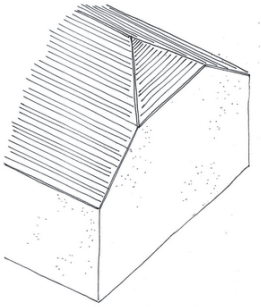
Les toitures plates devront être végétalisées. Seules les toitures plates ayant une fonction d'espace de vie (terrasse) directement accessible depuis la construction peuvent être non végétalisées.
De plus, toute installation telle que les citernes, pompe à chaleur, climatisation ... est interdite sur les toits plats végétalisés. Seules les antennes et cheminées sont acceptées.

Sont autorisés en toiture :

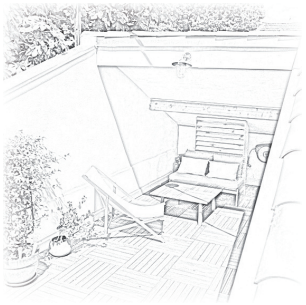
- les lucarnes à deux pans en batière dites « jacobines »
- les vitrages fixes ou ouvrants. Ces derniers peuvent être regroupés en verrière mais sont interdits sur les croupes.
- les croupes
- les terrasses tropéziennes
- les surélévations de toiture



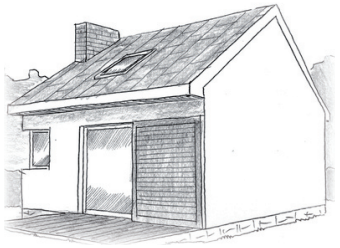
Lucarne à deux pans



Croupe



Toiture tropézienne



Vitrages fixes ou ouvrants



Surélévation de toiture autorisée

Aspect

Concernant les toitures à pans : les matériaux de couvertures doivent être de type tuile (mécaniques ou plates). Si le projet architectural le justifie, l'usage de matériaux présentant l'aspect du cuivre, du zinc et l'inox pré-patiné pourra être autorisé.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

L'usage de matériaux présentant l'aspect du verre ou de matériaux translucides pourra être autorisé pour couvrir une véranda ou une piscine.

L'usage de panneaux solaires, en toiture, est autorisé. En cas de toitures à pans, ces derniers devront respecter la pente générale du toit.
La pose sur châssis est autorisée pour les toitures plates uniquement.

- Percements

Les nouveaux percements devront respecter la composition de la façade, la forme et l'ordonnancement des ouvertures existantes.

- Menuiseries

La teinte des menuiseries devra être compatible avec le nuancier annexé au présent règlement et disponible en mairie.

- Equipements de constructions

Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur de la propriété ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures.

Les antennes de télévision ou paraboles sont de préférence implantées à l'intérieur des combles ou invisibles du domaine public ou adossées à une toiture et placées de façon discrète.

Les climatiseurs ou autres appareils de régulation thermique (pompes à chaleur....) doivent,dans la mesure du possible, être invisibles depuis le domaine public. Ils doivent être masqués ou encastrés afin de réduire les impacts visuels et sonores.

En cas d'opération d'ensemble, les compteurs et boîtes aux lettres doivent être regroupés.

■ Ub5b- Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Il est notamment **exigé** pour toute nouvelle construction à usage d'habitation ou en cas de rénovation globale du bâti existant non raccordés au réseau de chaleur de **viser** la performance RT en vigueur. Une couverture minimum de 50% de son énergie finale par des énergies renouvelables est encouragée (bois à haute performance, solaire thermique et/ou photovoltaïque, raccordement au réseau de chaleur EnR de la commune, pompe géothermale,…). Il convient de se reporter à l'annexe n°7 du règlement écrit pour consulter la méthode de calcul du taux d'énergie renouvelable (EnR).

■ Article Ub6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

■ Ub6a - Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable quant à leur aspect et leur implantation.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

Composition

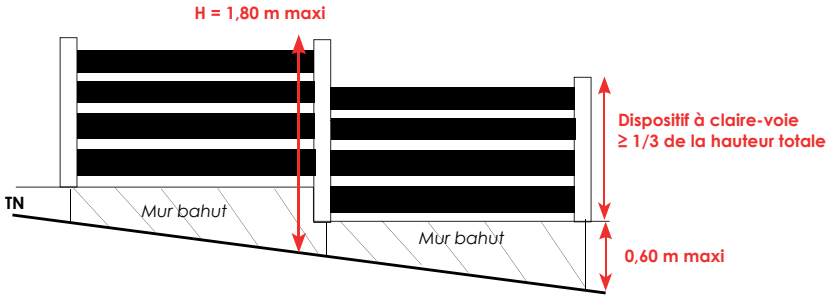
A moins d'être en haies végétales, les clôtures doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Les brises-vues s'apparentant à de la toile ou à des matériaux similaires sont interdits.

En tout état de cause, le dispositif à claire-voie devra représenter au moins 1/3 de la hauteur totale de la clôture *(cf. annexes du règlement - lexique)*.

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

Hauteur

Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,80 m mesurée à partir du terrain naturel (y compris les murs de remblais) ou du mur de soutènement lorsqu'il existe. Elles pourront comporter ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60 m.



Dispositions particulières

La hauteur des clôtures situées le long des carrefours et/ou des voies publiques pourra être réduite pour des raisons de sécurité et de visibilité.

■ Ub6b- Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

Pour toute opération supérieure à 5 logements, un espace vert commun devra être prévu. Ce dernier, par son traitement qualitatif, devra faire partie intégrante du projet.

En cas de plantations d'arbres ou d'arbustes, les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques de la commune *(se reporter aux annexes du règlement)*.

Pour les clôtures composées ou doublées par une haie végétale, il y aura lieu de rechercher le mélange de plusieurs essences végétales locales à feuilles caduques ou marcescentes *(se reporter aux annexes du règlement)*.

• Eléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

La suppression ou l'abattage d'un élément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :
- est soumis à déclaration préalable ;
- peut être refusé pour des motifs d'ordre historique, paysager ou écologique.

Dans le cas où des contraintes techniques nécessiteraient la destruction d'une partie de ce patrimoine végétal, celui-ci devra être remplacé par la plantation, à proximité, de végétaux au moins équivalente en qualité et en quantité.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

■ **Ub6c - Aspect quantitatif du traitement des espaces verts**

L'unité foncière ne devra pas offrir une surface imperméabilisée (se reporter au lexique - I-9 des Dispositions Générales) supérieure à 40%.

Les voies d'accès, aires de stationnement ainsi que les toitures ne sont pas comptabilisées si elles sont végétalisées ou composées de matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Article Ub7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

■ **Ub7a -Stationnement automobiles : règle générale relative aux nouvelles constructions**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, doivent être de 5,00 x 2,50 mètres. Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes.

Modalités de réalisation : les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres.

Règle générale

Pour des raisons de sécurité, une entrée privative hors clôture doit être, en principe, prévue avec un recul de 5 mètres par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public pour le portail.

Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions réalisées :

Destination et Sous-destinations	Règles
HABITATION	Il est exigé à minima : - jusqu'à 55 m² de surface de plancher : 1 place par logement ; - Au-delà de 55 m² de surface de plancher : 2 places par logement. Par ailleurs, pour toute opération aboutissant à la création de plus de 500 m² de surface de plancher, la moitié des places de stationnement des résidents devra être couverte. Il est également exigé, pour toute opération de plus de 5 logements, la création d'une place visiteur par tranche de 3 logements créés arrondie à l'entier supérieure.
ARTISANAT, COMMERCE DE DETAIL, ACTIVITES DE SERVICES / BUREAU	Les stationnements doivent correspondre aux besoins de l'opération. Il est exigé 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Les stationnements doivent correspondre aux besoins de l'opération.
RESTAURATION, HEBERGEMENT HOTELIER	Les stationnements doivent correspondre aux besoins de l'opération. Il est exigé 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher à vocation de restauration.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments tertiaires ou accueillant un service public, de bureaux, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément à la réglementation en vigueur.

■ Ub7b -Stationnement automobiles : règle générale relative aux constructions existantes

En cas de réhabilitation/changement de destination de constructions existantes, le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins et caractéristiques de l'opération et devra être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée en cas d'extension inférieure à 80 m² de surface plancher créée sur une construction existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, sauf si l'extension entraîne la création de nouveaux logements.

Il est notamment exigé :

- 1 place de stationnement minimum par logement en cas de réhabilitation/ changement de destination à vocation d'habitation. Dès lors que l'opération consistera à créer 5 logements ou plus, il sera exigé la création d'une place visiteur par tranche de 5 logements arrondi à l'entier supérieur.

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher pour les changements de destination en commerces, bureaux et services et artisanat.

- 1 place pour 10 m² de surface de plancher à vocation de restauration.

■ Ub7c -Règle alternative concernant le stationnement automobile

Les constructions ci-après peuvent déroger à la règle principale :

 logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement;

 établissements assurant l'hébergement de personnes âgées : 1 place par logement

Des dispositions différentes à la règle générale peuvent également être admises dans les cas suivants :
- impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle ;
- reconstruction après sinistre

■ Ub7d -Stationnement vélos

Pour toute opération visant à créer plus de 500 m² de surface de plancher et permettant l'accueil de plus de 8 logements, il est exigé la création d'un local de plain-pied ou une zone extérieure de stationnement pour les deux roues à raison d'une place par logement.

Pour toute construction à usage de bureaux, commerces, équipements publics, il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement de deux roues. Il est notamment exigé :
- pour les activités de bureaux : 1 place pour 100 m² de surface de plancher
- pour les activités de commerces : 1 place pour 100 m² de surface de plancher

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article Ub8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Ub8a - Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès limité sur les voies publiques. Les accès doivent être limités au strict nécessaire et être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:
- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic....) ;
- le type de trafic généré par l'opération ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic....) ;
- le type de trafic généré par l'opération ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité ou bioclimatique, devront se trouver au plus proche des réseaux publics de distribution d'électricité existants sur domaine public.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée avec une pente maximale de 7% sur une longueur d'au moins 5 mètres à partir du bord de la chaussée de la voie publique.

Ub8b - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions envisagées.

La largeur de l'emprise des voies privées ouvertes au public ne doit pas être inférieure à 5 mètres et les pentes des voies ne pourront pas être supérieures à 15%.

Les voies doivent, dans la mesure du possible, être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

Les voies en impasses sont néanmoins admises à titre exceptionnel. Lorsqu'elles sont destinées à desservir plus de deux logements, les impasses comporteront à leur extrémité une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour et respectant les conditions de sécurité définies par les services d'incendie et de secours.

Ub8c - Cheminements piétons et modes doux

Pour les opérations d'ensemble consistant à accueillir 5 logements ou plus, des cheminements piétons devront être aménagés sur au moins un côté de la nouvelle voirie desservant le secteur.

Article Ub9 - Desserte par les réseaux

Ub9a - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutes mesures nécessaires doivent être prises pour protéger les réseaux publics d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

L'utilisation d'une ressource en eau unifamiliale est soumise à déclaration auprès du Maire.

L'utilisation d'une ressource en eau privée pour l'alimentation en eau potable de plus d'une famille, des établissements recevant du public (ERP) et des ateliers de transformation alimentaire (salle de traite, laiteries, fromagerie...) sont soumises à autorisation préfectorale et contrôle analytique.

■ Ub9b - Assainissement des eaux usées

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment au zonage d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

■ Ub9c - Assainissements des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU *(se reporter aux annexes sanitaires du PLU - pièce n°4)*, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, ni dans les fossés des routes départementales et communales.

■ Ub9d - Electricité, éclairage et télécommunication

Les raccordements au réseau de distribution publique d'électricité devront favoriser les techniques souterraines lorsque le réseau électrique est déjà réalisé en souterrain sur une partie de la zone concernée ou si le raccordement se fait dans la continuité d'une zone déjà réalisée en souterrain.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, ou à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

Lorsqu'ils ne sont pas assujettis à des contraintes de sécurité ou bioclimatiques, les coffrets de raccordement au réseau de distribution électrique devront se positionner au plus proche des réseaux électriques existants sur domaine public.

■ Ub9e- Collecte des déchets

Collecte

Pour toute opération de plus de 5 logements, la réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord de domaine public est obligatoire. La dimension de cette aire sera conforme aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.

En cas d'opération permettant la création de plus de 500 m² de surface de plancher et l'accueil de 8 logements (ou plus), il est exigé la mise en place

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

d'un composteur collectif à 3 bacs (1 bac pour le broyat des branches, 1 bac pour les déchets ménagers et 1 bac pour le murissement du compost).

Stockage

Le stockage des ordures ménagères s'effectue, en principe, à l'intérieur des volumes bâtis.
En cas de stockage à l'extérieur du bâtiment principal, le système de stockage devra faire l'objet d'un traitement paysager.

■ Ub9f- Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de toute opération d'ensemble ou toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être installés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo






TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Chapitre I : Dispositions applicables aux zones 1AUa1, 1AUa2

Caractère de la zone





Les zones 1AUa1, 1AUa2 correspondent à des espaces à caractère naturel situés à l'intérieur ou en continuité directe du tissu urbain constitué et destiné à être ouverts à l'urbanisation. Ces zones ont vocation d'accueillir, dans une perspective de mixité, des constructions à usage d'habitation, ainsi que des fonctions d'accompagnement compatibles avec sa vocation résidentielle dominante.

Les secteurs 1AUa se distinguent par certaines caractéristiques ou règles particulières et font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble définie par les Orientations d'Aménagement et de Programmation dont le périmètre figure sur le document graphique. Les constructions, aménagement et installations prévues dans ces secteurs, devront respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement de chacune des zones.

Les zones 1AUa sont en partie concernées par des risques naturels - se reporter au Plan de Prévention des Risques naturels (PPrn) annexé au PLU (cf. pièce n°5 du PLU).





SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1AUa 1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :
- affouillement ou exhaussement des sols ;
- dépôt de matériaux ;
- carrières.

Les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :
- les exploitations agricoles et forestières ;
- la restauration ;
- les commerces de gros ;
- les entrepôts ;
- l'hébergement hôtelier et touristique ;
- les cinémas ;
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- les salles d'art et de spectacles,

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

- les équipements sportifs
- les autres équipements recevant du public
- les industries ;
- les entrepôts
- les centres de congrès et d'exposition.

Article 1AUa 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation et à condition d'intégrer une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
-les constructions à usage d'habitation ;
-les constructions d'artisanat et de commerces de détails si elles ne génèrent pas de gêne pour l'habitat
-les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés s'ils sont nécessaires à l'opération et s'ils ne génèrent pas de nuisances pour l'habitat,
- les bureaux,
-les affouillements et les exhaussements de sol à conditions qu'ils soient nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

• **Dans les secteurs exposés aux risques naturels :** *se reporter au Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au PLU.*

• **Concernant les bâtiments patrimoniaux repérés sur le document graphique au titre de l'article L151-19** *: sont autorisées les réhabilitations, sans limitation de surface de plancher, sous réserve que le changement de destination, la réfection et la restauration respectent les prescriptions définies dans les fiches annexées au présent règlement.*

Article 1AUa 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

1AUa3 a - Mixité fonctionnelle

Sans objet.

1AUa3 b - Mixité sociale

Dans le secteur de mixité sociale (secteur d'application de l'article L151-15), repéré au plan de zonage, il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comportent une part de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession sociale. Les modalités de ces servitudes sont les suivantes :

- **concernant le sous-secteur 1AUa1** (secteur couvert par l'OAP n°1 - secteur « rue du château»)**:** l'urbanisation du secteur devra permettre l'accueil d'un tiers de logements locatifs aidés/sociaux et d'un tiers de logements en accession sociale ou abordables. De plus, au moins 20% des logements produits devront être destinés aux besoins des personnes âgés.

- **concernant le sous-secteur 1AUa2** (secteur couvert par l'OAP n°3 -secteur « rue du faubourg»): l'urbanisation du secteur devra permettre l'accueil de 40% de logements sociaux minimum dont 50% de logements locatifs aidés et 50% de logements en accession sociale ou abordable.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 1AUa 4 - Volumétrie et implantation des constructions

1AUa4 a - Volumétrie des constructions

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

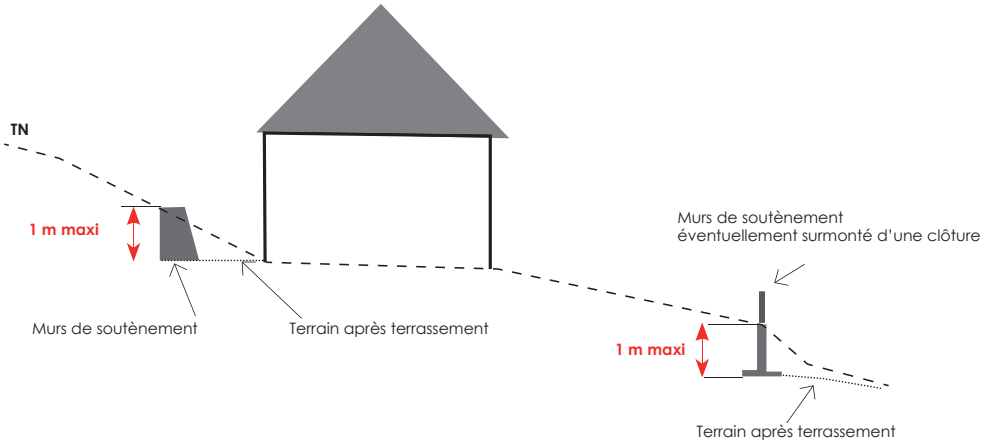
Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

et par leurs aménagements extérieurs et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes desdites constructions.

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

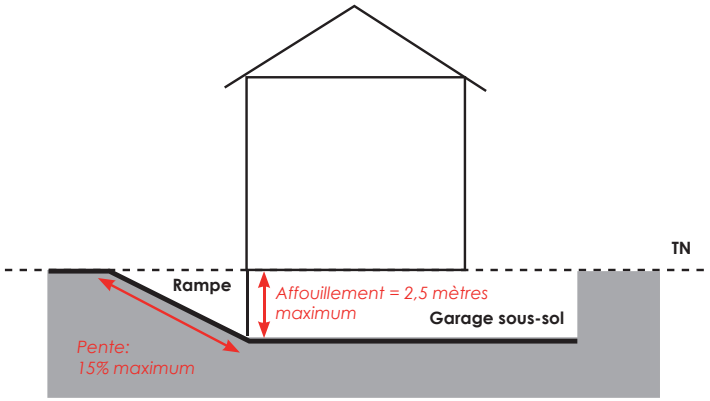
Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes et en préservant les vues préexistantes en amont de la parcelle.

La hauteur des déblais ou des remblais ne devra pas excéder 1 mètre et être réalisée en une seule fois. Les paliers successifs sont autorisés.



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

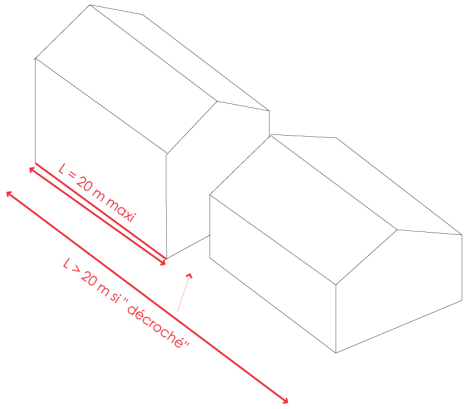
Les pentes d'accès au sous-sol ne pourront excéder 15%. Cette règle ne s'applique pas pour les terrains d'une pente supérieure ou égale à 15%.



Les murs de soutènement rendus nécessaires feront, dans la mesure du possible, l'objet d'un traitement spécifique végétalisé.
Les enrochements cyclopéens sont interdits.
La finition de type pierre appareillée ainsi que les gabions sont autorisés.

Sous réserve de justifications techniques, les murs de soutènement réalisés en bordure de voie pourront présenter une hauteur supérieure à 1 mètre.

Afin de limiter « l'effet bloc » des futures constructions, la longueur des façades est limitée à 20 mètres maximum. Une longueur supérieure pourra être réalisée par un « jeu de décroché ».



Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

■ 1AUa4 b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Définitions

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

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 1AUa4 c qui s'appliquent.

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement (cf. annexes du règlement - lexique) des voies existantes ou à créer.

Les débordements de toiture, de balcon, et d'escalier, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (exceptés lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

Règle générale

Les constructions nouvelles devront s'implanter **avec un recul minimum de 5 mètres** des emprises publiques et des voies privées réalisées dans le cadre de l'opération.

Les abris destinés au stationnement et les garages pourront s'implanter **avec un recul de 2 mètres minimum** des emprises publiques et des voies privées réalisées dans le cadre de l'opération.

Règles alternatives

• Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les constructions nouvelles pourront s'implanter avec un recul minimum de 1 mètre.

L'ensemble des règles édictées ci-dessus ne s'applique pas dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur du bâtiment existant.

■ 1AUa4 c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Définitions

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle *(cf. Annexes du règlement - lexique)*.
Les débordements de toiture, de balcon, et d'escalier, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

- Règle générale

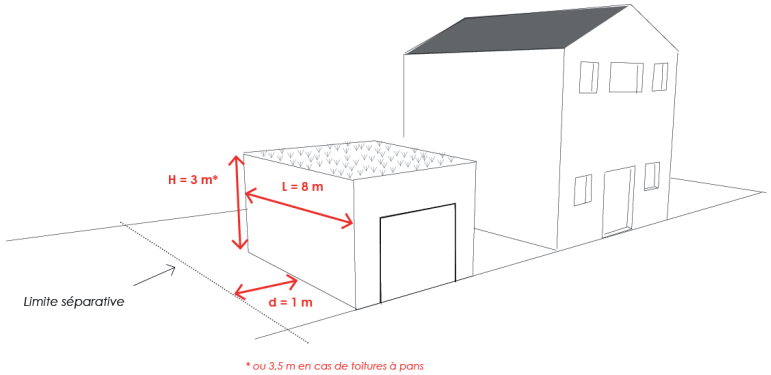
Sauf contrainte spécifique portée par le PPRn, toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau *(se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies dans les schémas types annexés en fin de document)*.

Les constructions nouvelles devront s'implanter **avec un recul minimum de 4 mètres** vis-à-vis des limites séparatives.

Les règles édictées s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette mais également aux limites des terrains issus de division (lotissement, permis de construire valant division...).

Les constructions annexes au bâtiment principal peuvent être édifiées jusqu'à 1 mètre des limites séparatives à condition que :
- qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12 mètres ;
- leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel, avant terrassement dans le cas de toitures à pans ou 3 mètres en cas de toitures plates ;
- le débord de toiture ne dépasse pas la limite séparative.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo



Les piscines doivent être implantées avec un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ; le recul est mesuré à partir du bord du bassin.

■ 1AUa4 d- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les annexes non accolées doivent être implantées de façon que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale ne peut être inférieure à 1,50 mètre.
Cette règle ne s'applique pas :
- entre une piscine et la construction principale,
- entre annexes.

■ 1AUa4 e- Hauteur des constructions

1. Règle générale

La hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux *(se reporter au lexique annexé au présent règlement),* ne devra pas excéder :
- 9 mètres jusqu'au faîtage pour les constructions présentant une toiture à pans
- 7 mètres jusqu'à l'acrotère pour les constructions présentant une toiture terrasse plate.

• *Pour les annexes*

Les constructions ne devront pas excéder :
- 3,50 mètres jusqu'au faîtage en cas de toitures à pans
- 3 mètres jusqu'à l'acrotère en cas de toitures plates

2. Règle alternative

Des hauteurs différentes pourront être admises pour :

 les équipements d'intérêt collectif ou services publics de manière à répondre à des exigences particulières de ces équipements.

 les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées ci-dessus, tels que les pylônes, antennes...etc; sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural assurant leur intégration.

■ 1AUa4 f- Emprise au sol des constructions

Non réglementé

■ Article 1AUa5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

■ 1AUa5 a- Dispositions applicables au bâti existant et aux nouvelles constructions

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 à son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

• **Concernant le petit patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme** :

Tous travaux affectant les éléments identifiés sur le règlement graphique et listés en annexes du présent règlement doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement.
- La démolition de ces éléments est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (article R.121-28 (e) du Code de l'Urbanisme).

• **Concernant les bâtiments patrimoniaux identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme** :

Le projet de restauration de réhabilitation, d'extension et les annexes doivent respecter l'aspect, le caractère, les proportions, les formes et d'une façon générale le dessin des détails du bâtiment principal.
Se reporter aux prescriptions définies dans les fiches annexées au présent règlement.

- Façades

Aspect

Les façades doivent rester sobres et conserver/valoriser les éléments traditionnels présents tels que les génoises, les pierres de taille destinées dès l'origine à rester apparentes ou encore les encadrements de portes et fenêtes.

Cette disposition peut être assouplie dans le cas de travaux visant à réaliser une isolation thermique extérieure. Toutefois, dans ce cas, les matériaux utilisés doivent être choisis pour conserver une harmonie de l'ensemble de la construction et conserver le cachet d'origine.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Teinte

La teinte des façades et des éléments de superstructure, tel le bardage, doit respecter le nuancier annexé au présent règlement et disponible en mairie.

En cas de constructions mitoyennes, ces dernières doivent présenter une teinte de façade identique ou des tons proches dans la même nuance.

Composition

Si le terrain d'assiette de la construction présente une pente supérieure à 15%, ladite construction doit être scindée en éléments ne dépassant pas 15 mètres de long juxtaposés suivant la ligne de pente.

Les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être de composition identique aux autres façades.

Les bardages de bois apparents seront à lames larges verticales ou horizontales et leurs teintes se réfèreront au nuancier de couleurs annexé au présent règlement et disponible en mairie.

Toitures

Teinte

La teinte des toitures devra être compatible avec le nuancier annexé au présent règlement et disponible en mairie. Toutefois pour les constructions neuves et les réfections totales de toitures, les teintes la teinte anthracite (référence NCS S7500-N) est autorisée dans le cas de la pose de panneaux photovoltaïques.

Les paraboles collectives devront être dissimulées pour tous moyens adaptés et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.

Dans le cas de toitures plates végétalisées, la teinte du relevé d'étanchéité devra être harmoniséeavec la teinte des façades ou des débords de toit le cas échéant.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

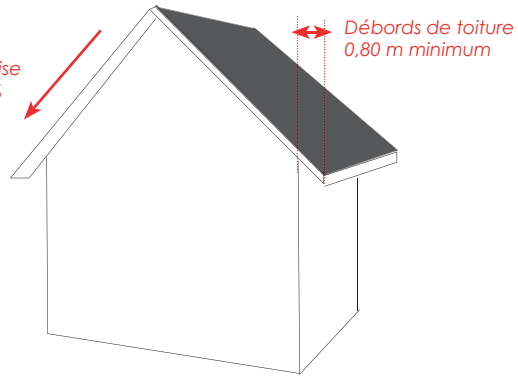
Pente

Concernant les nouvelles constructions

Les toitures des constructions principales pourront être :

- soit à deux pans.
Dans ce cas :
• les débords de toitures sont obligatoires et ne peuvent être inférieurs à 0,80 mètre ;
• les pentes doivent être comprises entre 40 et 80% (ou 22° et 40°).

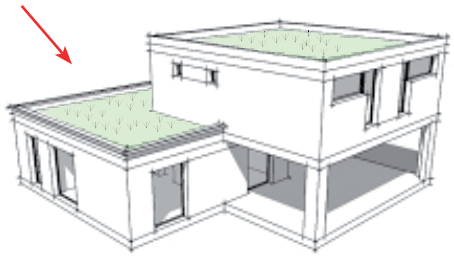
Toiture à deux pans autorisée



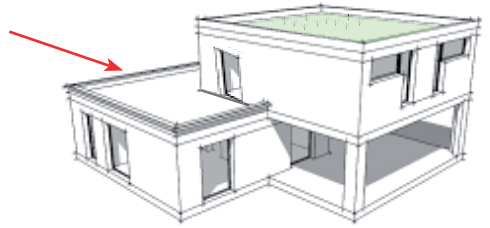
- soit plates. Dans ce cas, les débords de toitures ne sont pas obligatoires.

Toitures plates autorisées

Toiture végétalisée obligatoire si aucune fonction de vie



Toiture plate non végétalisée autorisée si fonction de vie (terrasse)



Concernant les constructions existantes

En cas d'extension ou de modification de toiture, cette dernière doit être :
- soit de pente similaire à la toiture principale
- soit présentée une pente comprise entre 40 et 80% (ou 22° et 40°)
- soit être plate

Concernant les annexes

Les toitures pourront être :
- soit à deux pans. Dans ce cas,
  - les débords de toitures sont obligatoires. Ils devront être adaptés à la taille de la construction.
  - les pentes doivent être comprises entre 40 et 80% (ou 22° et 40°).
- soit à un pan ;
- soit plates.

Règles alternatives

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda...).

Dans tous les cas, l'orientation des faîtages des constructions devra, dans la mesure du possible, être identiques à la majorité de l'environnement bâti.

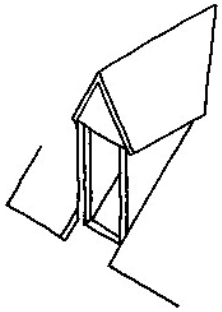
Composition

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

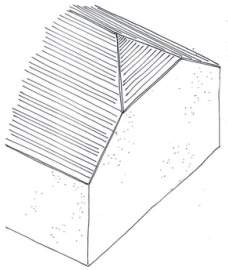
Les toitures plates devront être végétalisées. Seules les toitures plates ayant une fonction d'espace de vie (terrasse) directement accessible depuis la construction peuvent être non végétalisées.
De plus, toute installation telle que les citernes, pompe à chaleur, climatisation ... est interdite sur les toits plats végétalisés. Seules les antennes et cheminées sont acceptées.

Sont autorisés en toiture :
- les lucarnes à deux pans en batière dites « jacobines »
- les vitrages fixes ou ouvrants. Ces derniers peuvent être regroupés en verrière mais sont interdits sur les croupes.
- les croupes
- les terrasses tropéziennes
- les surélévations de toiture

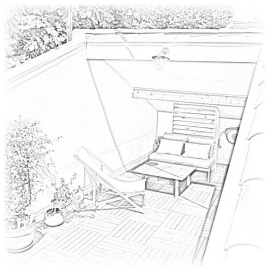
Aspect



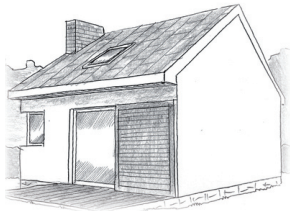
Lucarne à deux pans



Croupe



Toiture tropézienne



Vitrages fixes ou ouvrants



Surélévation de toiture autorisée

Concernant les toitures à pans : les matériaux de couvertures doivent être de type tuile (mécaniques ou plates). Si le projet architectural le justifie, l'usage de matériaux présentant l'aspect du cuivre, du zinc et l'inox pré-patiné pourra être autorisé.

L'usage de matériaux présentant l'aspect du verre ou de matériaux translucides pourra être autorisé pour couvrir une véranda ou une piscine.

L'usage de panneaux solaires, en toiture, est autorisé. En cas de toitures à pans, ces derniers devront respecter la pente générale du toit.
La pose sur châssis est autorisée pour les toitures plates uniquement.

- Percements

Les nouveaux percements devront respecter la composition de la façade, la forme et l'ordonnancement des ouvertures existantes.

- Menuiseries

La teinte des menuiseries devra être compatible avec le nuancier annexé au présent règlement et disponible en mairie.

- Equipements de constructions

Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur de la propriété ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures.

Les antennes de télévision ou paraboles sont de préférence implantées à l'intérieur des combles ou invisibles du domaine public ou adossées à une toiture et placées de façon discrète.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

Les climatiseurs ou autres appareils de régulation thermique (pompes à chaleur....) doivent, dans la mesure du possible, être invisibles depuis le domaine public. Ils doivent être masqués ou encastrés de façon à réduire les nuisances visuelles ou sonores.

En cas d'opération d'ensemble, les compteurs et boîtes aux lettres doivent être regroupés.

■ 1AUa5 b- Performances énergétiques et environnementales des constructions

• A l'intérieur du périmètre de développement prioritaire du réseau de chaleur tel que matérialisé dans le règlement graphique, le raccordement au réseau de chaleur est obligatoire pour toute installation d'un bâtiment neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants d'une puissance thermique supérieure à 30 kW. *Se reporter aux annexes du PLU pour connaître les conditions d'exclusion.*

Le raccordement au réseau de chaleur est notamment obligatoire pour les sous-secteurs 1AUa1 et 1AUa2 (secteurs couverts par les OAP n°1 et 3).

• Dans les autres secteurs : les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Il est notamment **exigé** pour toute nouvelle construction à usage d'habitation ou en cas de rénovation globale du bâti existant non raccordés au réseau de chaleur de **viser** la performance RT en vigueur. Une couverture minimum de 50% de son énergie finale par des énergies renouvelables est encouragée (bois à haute performance, solaire thermique et/ou photovoltaïque, raccordement au réseau de chaleur EnR de la commune, pompe géothermale,…). Il convient de se reporter à l'annexe n°7 du règlement écrit pour consulter la méthode de calcul du taux d'énergie renouvelable (EnR).

■ Article 1AUa6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

■ 1AUa6 a - Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable quant à leur aspect et leur implantation.

Composition

A moins d'être en haies végétales, les clôtures doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Les brises-vues s'apparentant à de la toile ou à des matériaux similaires sont interdits.

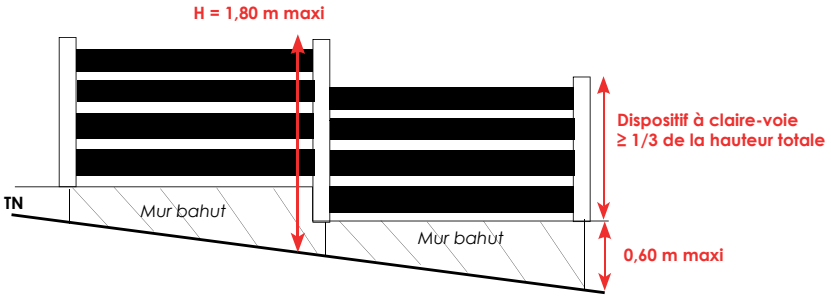
En tout état de cause, le dispositif à claire voie devra représenter au moins 1/3 de la hauteur totale de la clôture *(cf. annexes du règlement - lexique)*.

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

Hauteur

Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,80 m mesurée à partir du terrain naturel (y compris les murs de remblai) ou du mur de soutènement lorsqu'il existe. Elles pourront comporter ou non un mur bahut. Dans ce cas la

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo



hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60 m.

Dispositions particulières

La hauteur des clôtures situées le long des carrefours et/ou des voies publiques pourra être réduite pour des raisons de sécurité et de visibilité.

■ **1AUa6 b- Aspect qualitatif du traitement des espaces libres**

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

Pour toute opération supérieure à 5 logements, un espace vert commun devra être prévu. Ce dernier, par son traitement qualitatif, devra faire partie intégrante du projet.

Concernant le secteur couvert par l'OAP n°1 (secteur « rue du château»): il est attendu l'aménagement d'un espace commun représentant à minima 30% des espaces non perméables.

En cas de plantations d'arbres ou d'arbustes, les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques de la commune *(se reporter aux annexes du règlement)*.

Pour les clôtures composées ou doublées par une haie végétale, il y aura lieu de rechercher le mélange de plusieurs essences végétales locales à feuilles caduques ou marcescentes *(se reporter aux annexes du règlement)*.

• Eléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

La suppression ou l'abattage d'un élément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :
- est soumis à déclaration préalable ;
- peut être refusé pour des motifs d'ordre historique, paysager ou écologique.

Dans le cas où des contraintes techniques nécessiteraient la destruction d'une partie de ce patrimoine végétal, celui-ci devra être remplacé par la plantation, à proximité, de végétaux au moins équivalente en qualité et en quantité.

■ **1AUa6 c - Aspect quantitatif du traitement des espaces verts**

L'unité foncière ne devra pas offrir une surface imperméabilisée (se reporter au lexique - I-9 des Dispositions Générales) supérieure à 50%.

Les voies d'accès, les aires de stationnement ainsi que les toitures ne sont pas comptabilisées si elles sont végétalisées ou composées d'un matériau permettant l'infiltration des eaux pluviales.

• **Concernant le sous-secteur 1AUa1** (secteur couvert par l'OAP n°1 - secteur « du château ») : il est demandé la création d'un espace vert commun représentant à minima 30% des espaces perméables.

Article 1AUa7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

■ **1AUa7 a -Stationnement automobile : règle générale relative aux**

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

nouvelles constructions

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, doivent être de 5,00 x 2,50 mètres. Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes.

Modalités de réalisation : les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres.

Règle générale

Pour des raisons de sécurité, une entrée privative hors clôture doit être, en principe, prévue avec un recul de 5 mètres par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public pour le portail.

Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions réalisées :

Destination et Sous-destinations	Règles
HABITATION	Il est exigé à minima : - jusqu'à 55 m² de surface de plancher : 1 place par logement ; - Au-delà de 55 m² de surface de plancher : 2 places par logement. Par ailleurs, pour toute opération aboutissant à la création de plus de 500 m² de surface de plancher, la moitié des places de stationnement des résidents devra être couverte. Il est également exigé, pour toute opération de plus de 5 logements, la création d'une place visiteur par tranche de 3 logements créés arrondie à l'entier supérieure.
ARTISANAT, COMMERCE DE DETAIL, ACTIVITES DE SERVICES / BUREAU	Les stationnements doivent correspondre aux besoins de l'opération. Il est exigé 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments tertiaires ou accueillant un service public, de bureaux, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément à la réglementation en vigueur.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

■ **1AUa7 b -<u>Stationnement automobile : règle générale relative aux constructions existantes</u>**

En cas de réhabilitation/changement de destination de constructions existantes, le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins et caractéristiques de l'opération et devra être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée en cas d'extension inférieure à 80 m² de surface plancher créée sur une construction existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, sauf si l'extension entraîne la création de nouveaux logements.

Il est notamment exigé :

- 1 place de stationnement minimum par logement en cas de réhabilitation/ changement de destination à vocation d'habitation. Dès lors que l'opération consistera à créer 5 logements ou plus, il sera exigé la création d'une place visiteur par tranche de 5 logements arrondi à l'entier supérieur.

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher pour les changements de destination à vocation d'artisanat/commerces de détail, activités de services et bureaux.

■ **1AUa7 c -<u>Règle alternative concernant le stationnement automobile</u>**

Les constructions ci-après peuvent déroger à la règle principale :

- logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement;

- établissements assurant l'hébergement de personnes âgées : 1 place par logement

Des dispositions différentes à la règle générale peuvent également être admises dans les cas suivants :
- impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle ;
- reconstruction après sinistre

■ **1AUa7 d -<u>Stationnement vélos</u>**

Pour toute opération visant à créer plus de 500 m² de surface de plancher et permettant l'accueil de plus de 8 logements, il est exigé la création d'un local de plain-pied ou une zone extérieure de stationnement pour les deux roues à raison d'une place par logement.

Pour toute construction à usage de bureaux, commerces, équipements publics, il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement de deux roues. Il est notamment exigé :
- pour les activités de bureaux : 1 place pour 100 m² de surface de plancher
- pour les activités de commerces : 1 place pour 100 m² de surface de plancher

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 1AUa8 - Desserte par les voies publiques ou privées

1AUa8 a - Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès limité sur les voies publiques. Les accès doivent être limités au strict nécessaire et être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:
- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic....) ;
- le type de trafic généré par l'opération ;
- les conditions permettant l'entée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité ou bioclimatique, devront se trouver au plus proche des réseaux publics de distribution d'électricité existants sur le domaine public.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée avec une pente maximale de 7% sur une longueur d'au moins 5 mètres à partir du bord de la chaussée de la voie publique.

1AUa8 b - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions envisagées.

La largeur de l'emprise des voies privées ouvertes au public ne doit pas être inférieure à 5 mètres et les pentes des voies ne pourront pas être supérieures à 15%.

Les voies doivent, dans la mesure du possible, être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

Les voies en impasse sont néanmoins admises à titre exceptionnel. Lorsqu'elles sont destinées à desservir plus de deux logements, les impasses comporteront à leur extrémité une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour et respectant les conditions de sécurité définies par les services d'incendie et de secours.

1AUa8 c - Cheminements piétons et modes doux

Pour les opérations d'ensemble consistant à accueillir 5 logements ou plus, des cheminements piétons devront être aménagés sur au moins un côté de la nouvelle voirie desservant le secteur.

- **Concernant le sous-secteur 1AUa1** *(secteur couvert par l'OAP n°1)* : l'urbanisation du secteur devra obligatoirement prévoir la création d'une connexion piétonne en direction du pôle d'équipements et de loisirs.

Article 1AUa9 - Desserte par les réseaux

1AUa9 a - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutes mesures nécessaires doivent être prises pour protéger les réseaux publics d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. L'utilisation d'une ressource en eau unifamiliale est soumise à déclaration auprès du maire.

L'utilisation d'une ressource en eau privée pour l'alimentation en eau potable de plus d'une famille, des établissements recevant du public (ERP) et des ateliers de transformation alimentaire (salle de traite, laiteries, fromagerie...) sont soumises à autorisation préfectorale et contrôle analytique.

■ 1AUa9 b - <u>Assainissement des eaux usées</u>

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment au zonage d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

■ 1AUa9 c - <u>Assainissements des eaux pluviales</u>

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU *(se reporter aux annexes sanitaires du PLU - pièce n°4)*, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, ni dans les fossés des routes départementales et communales.

■ 1AUa9 d - <u>Electricité, éclairage et télécommunication</u>

Les raccordements au réseau de distribution publique d'électricité devront favoriser les techniques souterraines lorsque le réseau électrique est déjà réalisé en souterrain sur une partie de la zone concernée ou si le raccordement se fait dans la continuité d'une zone déjà réalisée en souterrain.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, ou à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

Lorsqu'ils ne sont pas assujettis à des contraintes de sécurité ou bioclimatiques, les coffrets de raccordement au réseau de distribution électrique devront se positionner au plus proche des réseaux électriques existants sur domaine public.

■ 1AUa9 e- <u>Collecte des déchets</u>

<u>Collecte</u>

Pour toute opération de plus de 5 logements, la réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord de domaine public est obligatoire. La dimension de cette aire sera conforme aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.

En cas d'opération permettant la création de plus de 500 m² de surface de plancher et l'accueil de 8 logements (ou plus), il est exigé la mise en place d'un composteur collectif à 3 bacs (1 bac pour le broyat des branches, 1 bac pour les déchets ménagers et 1 bac pour le murissement du compost).

<u>Stockage</u>

Le stockage des ordures ménagères s'effectue, en principe, à l'intérieur des volumes bâtis.
En cas de stockage à l'extérieur du bâtiment principal, le système de stockage devra faire l'objet d'un traitement paysager.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

■ **1AUa9 f- <u>Infrastructures et réseaux de communications électroniques</u>**

Lors de toute opération d'ensemble ou toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être installés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

Chapitre II : Dispositions applicables à la zone 1AUb

Caractère de la zone

La zone 1AUb correspond à une « grosse dent creuse » située au sein du hameau « Chez Veluz ». Actuellement composé de prairies, ce secteur à caractère naturel est destiné à être ouvert à l'urbanisation à court ou moyen termes.

Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble définie par l'OAP n°7.







SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1AUb 1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :
- affouillement ou exhaussement des sols ;
- dépôt de matériaux ;
- carrières.

Les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :
- les exploitations agricoles et forestières ;
- les commerces et activités de services ;
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- les salles d'art et de spectacles ;
- les équipements sportifs ;
- les autres équipements recevant du public ;
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

Article 1AUb 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et condition d'intégrer une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, les destinations et sous-destinations suivantes sont admises :
-les constructions à usage d'habitation ;
-les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés s'ils sont nécessaires à l'opération et qu'ils ne génèrent pas de nuisance pour l'habitat ;

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

-les affouillements et les exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article 1AUb 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

1AUb3 a - Mixité fonctionnelle

Sans objet.

1AUb3 b - Mixité sociale

Dans le secteur de mixité sociale (secteur d'application de l'article L151-15), repéré au plan de zonage, il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comportent une part de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession sociale. Les modalités de ces servitudes sont les suivantes :

- concernant le secteur couvert par l'OAP n°7 *(secteur « Chez Veluz»):* l'urbanisation du secteur devra permettre l'accueil minimum de 25% de logements en accession sociale ou abordable .

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

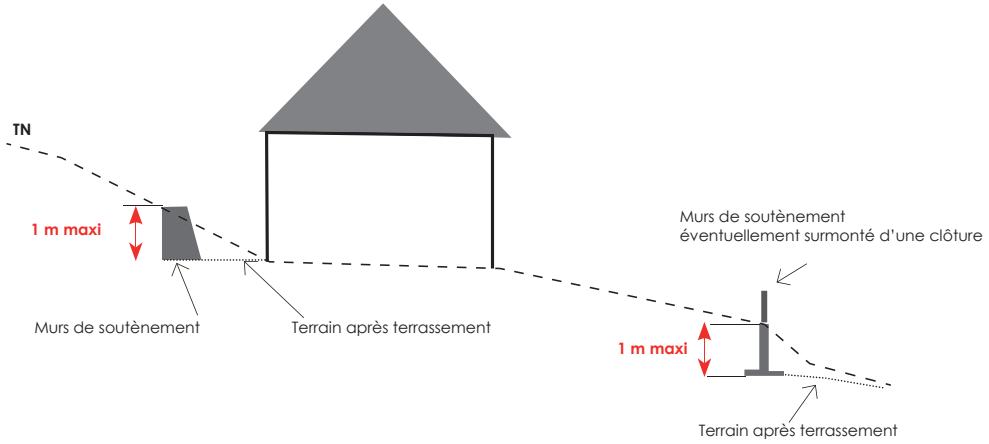
Article 1AUb 4 - Volumétrie et implantation des constructions

1AUb4 a - Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'Environnement et en s'y intégrant le mieux possible, par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes desdites constructions.

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

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes et en préservant les vues préexistantes en amont de la parcelle.

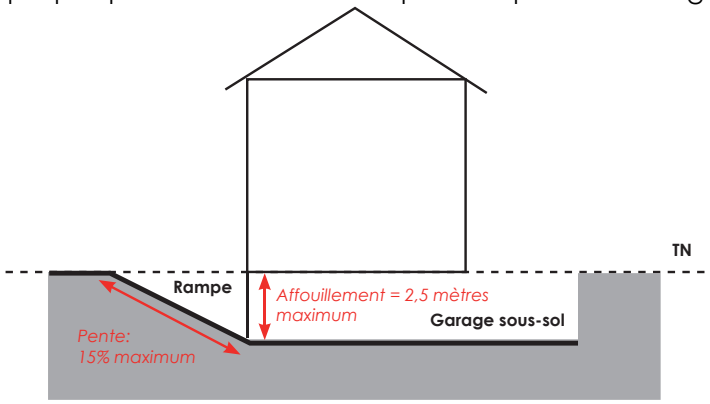


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

La hauteur des déblais ou des remblais ne devra pas excéder 1 mètre et être réalisée en une seule fois. Les paliers successifs sont autorisés.

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

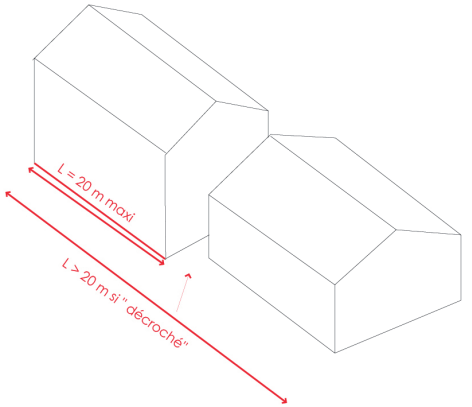
Les pentes d'accès au sous-sol ne pourront excéder 15%. Cette règle ne s'applique pas pour les terrains d'une pente supérieure ou égale à 15%.



Les murs de soutènement rendus nécessaires feront, dans la mesure du possible, l'objet d'un traitement spécifique végétalisé.
Les enrochements cyclopéens sont interdits.
La finition de type pierre appareillée ainsi que les gabions sont autorisés.

Sous réserve de justifications techniques, les murs de soutènement réalisés en bordure de voie pourront présenter une hauteur supérieure à 1 mètre.

Afin de limiter « l'effet bloc » des futures constructions, la longueur des façades est limitée à 20 mètres maximum. Une longueur supérieure pourra être réalisée par un « jeu de décroché ».



■ 1AUb4 b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Définitions

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

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 1AUb4 c qui s'appliquent.
L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement (cf. annexes du règlement - lexique) des voies existantes ou à créer.

Les débordements de toiture, de balcon, et d'escalier, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (exceptés lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

Règle générale

Les constructions nouvelles devront s'implanter **avec un recul minimum de 5 mètres** des emprises publiques et des voies privées réalisées dans le cadre de l'opération.

Les abris destinés au stationnement et les garages pourront s'implanter **avec un recul de 2 mètres minimum** des emprises publiques et des voies privées réalisées dans le cadre de l'opération.

Règles alternatives

• Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les constructions nouvelles pourront s'implanter avec un recul minimum de 1 mètre.

L'ensemble des règles édictées ci-dessus ne s'applique pas dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur du bâtiment existant.

■ **1AUb4 c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Définitions

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle *(cf. Annexes du règlement - lexique)*.

Les débordements de toiture, de balcon, et d'escalier, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

- Règle générale

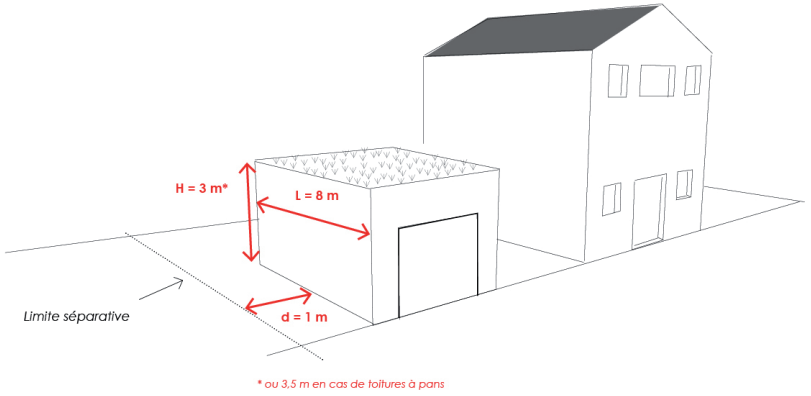
Sauf contrainte spécifique portée par le PPRn, toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau *(se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies dans les schémas types annexés en fin de document)*.

Les constructions nouvelles devront s'implanter **avec un recul minimum de 4 mètres** vis-à-vis des limites séparatives.

Les règles édictées s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette mais également aux limites des terrains issus de division (lotissement, permis de construire valant division...).

Les constructions annexes au bâtiment principal peuvent être édifiées jusqu'à 1 mètre des limites séparatives à condition que :
- qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12 mètres ;
- leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel, avant terrassement dans le cas de toitures à pans ou 3 mètres en cas de toitures plates;
- le débord de toiture ne dépasse pas la limite séparative.

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ; le recul est mesuré à partir du bord du bassin.



Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

■ 1AUb4 d- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les annexes non accolées doivent être implantées de façon que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale ne peut être inférieure à 1,50 mètre.
Cette règle ne s'applique pas :
- entre une piscine et la construction principale,
- entre annexes.

■ 1AUb4 e- Hauteur des constructions

1. Règle générale

La hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, ne devra pas excéder :
- 9 mètres jusqu'au faîtage pour les constructions présentant une toiture à pans ;
- 7 mètres jusqu'à l'acrotère pour les constructions présentant une toiture plate.

La hauteur des annexes ne devra pas excéder :
- 3,50 mètres jusqu'au faîtage pour les constructions présentant une toiture à pans ;
- 3 mètres jusqu'à l'acrotère pour les constructions présentant une toiture plate.

2. Règle alternative

Des hauteurs différentes pourront être admises pour :
- les équipements d'intérêt collectif ou services publics de manière à répondre à des exigences particulières de ces équipements.
- les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées ci-dessus, tels que les pylônes, antennes...etc; sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural assurant leur intégration.

■ 1AUb4 f- Emprise au sol des constructions

Non réglementé

■ Article 1AUb5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

■ 1AUb5 a- Dispositions applicables au bâti existant et aux nouvelles constructions

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 à son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

- Façades

Aspect

Les façades doivent rester sobres et conserver/valoriser les éléments traditionnels présents tels que les génoises, les pierres de taille destinées dès l'origine à rester apparentes ou encore les encadrements de portes et fenêtes.

Cette disposition peut être assouplie dans le cas de travaux visant à réaliser une isolation thermique extérieure. Toutefois, dans ce cas, les matériaux utilisés doivent être choisis pour conserver une harmonie de l'ensemble de la construction et conserver le cachet d'origine.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Teinte

La teinte des façades et des éléments de superstructure, tel le bardage, doit respecter le nuancier annexé au présent règlement et disponible en mairie.

En cas de constructions mitoyennes, ces dernières doivent présenter une teinte de façade identique ou des tons proches dans la même nuance.

Composition

Si le terrain d'assiette de la construction présente une pente supérieure à 15%, ladite construction doit être scindée en éléments ne dépassant pas 15 mètres de long juxtaposés suivant la ligne de pente.

Les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être de composition identique aux autres façades.

Les bardages de bois apparents seront à lames larges verticales ou horizontales et leurs teintes se réfèreront au nuancier de couleurs annexé au présent règlement et disponible en mairie.

Toitures

Teinte

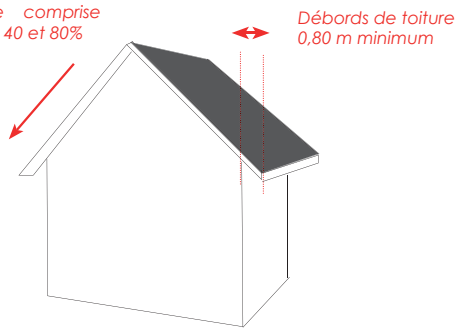
La teinte des toitures devra être compatible avec le nuancier annexé au présent règlement et disponible en mairie. Toutefois pour les constructions neuves et les réfections totales de toitures, les teintes la teinte anthracite (référence NCS S7500-N) est autorisée dans le cas de la pose de panneaux photovoltaïques.
Les paraboles collectives devront être dissimulées pour tous moyens adaptés et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.
Dans le cas de toitures plates végétalisées, la teinte du relevé d'étanchéité devra être harmoniséeavec la teinte des façades ou des débords de toit le cas échéant.

Pente

Concernant les nouvelles constructions
Les toitures des constructions principales pourront être :

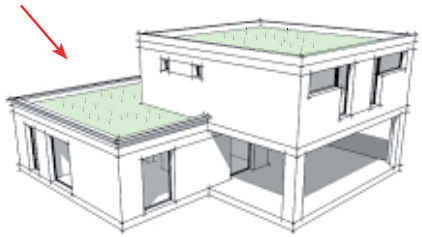
- soit à deux pans.
Dans ce cas :
• les débords de toitures sont obligatoires et ne peuvent être inférieurs à 0,80 mètre ;

Toiture à deux pans autorisée

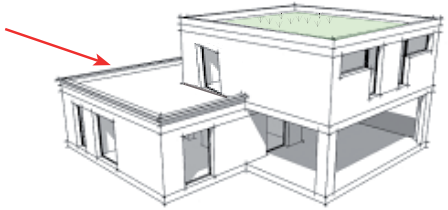


Toitures plates autorisées

Toiture végétalisée obligatoire si aucune fonction de vie



Toiture plate non végétalisée autorisée si fonction de vie (terrasse)



• les pentes doivent être comprises entre 40 et 80% (ou 22° et 40°).

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

- soit plates. Dans ce cas, les débords de toitures ne sont pas obligatoires.

Concernant les constructions existantes

En cas d'extension ou de modification de toiture, cette dernière doit être :
- soit de pente similaire à la toiture principale
- soit présenter une pente comprise entre 40 et 80% (ou 22° et 40°)
- soit être plate

Concernant les annexes

Les toitures pourront être :
- soit à deux pans.

Dans ce cas,
• les débords de toitures sont obligatoires. Ils devront être proportionnés à la taille de la construction.
• les pentes doivent être comprises entre 40 et 80% (ou 22° et 40°).
- soit à un pan ;
- soit plates.

Règles alternatives

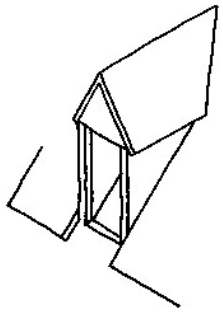
Cette règle ne s'applique pas dans le cas de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda...).

Dans tous les cas, l'orientation des faîtages des constructions devra, dans la mesure du possible, être parallèle aux voies et identiques à la majorité de l'environnement bâti.

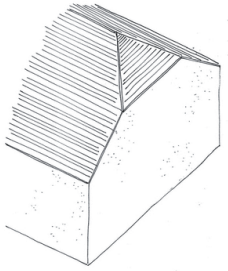
Composition

Les toitures plates devront être végétalisées. Seules les toitures plates ayant une fonction d'espace de vie (terrasse) directement accessible depuis la construction peuvent être non végétalisées.
De plus, toute installation telle que les citernes, pompe à chaleur, climatisation ... est interdite sur les toits plats végétalisés. Seules les antennes et cheminées sont acceptées.

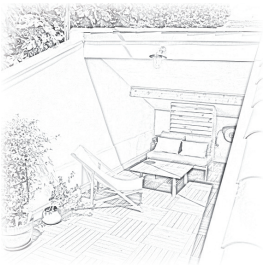
Sont autorisés en toiture :
 les lucarnes à deux pans en batière dites « jacobines »
 les vitrages fixes ou ouvrants. Ces derniers peuvent être regroupés en verrière mais sont interdits sur les croupes.
 les croupes
 les terrasses tropéziennes
 les surélévations de toiture



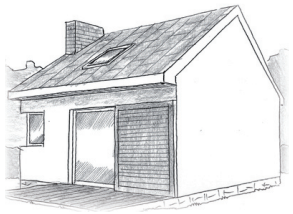
Lucarne à deux pans



Croupe



Toiture tropézienne



Vitrages fixes ou ouvrants



Surélévation de toiture autorisée

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

Aspect

Concernant les toitures à pans : les matériaux de couvertures doivent être de type tuile (mécaniques ou plates). Si le projet architectural le justifie, l'usage de matériaux présentant l'aspect du cuivre, du zinc et l'inox pré-patiné pourra être autorisé.

L'usage de matériaux présentant l'aspect du verre ou de matériaux translucides pourra être autorisé pour couvrir une véranda ou une piscine.

L'usage de panneaux solaires, en toiture, est autorisé. En cas de toitures à pans, ces derniers devront respecter la pente générale du toit.
La pose sur châssis est autorisée pour les toitures plates uniquement.

- Percements

Les nouveaux percements devront respecter la composition de la façade, la forme et l'ordonnancement des ouvertures existantes.

- Menuiseries

La teinte des menuiseries devra être compatible avec le nuancier annexé au présent règlement et disponible en mairie.

- Equipements de constructions

Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur de la propriété ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures.

Les antennes de télévision ou paraboles sont de préférence implantées à l'intérieur des combles ou invisibles du domaine public ou adossées à une toiture et placées de façon discrète.

Les climatiseurs ou autres appareils de régulation thermique (pompes à chaleur....) doivent, dans la mesure du possible, être invisibles depuis le domaine public. Ils doivent être masqués ou encastrés afin de réduire les impacts visuels et sonores.

En cas d'opération d'ensemble, les compteurs et boîtes aux lettres doivent être regroupés.

■ 1AUb5 b- Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Il est notamment **exigé** pour toute nouvelle construction à usage d'habitation ou en cas de rénovation globale du bâti existant non raccordés au réseau de chaleur de **viser** la performance RT en vigueur. Une couverture minimum de 50% de son énergie finale par des énergies renouvelables est encouragée (bois à haute performance, solaire thermique et/ou photovoltaïque, raccordement au réseau de chaleur EnR de la commune, pompe géothermale,…). Il convient de se reporter à l'annexe n°7 du règlement écrit pour consulter la méthode de calcul du taux d'énergie renouvelable (EnR).

■ Article 1AUb6 - Traitement environnemental et paysager des

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

espaces non-bâtis et abords des constructions

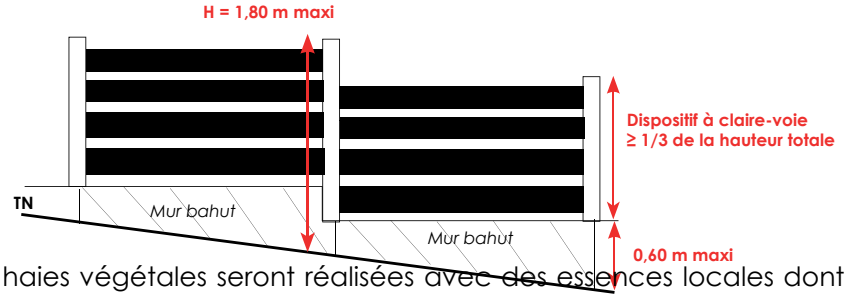
■ 1AUb6 a - Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable quant à leur aspect et leur implantation.

Composition

A moins d'être en haies végétales, les clôtures doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Les brises-vues s'apparentant à de la toile ou à des matériaux similaires sont interdits.

En tout état de cause, le dispositif à claire voie devra représenter au moins 1/3 de la hauteur totale de la clôture *(cf. annexes du règlement - lexique)*.



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

Hauteur

Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,80 m mesurée à partir du terrain naturel (y compris les murs de remblais) ou du mur de soutènement lorsqu'il existe. Elles pourront comporter ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60 m.

Dispositions particulières

La hauteur des clôtures situées le long des carrefours et/ou des voies publiques pourra être réduite pour des raisons de sécurité et de visibilité.

■ 1AUb6 b- Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

Pour toute opération supérieure à 5 logements, un espace vert commun devra être prévu. Ce dernier, par son traitement qualitatif, devra faire partie intégrante du projet.

En cas de plantations d'arbres ou d'arbustes, les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques de la commune *(se reporter aux annexes du règlement)*.

Pour les clôtures composées ou doublées par une haie végétale, il y aura lieu de rechercher le mélange de plusieurs essences végétales locales à feuilles caduques ou marcescentes *(se reporter aux annexes du règlement)*.

■ 1AUb6 c - Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

L'unité foncière ne devra pas offrir une surface imperméabilisée (se reporter au lexique - I-9 des Dispositions Générales) supérieure à 40%.

Les voies d'accès, les aires de stationnement ainsi que les toitures ne sont pas comptabilisées si elles sont végétalisées ou composées d'un matériau permettant l'infiltration des eaux pluviales.

■ Article 1AUb7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

■ 1AUb7 a -Stationnement automobile : règle générale relative aux nouvelles constructions

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, doivent être de 5,00 x 2,50 mètres. Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes.

Modalités de réalisation : les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres.

Règle générale

Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions réalisées :

Destination et Sous-destinations	Règles
HABITATION	Il est exigé à minima : - jusqu'à 55 m² de surface de plancher : 1 place par logement ; - Au-delà de 55 m² de surface de plancher : 2 places par logement. Par ailleurs, pour toute opération aboutissant à la création de plus de 500 m² de surface de plancher, la moitié des places de stationnement des résidents devra être couverte. Il est également exigé, pour toute opération de plus de 5 logements, la création d'une place visiteur par tranche de 3 logements créés arrondie à l'entier supérieure.

■ 1AUb7 b -Stationnement automobile : règle générale relative aux constructions existantes

En cas de réhabilitation/changement de destination de constructions existantes, le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins et caractéristiques de l'opération et devra être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée en cas d'extension inférieure à 80 m² de surface plancher créée sur une construction existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, sauf si l'extension entraîne la création de nouveaux logements.

Il est notamment exigé :

- 1 place de stationnement minimum par logement en cas de réhabilitation/ changement de destination à vocation d'habitation. Dès lors que l'opération consistera à créer 5 logements ou plus, il sera exigé la création d'une place visiteur par tranche de 5 logements arrondi à l'entier supérieur.

■ 1AUb7 c -Règle alternative concernant le stationnement automobile

Les constructions ci-après peuvent déroger à la règle principale :
 logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement;
 établissements assurant l'hébergement de personnes âgées : 1 place par logement

Des dispositions différentes à la règle générale peuvent également être admises dans les cas suivants :
- impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle ;
- reconstruction après sinistre

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

1AUb7 d -Stationnement vélos

Pour toute opération visant à créer plus de 500 m² de surface de plancher et permettant l'accueil de plus de 8 logements, il est exigé la création d'un local de plain-pied ou une zone extérieure de stationnement pour les deux roues à raison d'une place par logement.

Pour toute construction à usage de bureaux, commerces, équipements publics, il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement de deux roues. Il est notamment exigé :
- pour les activités de bureaux : 1 place pour 100 m² de surface de plancher

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 1AUb8 - Desserte par les voies publiques ou privées

1AUb8 a - Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès limité sur les voies publiques. Les accès doivent être limités au strict nécessaire et être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:
- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic....) ;
- le type de trafic généré par l'opération ;
- les conditions permettant l'entée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité ou bioclimatique, devront se trouver au plus proche des réseaux publics de distribution d'électricité existants sur le domaine public.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée avec une pente maximale de 7% sur une longueur d'au moins 5 mètres à partir du bord de la chaussée de la voie publique.

1AUb8 b - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions envisagées.

La largeur de l'emprise des voies privées ouvertes au public ne doit pas être inférieure à 5 mètres et les pentes des voies ne pourront pas être supérieures à 15%.

Les voies doivent, dans la mesure du possible, être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

Les voies en impasse sont néanmoins admises à titre exceptionnel. Lorsqu'elles sont destinées à desservir plus de deux logements, les impasses comporteront à leur extrémité une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour et respectant les conditions de sécurité définies par les services d'incendie et de secours.

1AUb8 c - Cheminements piétons et modes doux

Pour les opérations d'ensemble consistant à accueillir 5 logements ou plus, des cheminements piétons devront être aménagés sur au moins un côté de la nouvelle voirie desservant le secteur.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Article 1AUb9 - Desserte par les réseaux

1AUb9 a - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutes mesures nécessaires doivent être prises pour protéger les réseaux publics d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.
L'utilisation d'une ressource en eau unifamiliale est soumise à déclaration auprès du maire.
L'utilisation d'une ressource en eau privée pour l'alimentation en eau potable de plus d'une famille, des établissements recevant du public (ERP) et des ateliers de transformation alimentaire (salle de traite, laiteries, fromagerie...) sont soumises à autorisation préfectorale et contrôle analytique.

1AUb9 b - Assainissement des eaux usées

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment au zonage d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

1AUb9 c - Assainissements des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU *(se reporter aux annexes sanitaires du PLU - pièce n°4)*, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, ni dans les fossés des routes départementales et communales.

1AUb9 d - Electricité, éclairage et télécommunication

Les raccordements au réseau de distribution publique d'électricité devront favoriser les techniques souterraines lorsque le réseau électrique est déjà réalisé en souterrain sur une partie de la zone concernée ou si le raccordement se fait dans la continuité d'une zone déjà réalisée en souterrain.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, ou à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

Lorsqu'ils ne sont pas assujettis à des contraintes de sécurité ou bioclimatiques, les coffrets de raccordement au réseau de distribution électrique devront se positionner au plus proche des réseaux électriques existants sur domaine public.

1AUb9 e- Collecte des déchets

Collecte

Pour toute opération de plus de 5 logements, la réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord de domaine public est obligatoire. La dimension de cette aire sera conforme aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.

En cas d'opération permettant la création de plus de 500 m² de surface de plancher et l'accueil de 8 logements (ou plus), il est exigé la mise en place

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

d'un composteur collectif à 3 bacs (1 bac pour le broyat des branches, 1 bac pour les déchets ménagers et 1 bac pour le murissement du compost).

Stockage

Le stockage des ordures ménagères s'effectue, en principe, à l'intérieur des volumes bâtis.
En cas de stockage à l'extérieur du bâtiment principal, le système de stockage devra faire l'objet d'un traitement paysager.

■ 1AUb9 f- Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de toute opération d'ensemble ou toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être installés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo









TITRE IV:

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A *et aux sous-secteurs Ap, Ar et Av*






Caractère de la zone

La zone A correspond à une zone naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou sous-sol.

La zone A comprend également des hameaux ou constructions isolées à vocation d'habitat pour lesquels des évolutions et adaptations du bâti sont autorisées.

Elle comprend 3 sous-secteurs :

- la zone Ap : il s'agit de secteurs agricoles présentant un intérêt paysager (cône de vue) ou écologique (corridor écologique local) dans lesquels toute nouvelle construction est interdite.

- la ***zone Ar :*** il s'agit d'un sous-secteur de la zone destinée à permettre le stockage temporaire dédié aux remblais et aux déchets inertes.

- la zone Av : il s'agit de secteurs agricoles ou des hameaux situés au coeur du Massif des Voirons dans lesquels toute nouvelle construction est interdite.

La zone A est marquée par la présence de **plusieurs risques naturels** *(se reporter au PPRn annexé au PLU)*.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article A1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

• Règle générale concernant la zone A :

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :
- affouillement ou exhaussement des sols ;
- dépôt de matériaux ;
- carrières.

Sont également interdits les déblais non strictement nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

A l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article A2, les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites:
- les habitations ;
- les commerces et activités de services ;
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- les établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale ;
- les salles d'art et de spectacle ;
- les équipements sportifs ;

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

- les autres équipements recevant du public ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

• Règle concernant le sous-secteur Ap :

Toute nouvelle construction (y compris les serres démontables) est interdite peu importe la destination ou la sous-destination.

• Règle concernant le sous-secteur Ar :

Toute nouvelle construction est interdite peu importe la destination ou la sous-destination.

• Règle concernant le sous-secteur Av :

A l'exception de celles mentionnées à l'article A2, toutes nouvelles constructions sont interdites.

• Dans les secteurs identifiés comme « ripisylves » dans le document graphique (se reporter à la pièce n°3-A) :
- *se reporter aux dispositions générales du règlement (article I-4)*

Article A2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

• Règle concernant la zone A uniquement

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sont autorisés :

- les extensions et les annexes d'habitation existante à condition de respecter l'article A4f.

- les changements de destination à vocation d'habitation sous réserve que le bâtiment soit identifié par le règlement graphique.

Sont également autorisés :
- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, dont l'implantation est justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation ;

- les logements de surveillance destinés aux actifs agricoles sous les conditions cumulatives suivantes :
  - être indispensables à l'exercice des activités agricoles
  - être intégrés aux bâtiments agricoles existants
  - ne pas dépasser un maximum de 40 m² de surface de plancher.

- les points de vente des productions agricoles, sous réserve d'être aménagés sur le site de l'exploitation dans la limite de 80 m² de surface de plancher et dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire

- Les annexes touristiques des exploitations (gîte et accueil touristique) sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation et dans la limite de 90 m² de surface de plancher

- les campings à la ferme dans la limite de 6 emplacements situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation et avec un assainissement adapté.

- les abris pour chevaux sous réserve :
  - que leur emprise au sol n'excède pas 25 m² ;
  - qu'ils soient ouverts sur un coté minimum;
  - qu'ils soient démontables et ne comportent aucun socle en béton.

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, sous réserve qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement d'une exploitation agricole. Toutes les dispositions devront être prises afin d'assurer leur bonne intégration dans le site.

• Règle concernant la zone Av uniquement :

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sont autorisés :

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

- les extensions et annexes d'habitation existante à condition de respecter l'article A4f.

- les changements de destination à vocation d'habitation sous réserve que le bâtiment soit identifié par le règlement graphique
- les abris pour chevaux sous réserve :
  - que leur emprise au sol n'excède pas 25 m² ;
  - qu'ils soient ouverts sur un coté minimum;
  - qu'ils soient démontables et ne comportent aucun socle en béton.

• Règle concernant la zone Ar uniquement : seuls sont autorisés les dépôts de matériaux inertes.

• Pour les bâtiments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Sont autorisées :
- les réhabilitations, sans limitation de surface de plancher, sous réserve que la réfection et la restauration respectent les prescriptions définies dans les fiches annexées au présent règlement et qu'elles ne portent atteinte, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
- les extensions mesurées si elles sont inférieures ou égale à 50 m² de surface de plancher et sous réseve qu'elles respectent l'aspect, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails du bâtiment principal.

Par ailleurs, les dispositions ci-après peuvent s'appliquer cumulativement aux dispositions énoncées ci-avant :

- Dans les secteurs soumis à un risque naturel : se reporter au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn) annexé au PLU (cf. pièce n°4)

Article A3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

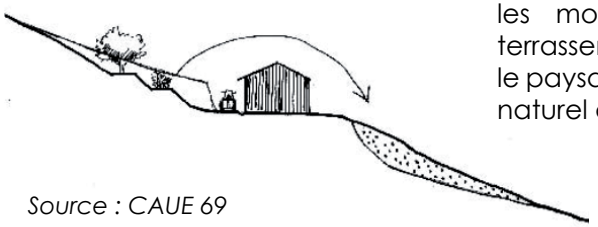
Article A4 - Volumétrie et implantation des constructions

A4a - Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'Environnement et en s'y intégrant le mieux possible, par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes desdites constructions.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel.

Dans le cas de terrain en pente, la construction devra s'adapter à la pente et non l'inverse. L'équilibre déblai/remblai devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum pour réduire l'impact visuel sur le site.



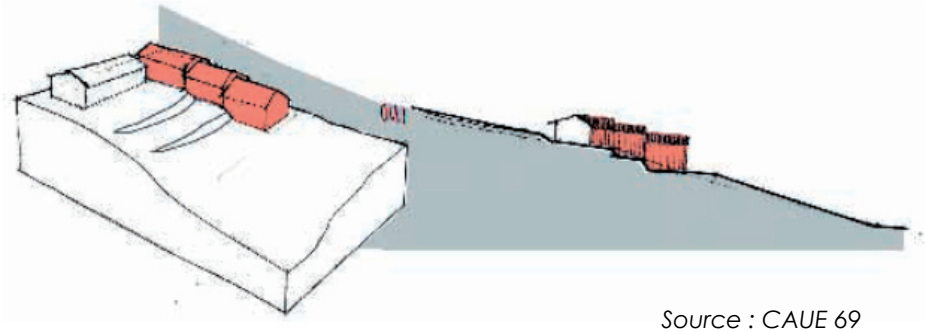
Source : CAUE 69

Un niveau semi-enterré ou un soubassement permettent de limiter les mouvements de terre et les terrassements dommageables pour le paysage en préservant ainsi le profil naturel du terrain.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

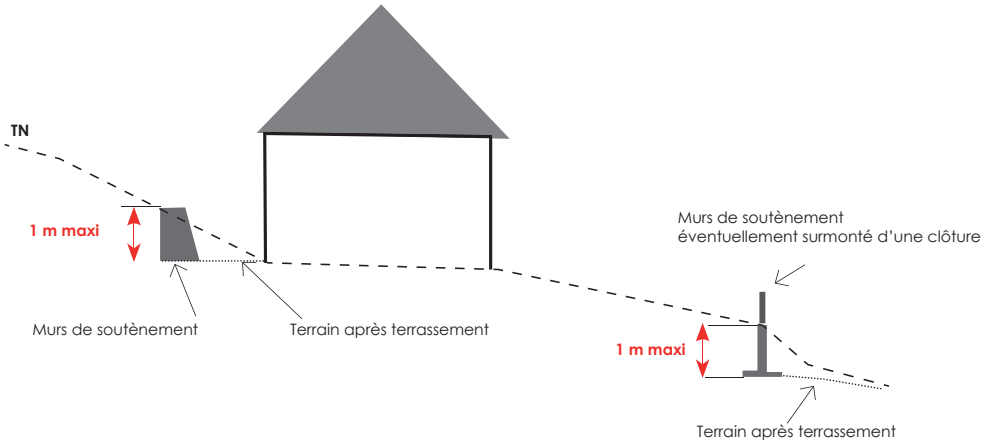
Lorsque le bâtiment peut être fractionné en demi-niveaux, une implantation en terrasse génère une silhouette étagée qui accompagne la topographie.

Pour une stabulation, l'étagement pourra se faire dans la longueur afin de répondre au fonctionnement interne du bâtiment.



Source : CAUE 69

La hauteur des déblais ne devra pas excéder 1 mètre et celle des remblais 1 mètre, et être réalisés en une seule fois.
Les palliers successifs sont autorisés.



Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé.

Les enrochements cyclopéens sont interdits.
La finition de type pierre appareillée est autorisée.

Sous réserves de justifications techniques, les murs de soutènement réalisés en bordure de voie pourront présenter une hauteur supérieure à 1 mètre.

■ **A4b - <u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u>**

• <u>Généralités</u>

Les débordements de toiture, de balcon, et d'escalier jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

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 A4c qui s'appliquent.

• <u>Dispositions applicables à la zone A et au sous-secteur Av</u>

Les constructions nouvelles seront implantées **avec un recul minimum de 5 mètres** des emprises publiques et des voies privées réalisées dans le cadre de l'opération.

<u>Hors agglomération,</u> les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 18 mètres de l'axe des RD 183 et 283. Les extensions mesurées et l'aménagement du bâti existant sont exemptés de ces reculs sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes.

<u>Règles alternatives</u> :

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 1 mètre des emprises publiques et des voies

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

privées réalisées dans le cadre de l'opération.

- L'ensemble des règles édictées ci-dessus ne s'applique pas dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur de bâtiment existant. Lorsque les constructions existantes sont édifiées en limite de l'emprise ou des voies publiques, le projet d'isolation par l'extérieur sera étudié au cas par cas dans l'objectif de ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Uniquement en zone A : toute construction dont la hauteur ne dépasse pas celle des constructions voisines pourra s'implanter dans le même alignement que les constructions existantes.

■ A4c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

• Définitions et généralités

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle *(cf. Annexes du règlement - lexique)*.

Les débordements de toiture, de balcon, et d'escalier, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

• Règle générale

Sauf contrainte spécifique portée par le PPR, toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau *(se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document)*.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit au moins être égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points **sans être inférieure à 4 mètres.**

Non réglementé pour les serres dont la hauteur est inférieure à 3 mètres.

Des constructions annexes, peuvent être édifiées jusqu'à 1 mètre des limites séparatrices à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres par rapport au terrain naturel, avant terrassement, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12 mètres.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives; le recul est mesuré à partir du bord du bassin.

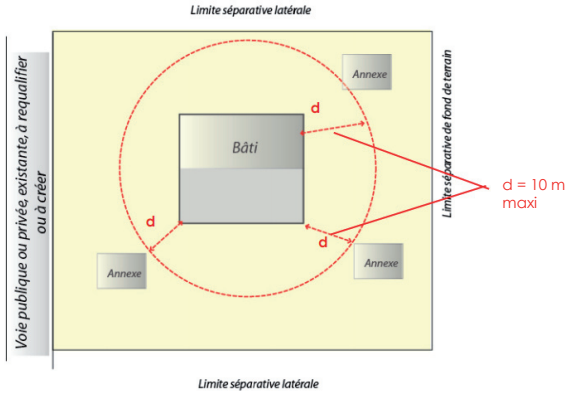
• Règle alternative

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Par ailleurs, l'ensemble des règles édictées ci-dessus ne s'applique pas dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur de bâtiment existant.

■ A4d -Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

•Pour les annexes liées aux habitations existantes autorisées en zones A et Av



Elles devront obligatoirement s'implanter dans un rayon de 10 mètres maximum autour de la construction principale, mesuré depuis la façade jusqu'au point de l'annexe le plus proche *(cf. schéma de principe ci-joint)*.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

■ **A4e - Hauteur des constructions**

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

• **Concernant la zone A uniquement**

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux *(se reporter au lexique annexé au présent règlement)* ne devra pas excéder 12 mètres jusqu'au faîtage.

• **Concernant les zones A et Av**

La hauteur d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser :
- 9 mètres jusqu'au faîtage pour des toitures à pans.
- 7 mètres jusqu'à l'acrotère pour des toitures terrasses plates.

En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension pourra s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

Pour les annexes et les abris pour chevaux autorisés à l'article 2, la hauteur totale, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux *(se reporter au lexique annexé au présent règlement)*, ne devra pas excéder :
- 3,50 mètres jusqu'au faîtage pour les constructions présentant une toiture à pans
- 3 mètres jusqu'à l'acrotère pour les constructions présentant une toiture plate

• Règles alternatives

Des hauteurs différentes pourront être admises pour :

- les équipements d'intérêt collectif ou les services publics de manière à répondre à des exigences particulières de ces équipements.

- les ouvrages techniques qui, compte-tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées ci-dessus, tels que les pylônes, antennes...etc; sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural assurant leur intégration.

■ **A4f - Emprise au sol**

• **Concernant la zone A uniquement**

L'emprise au sol des bâtiments agricole n'est pas réglementée.

• **Concernant les zones A et Av**

- Pour les annexes des habitations existantes : sont autorisées 3 annexes d'une superficie cumulée de 30 m² d'emprise au sol maximum.
Les piscines sont autorisées sous réserves que la surface du bassin n'excède pas 32 m².

- Pour les extensions des habitations existantes : elles ne doivent pas excéder 50 m² de surface de plancher et dans la limite du doublement de la surface de plancher initiale. Par ailleurs toute nouvelle extension est interdite dès lors que le bâtiment atteint 200 m² de surface de plancher. En outre, cette extension ne doit pas conduire à la création de logements supplémentaires.

- Pour les abris à chevaux : l'emprise au sol est limitée à 25 m² maximum.

Article A5- Qualité architecturale, environnementale et paysagère

• **A5a.1. Aspect extérieur des constructions**

■ **Dispositions applicables au bâti existant et aux nouvelles constructions**

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.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

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

• **Concernant le petit patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Tous travaux affectant les éléments identifiés sur le règlement graphique et listés en annexes du présent règlement doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement.
- La démolition de ces éléments est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (article R.121-28 (e) du Code de l'Urbanisme).

• **Concernant les bâtiments patrimoniaux identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Le projet de restauration de réhabilitation, d'extension et les annexes doivent respecter l'aspect, le caractère, les proportions, les formes et d'une façon générale le dessin des détails du bâtiment principal.
Se reporter aux prescriptions définies dans les fiches annexées au présent règlement.

- Façades

Aspect

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Pour les constructions à usage agricole uniquement

Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment. Les ensembles de matériaux doivent présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux brut sous réserve d'une mise en oeuvre soignée.

Teinte

La teinte des façades et des éléments de superstructure, tel le bardage, doit respecter le nuancier annexé au présent règlement et disponible en mairie.

Pour les constructions à usage agricole uniquement

Présentant un impact important dans le paysage de par leurs volumes, la sobriété et la qualité de la finition des bâtiments agricoles doivent être recherchées.

Les matériaux mats sont à privilégier afin d'absorber les rayons du soleil.

Les couleurs neutres (gris, gris teinté) et sombres, proches de celles existantes dans le paysage, sont à privilégier en façade, en évitant les contrastes entre elles.

Les teintes foncées sont fortement préconisées pour les bâtiments agricoles, excepté lors de l'extension ou le prolongement d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la couleur devra être en harmonie avec celle du bâti existant.

Composition

Pour les constructions autres qu'agricoles autorisées dans la zone A et dans le sous-secteur Av

Si le terrain d'assiette de la construction présente une pente supérieure à 15%, ladite construction doit être scindée en éléments ne dépassant pas 15 m de long juxtaposés suivant la ligne de pente.

Les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être de composition identique aux autres façades.

Les bardages de bois apparents seront à lames verticales ou horizontales et leurs teintes se réfèreront au nuancier de couleur annexé au présent règlement et disponible en mairie.

- Toitures

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

Teinte

La teinte des toitures devra être compatible avec le nuancier annexé au présent règlement et disponible en Mairie. Toutefois pour les constructions neuves et les réfections totales de toitures, la teinte anthracite (référencée NCS S7500-N) est autorisée dans le cas de la pose de panneaux photovoltaïques. En cas de réfection totale de la toiture, la pose de panneaux et la réfection de toiture devront figurer dans le même dossier.
Dans le cas de toitures plates végétalisées, la teinte du relevé d'étanchéité devra être harmonisée avec la teinte des façades ou des débords de toit le cas échéant.

Pente

Pour les constructions autres qu'agricoles autorisées dans la zone A et le sous-secteur Av

Concernant l'extension des constructions existantes :
En cas d'extension ou de modification de toiture, cette dernière doit être :
- soit de pente similaire à la toiture principale ;
- soit présenter une pente comprise entre 40 et 80% (ou 22° et 40°). Dans ce cas, les débords de toiture sont obligatoires et ne peuvent être inférieurs à 0,80 mètre.
- soit être plate

Pour les annexes et abris pour chevaux : les toitures pourront être :
- soit à deux pans : dans ce cas,
• *les débords de toitures sont obligatoires. Ils devront être proportionnés à la taille de la construction.*
• *les pentes devront être comprises entre 40 et 80% (ou 22° et 40°).*
- soit à un pan ;
- soit plates.

Règles alternatives : ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de traitement architecturaux particuliers (porches, auvents, vérandas...).
Dans tous les cas, l'orientation des faîtages des constructions devra, dans la mesure du possible, être identique à la majorité de l'environnement bâti.

Pour les constructions agricoles uniquement : les pentes des toitures ne sont pas réglementées.

Composition

Pour les constructions autres qu'agricoles autorisées dans la zone A et le sous-secteur Av

Les toitures plates devront être végétalisés. Seules les toitures plates ayant une fonction d'espace de vie (terrasse) directement accessible depuis la construction peuvent être non végétalisées.

De plus, toute installation telle que les citernes, pompe à chaleur, climatisation ... est interdite sur les toits plats végétalisés. Seules les antennes et cheminées sont acceptées.

Sont autorisés en toiture :
- les lucarnes à deux pans en batière dites « jacobines »,
- les vitrages fixes ou ouvrants. Ces derniers peuvent êrtre regroupés en verrière mais sont interdits en croupe.
- les croupes
- les terrasses tropéziennes
- les surélévations de toiture

Pour les constructions agricoles uniquement : les couvertures peuvent être métalliques. D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

Aspect

Pour les constructions autres qu'agricoles autorisées dans la zone A et le sous-secteur Av

Concernant les toitures à pans : les matériaux de couverture doivent être de type tuile (mécaniques ou plates). Si le projet architectural le justifie, l'usage de matériaux présentant l'aspect du cuivre, du zinc et l'inox pré-patiné pourra être autorisé.
L'usage de matériaux présentant l'aspect du verre ou de matériaux

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

translucides pourra être autorisé pour couvrir une véranda ou une piscine.
L'usage de panneaux solaires, en toiture, est autorisé. En cas de toitures, à pans, ces derniers devront respecter la pente générale du toit.
La pose sur châssis est autorisée pour les toitures plates uniquement.

Pour les constructions agricoles uniquement

L'usage de panneaux solaires, en toiture, est autorisé. En cas de toitures, à pans, ces derniers devront respecter la pente générale du toit.

- Percements

Les nouveaux percements devront respecter la composition de la façade, la forme et l'ordonnancement des ouvertures existantes.

- Menuiseries

La teinte des menuiseries devra être compatible avec le nuancier annexé au présent règlement et disponible en mairie.

■ A5b.2. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Pour les constructions agricoles uniquement : non réglementé

Pour les constructions autres qu'agricoles autorisées dans la zone A et le sous-secteur Av

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables
- intégrer des dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires, géothermie... et des énergies recyclées
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

■ Article A6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

■ A6a - Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable quant à leur aspect et leur implantation.

Pour les constructions autres qu'agricoles autorisées dans la zone A et le sous-secteur Av

Composition

A moins d'être en haies végétales, les clôtures doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Les brises-vues s'apparentant à de la toile ou à des matériaux similaires sont interdits.

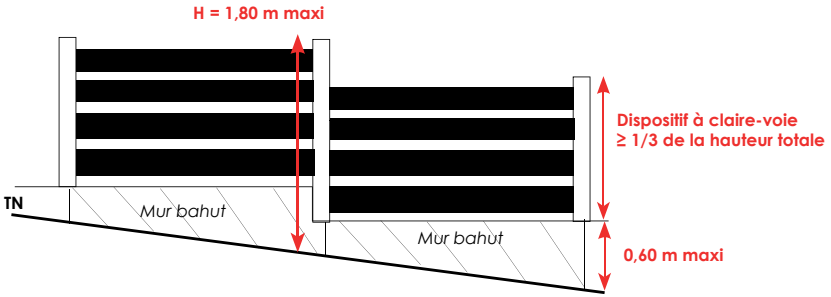
En tout état de cause le dispositif à claire voie devra représenter au moins 1/3 de la hauteur totale de la clôture (cf. annexes du règlement - lexique).

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

Hauteur

Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,80 m mesurée à partir du terrain naturel (y compris les murs de remblais) ou du mur de soutènement lorsqu'il existe. Elles pourront comporter ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60 m.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport



Dispositions particulières :

Pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale des parties pleines des clôtures situées à moins de 25 m des carrefours routiers et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 0,60 m. Le reste de la clôture ne pourra être réalisé qu'en grillage sans haie végétale.

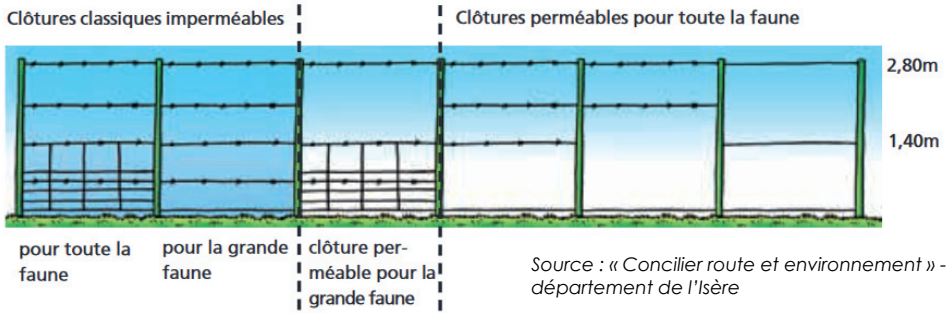
Pour les constructions agricoles :

Elles ne doivent pas faire obstacle au passage de la faune.

Pour renforcer leur intérêt pour la biodiversité, sont conseillées les clôtures naturelles: haies champêtres composées d'essences locales (cf. annexes du PLU).

Sont également autorisées les clôtures herbagères à 3 à 5 rangées de fils, à condition de:
- Prévoir des ouvertures de diamètre suffisant au pied de la clôture pour permettre à la petite faune de circuler,
- De ne pas construire de soubassement en béton.

Recommandations en matière de clôture perméable à la faune



Source : « Concilier route et environnement » - département de l'Isère

■ A6b- Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

En cas de plantations d'arbres ou d'arbustes, les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques de la commune (se reporter aux annexes du règlement).

• Eléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

La suppression ou l'abattage d'un élément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :
- est soumise à déclaration préalable ;
- peut être refusée pour des motifs d'ordre historique, paysager ou écologique.

Dans le cas où des contraintes techniques nécessiteraient la destruction d'une partie de ce patrimoine végétal, celui-ci devra être remplacé par la plantation, à proximité, de végétaux au moins équivalent en qualité et en quantité.

■ A6b- Aspect quantitatif des espaces verts

Non réglementé

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Article A7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

■ A7a -Stationnement automobiles : règle générale relative aux nouvelles constructions

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

■ A7b -Stationnement automobile : règle générale relative aux constructions existantes

En cas de réhabilitation/changement de destination de constructions existantes, le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins et caractéristiques de l'opération et devra être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée en cas d'extension.

Il est notamment exigé :

- 1 place de stationnement minimum par logement en cas de réhabilitation/ changement de destination à vocation d'habitation. Dès lors que l'opération consistera à créer 5 logements ou plus, il sera exigé la création d'une place visiteur par tranche de 5 logements arrondie à l'entier supérieur.

- 1 place par hébergement en cas de réhabilitation/changement de destination à vocation d'hébergement touristique.

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher pour les changements de destination en artisanat et commerces de détail.

■ A7c -Règle alternative concernant le stationnement automobile

Des dispositions différentes à la règle générale peuvent être admises dans les cas suivants :
- impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle ;
- équipements d'intérêts collectifs ou services publics ;
- reconstruction après sinistre

■ A7d -Stationnement vélos

Non réglementé.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article A8 - Desserte par les voies publiques ou privées

A8a - Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès limité sur les voies publiques. Les accès doivent être limités au strict nécessaire et être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:
- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic....) ;
- le type de trafic généré par l'opération ;
- les conditions permettant l'entée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

En zone A et Av :

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée avec une pente maximale de 7% sur une longueur d'au moins 10 mètres à partir du bord de la chaussée existante ou projetée.

A8b - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions envisagées.

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) de faire demi-tour.

En zone A et Av :

La largeur de l'emprise des voies nouvelles ne doit pas être inférieure à 5 mètres de bande de roulement et les pentes des voies ne pourront pas être supérieures à 15%.

Sauf impossibilité technique, la voie d'accès aux habitations liées aux activités agricoles admises dans la zone sera commune avec le bâtiment de l'exploitation.

A8c -Cheminements piétons et modes doux

Sans objet.

Article A9- Desserte par les voies publiques ou privées

A9a -Eau potable

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

En zone A : dans l'impossibilité d'une desserte par le réseau public, l'alimentation en eau potable par une ressource privée répondant aux normes de salubrité publique est possible. Dans ce cas, et sur justification technique, l'alimentation en eau par une source privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation sanitaire des services de la DDASS.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

■ **A9b -Assainissement des eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
En l'absence d'un tel réseau, il devra être mis en place un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions de la carte d'aptitude des sols s'il elles existent pour le secteur *(voir annexes sanitaires du PLU)*.

■ **A9c -Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU *(se reporter aux annexes sanitaires du PLU - pièce n°4)*, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, ni dans les fossés des routes départementales et communales

■ **A9d -Electricité, éclairage et télécommunication**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique.

Les raccordements au réseau de distribution publique d'électricité devront favoriser les techniques souterraines lorsque le réseau électrique est déjà réalisé en souterrain sur une partie de la zone concernée ou
si le raccordement se fait dans la continuité d'une zone déjà réalisée en souterrain.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, ou à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

Lorsqu'ils ne sont pas assujettis à des contraintes de sécurité ou bioclimatiques, les coffrets de raccordement au réseau de distribution électrique devront se positionner au plus proche des réseaux électriques existants sur domaine public.

■ **A9e -Collecte des déchets**

Non réglementé.

■ **A9f -Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Lors de toute opération d'ensemble ou toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être installés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo









TITRE V:

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N *et aux sous-secteurs Nv et Nv1*







Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique, esthétique ou écologique ou de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend également des hameaux ou constructions isolées à vocation d'habitat pour lesquels des évolutions et adaptations du bâti sont autorisées.

Elle comprend deux sous-secteurs:

- *la zone Nv* : il s'agit de secteurs boisés et naturels situés au coeur du Massif des Voirons dans lesquels toute nouvelle construction est interdite.

- ***la zone Nv1*** : il s'agit du secteur des Voirons, hameau constitué situé au coeur du Massif des Voirons, secteur marqué par des enjeux paysagers forts et dans lequel toute nouvelle construction est interdite.

La zone N est marquée par la présence de **plusieurs risques naturels** (se reporter au PPRn annexé au PLU).

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article N1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

• Règle générale concernant la zone N

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :
- affouillement ou exhaussement des sols ;
- dépôt de matériaux ;
- carrières.

A l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article N2, les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites:
- les exploitations agricoles ;
- les habitations ;
- les commerces et activités de services ;
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- les établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale ;
- les salles d'art et de spectacle ;

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

les équipements sportifs ;
- les autres équipements recevant du public ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

• Règle concernant le sous-secteur Nv:
Seuls les aménagements spécifiquement mentionnées à l'article N2 sont autorisés.

• Règle concernant le sous-secteur Nv1: à l'exception de celles mentionnées à l'article N2, toutes nouvelles constructions sont interdites.

• Dans les secteurs identifiés comme « ripisylves » dans le document graphique (se reporter à la pièce n°3-A) :
- se reporter aux dispositions générales du règlement (article I-4)

Article N2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

• Règle concernant la zone N uniquement :

Sous réserves de ne compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sont autorisés :

- les extensions et les annexes d'habitation existante à condition de respecter l'article N4f ;

- les changements de destination à vocation d'habitation sous réserve que le bâtiment concerné soit identifié dans le règlement graphique (se reporter à la pièce n°3-A : règlement graphique) ;

- les abris pour chevaux sous réserves :
  - que leur emprise au sol n'excède pas 25 m²
  - qu'ils soient ouverts sur un côté minimum
  - qu'ils soient démontables et ne comportent aucun socle en béton.

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés. Toutes les dispositions devront être prises afin d'assurer leur bonne intégration dans le site.

• Règle concernant la zone Nv uniquement :

Seuls les légers aménagements sont autorisés sous réserve qu'ils soient directement liés à la découverte et à la valorisation des milieux naturels.

Sont également autorisés l'entretien des chalets existants ainsi que la reconstruction de ces derniers en cas de sinistre.

• Règle concernant la zone Nv1 uniquement : sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, sont autorisés :

- les extensions et les annexes d'habitation existante à condition de respecter l'article N4f.

- les changements de destination à vocation d'habitation sous réserve que le bâtiment concerné soit identifié dans le règlement graphique (se reporter à la pièce n°3-A : règlement graphique)

- les abris pour chevaux sous réserve :
  - que leur emprise au sol n'excède pas 25 m²
  - qu'ils soient ouverts sur un côté minimum
  - qu'ils soient démontables et ne comportent aucun socle en béton.

• Pour les bâtiments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Sont autorisées :

- les réhabilitations, sans limitation de surface de plancher, sous réserve que la réfection et la restauration respectent les prescriptions définies dans les fiches annexées au présent règlement et qu'elles ne portent atteinte, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
- les extensions mesurées si elles sont inférieures ou égale à 50 m² de surface de plancher et sous réseve qu'elles respectent l'aspect, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails du bâtiment principal.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

Par ailleurs, les dispositions ci-après peuvent s'appliquer cumulativement aux dispositions énoncées ci-avant :

- Dans les secteurs soumis à un risque naturel : se reporter au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn) annexé au PLU (cf. pièce n°4)

Article N3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

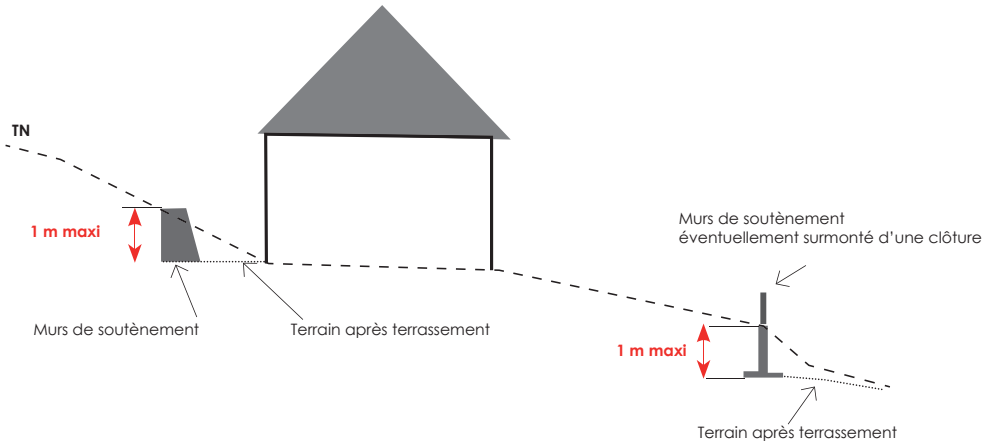
Article N4 - Volumétrie et implantation des constructions

N4a - Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'Environnement et en s'y intégrant le mieux possible, par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes desdites constructions.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel.

La hauteur des déblais ne devra pas excéder 1 mètre et celle des remblais 1 mètre, et être réalisés en une seule fois.
Les palliers successifs sont autorisés.



Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé.

Les enrochements cyclopéens sont interdits.
La finition de type pierre appareillée est autorisée.

Sous réserves de justifications techniques, les murs de soutènement réalisés en bordure de voie pourront présenter une hauteur supérieure à 1 mètre.

■ N4b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

• Généralités

Les débordements de toiture, de balcon, et d'escalier jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

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 N4c qui s'appliquent.

• Règle générale

Les constructions autorisées à l'article N2 seront implantées **avec un recul minimum de 5 mètres** des emprises publiques et des voies privées réalisées dans le cadre de l'opération.

Hors agglomération, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 18 mètres de l'axe des RD 183 et 283. Les extensions mesurées et l'aménagement du bâti existant sont exemptés de ces reculs sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes.

• Règles alternatives

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 1 mètre des emprises publiques et des voies privées réalisées dans le cadre de l'opération.

- L'ensemble des règles édictées ci-dessus ne s'applique pas dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur de bâtiment existant. Lorsque les constructions existantes sont édifiées en limite de l'emprise ou des voies publiques, le projet d'isolation par l'extérieur sera étudié au cas par cas dans l'objectif de ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

■ N4c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

• Définitions et généralités

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle *(cf. Annexes du règlement - lexique)*.

Les débordements de toiture, de balcon, et d'escalier, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

• Règle générale

Sauf contrainte spécifique portée par le PPR, toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau *(se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document)*.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit au moins être égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points **sans être inférieure à 4 mètres.**

Non réglementé pour les serres dont la hauteur est inférieure à 3 mètres.

Des constructions annexes, peuvent être édifiées jusqu'à 1 mètre des limites séparatrices à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres par rapport au terrain naturel, avant terrassement, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12 mètres.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives; le recul est mesuré à partir du bord du bassin.

• Règle alternative

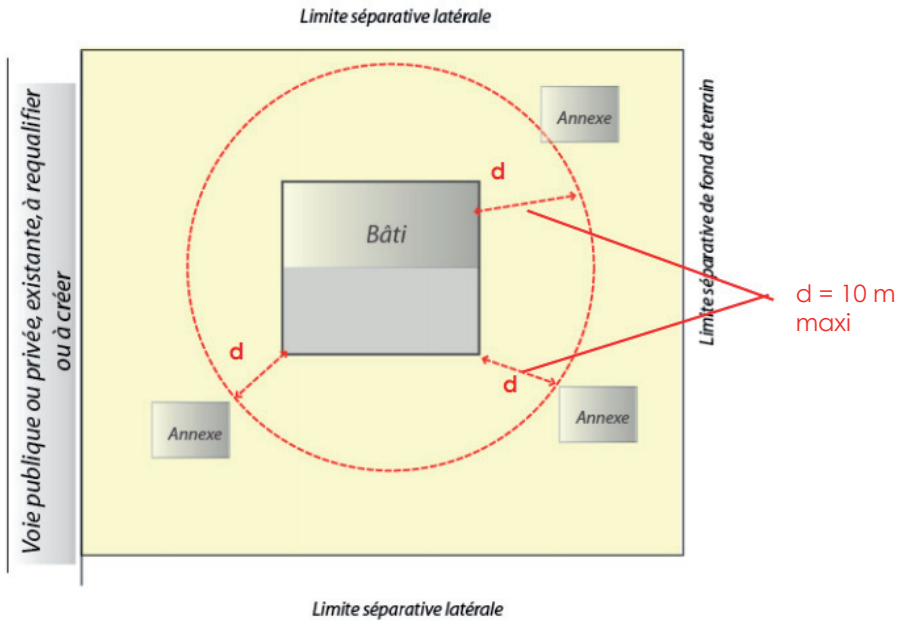
Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Par ailleurs, l'ensemble des règles édictées ci-dessus ne s'applique pas dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur de bâtiment existant.

■ N4d -Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

•Concernant les annexes liées aux habitations existantes autorisées en zones N et Nv1

Elles devront obligatoirement s'implanter dans un rayon de 10 mètres maximum autour de la construction principale, mesuré depuis la façade jusqu'au point de l'annexe le plus proche (cf. schéma de principe ci-dessous).



■ N4e - Hauteur des constructions

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

• En zone N et Nv1

Pour les extensions des constructions existantes à usage d'habitat, la hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux *(se reporter au lexique - I-9 Dispositions Générales)*, ne devra pas excéder:
- 9 mètres jusqu'au faîtage pour des toitures à pans.
- 7 mètres à l'acrotère pour des toitures plates.

En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension pourra s'aligner sur la hauteur du

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

bâtiment existant.

Pour les annexes et abris pour chevaux, la hauteur totale, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux *(se reporter au lexique annexé au présent règlement)*, ne devra pas excéder :
- 3,50 mètres jusqu'au faîtage pour les constructions présentant une toiture à pans
- 3 mètres jusqu'à l'acrotère pour les constructions présentant une toiture plate

• En zone Nv

Les nouvelles constructions autorisées en zone Nv ne pourront excéder une hauteur de 3,50 mètres (faîtage ou acrotère). En cas de reconstruction de chalets, la hauteur ne pourra excéder celle de l'existant.

■ **N4f - Emprise au sol**

Pour les annexes des habitations existantes autorisées en zones N et Nv1 : sont autorisées 3 annexes d'une superficie cumulée de 30 m² d'emprise au sol maximum. Les piscines sont autorisées sous réserve que la surface du bassin n'excède pas 32 m².

Pour les extensions des habitations existantes autorisées en zones N et Nv1: elles ne doivent pas excéder 50 m² de surface de plancher et dans la limite du doublement de la la surface de plancher initiale. Par ailleurs toute nouvelle extension est interdite dès lors que le bâtiment atteint 200 m² de surface de plancher. En outre, cette extension ne doit pas conduire à la création de logements supplémentaires.

Pour les abris pour chevaux : l'emprise au sol est limitée à 25 m².

Article N5- Qualité architecturale, environnementale et paysagère

• N5a.1. Aspect extérieur des constructions

■ **Dispositions applicables au bâti existant et aux nouvelles constructions**

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 à son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

• Concernant le petit patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Tous travaux affectant les éléments identifiés sur le règlement graphique et listés en annexes du présent règlement doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement.
- La démolition de ces éléments est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (article R.121-28 (e) du Code de l'Urbanisme).

• Concernant les bâtiments patrimoniaux identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Le projet de restauration de réhabilitation, d'extension et les annexes doivent respecter l'aspect, le caractère, les proportions, les formes et d'une façon générale le dessin des détails du bâtiment principal.
Se reporter aux prescriptions définies dans les fiches annexées au présent règlement.

Façades

Aspect

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Teinte

La teinte des façades et des éléments de superstructure, tel le bardage, doit respecter le nuancier annexé au présent règlement et disponible en mairie.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

Composition

Si le terrain d'assiette de la construction présente une pente supérieure à 15%, ladite construction doit être scindée en éléments ne dépassant pas 15 m de long juxtaposés suivant la ligne de pente.

Les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être de composition identique aux autres façades.

Les bardages de bois apparents sont à lames verticales ou horizontales et leurs teintes se réfèreront au nuancier de couleur annexé au présent règlement et disponible en mairie.

- Toitures

Teinte

La teinte des toitures devra être compatible avec le nuancier annexé au présent règlement et disponible en Mairie. Toutefois pour les constructions neuves et les réfections totales de toitures, les teintes la teinte anthracite (référence NCS S7500-N) est autorisée dans le cas de la pose de panneaux photovoltaïques.
Dans le cas de toitures plates végétalisées, la teinte du relevé d'étanchéité devra être harmoniséeavec la teinte des façades ou des débords de toit le cas échéant.

Pente

Concernant l'extension des constructions existantes autorisées en zone N :
En cas d'extension ou de modification de toiture, cette dernière doit être :
- soit de pente similaire à la toiture principale ;
- soit présenter une pente comprise entre 40 et 80% (ou 22° et 40°). Dans ce cas, les débords de toitures sont obligatoires et ne peuvent être inférieurs à 0,80 mètre.
- soit être plate
Pour les annexes et abris pour chevaux autorisés en zone N : les toitures pourront être :
- soit à deux pans :
Dans ce cas,
• les débords de toitures sont obligatoires. Ils devront être proportionnés à la taille de la construction.
• les pentes devront être comprises entre 40 et 80% (ou 22° et 40°).
- soit à un pan ;
- soit plates.

Règles alternatives : ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de traitement architecturaux particuliers (porches, auvents, vérandas...).

Dans tous les cas, l'orientation des faîtages des constructions devra, dans la mesure du possible, être identique à la majorité de l'environnement bâti.

Composition

Les toitures plates devront être végétalisées. Seules les toitures plates ayant une fonction d'espace de vie (terrasse) directement accessible depuis la construction peuvent être non végétalisées.
De plus, toute installation telle que les citernes, pompe à chaleur, climatisation ... est interdite sur les toits plats végétalisés. Seules les antennes et cheminées sont acceptées.

Sont autorisés en toiture :
- les lucarnes à deux pans en batière dites « jacobines »,
- les vitrages fixes ou ouvrants. Ces derniers peuvent être regroupés en verrière mais sont interdits en croupe.
- les croupes
- les terrasses tropéziennes
- les surélévations de toiture

Aspect

Concernant les toitures à pans : les matériaux de couverture doivent être de type tuile (mécaniques ou plates). Si le projet architectural le justifie, l'usage de matériaux présentant l'aspect du cuivre, du zinc et l'inox pré-patiné pourra être autorisé.
L'usage de matériaux présentant l'aspect du verre ou de matériaux translucides pourra être autorisé pour couvrir une véranda ou une piscine.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

L'usage de panneaux solaires, en toiture, est autorisé. En cas de toitures, à pans, ces derniers devront respecter la pente générale du toit.
La pose sur châssis est autorisée pour les toitures plates uniquement.
En cas de réfection totale de la toiture, la pose de panneaux et la réfection de toiture devront figurer dans le même dossier.

- Percements

Les nouveaux percements devront respecter la composition de la façade, la forme et l'ordonnancement des ouvertures existantes.

- Menuiseries

La teinte des menuiseries devra être compatible avec le nuancier annexé au présent règlement et disponible en mairie.

■ N5b- Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables
- intégrer des dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires, géothermie... et des énergies recyclées
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires ert valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques

Article N6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

■ N6a - Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable quant à leur aspect et leur implantation.

Pour les habitations existantes en zone N et Nv1 :

Composition

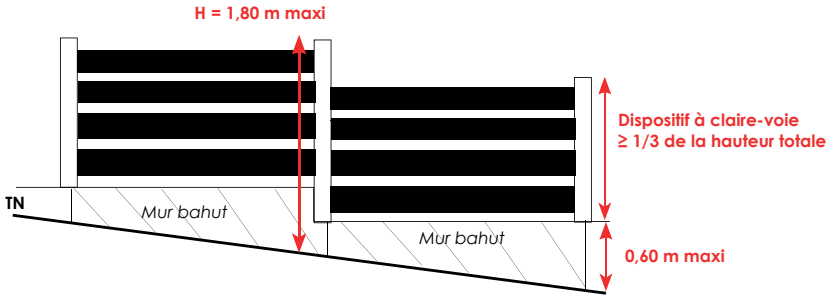
A moins d'être en haies végétales, les clôtures doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Les brises-vues s'apparentant à de la toile ou à des matériaux similaires sont interdits.

En tout état de cause le dispositif à claire voie devra représenter au moins 1/3 de la hauteur totale de la clôture (cf. annexes du règlement - lexique).

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

Hauteur

Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,80 m mesurée à partir du terrain naturel (y compris les murs de remblais) ou du mur de soutènement lorsqu'il existe. Elles pourront comporter ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60 m.



Dans les autres cas (type clôtures agricoles):

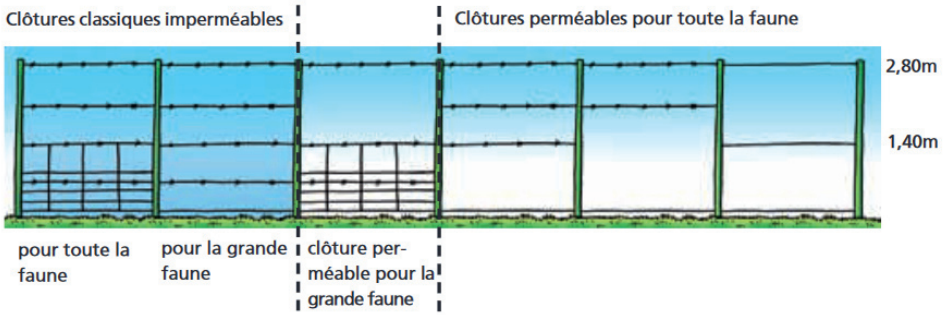
Elles ne doivent pas faire obstacle au passage de la faune.

Pour renforcer leur intérêt pour la biodiversité, sont conseillées les clôtures naturelles: haies champêtres composées d'essences locales (cf. annexes du PLU).

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Sont également autorisées les clôtures herbagères à 3 à 5 rangées de fils, à condition de:
- Prévoir des ouvertures de diamètre suffisant au pied de la clôture pour permettre à la petite faune de circuler,
- De ne pas construire de soubassement en béton.

Recommandations en matière de clôture perméable à la faune



Source : « Concilier route et environnement » - département de l'Isère

Dispositions particulières :

Pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale des parties pleines des clôtures situées à moins de 25 mètres des carrefours routiers et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 0,60 m. Le reste de la clôture ne pourra être réalisé qu'en grillage sans haie végétale.

■ N6b- Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

En cas de plantations d'arbres ou d'arbustes, les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques de la commune (se reporter aux annexes du règlement).

• Eléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

La suppression ou l'abattage d'un élément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :
- est soumise à déclaration préalable ;
- peut être refusée pour des motifs d'ordre historique, paysager ou écologique.

Dans le cas où des contraintes techniques nécessiteraient la destruction d'une partie de ce patrimoine végétal, celui-ci devra être remplacé par la plantation, à proximité, de végétaux au moins équivalent en qualité et en quantité.

■ N6c- Aspect quantitatif des espaces verts

Non réglementé

■ Article N7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

■ N7a -Stationnement automobiles : règle générale relative aux nouvelles constructions

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

■ N7b -Stationnement automobile : règle générale relative aux constructions existantes

En cas de réhabilitation/changement de destination de constructions existantes, le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins et caractéristiques de l'opération et devra être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée en cas d'extension.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

Il est notamment exigé :
- 1 place de stationnement minimum par logement en cas de réhabilitation/ changement de destination à vocation d'habitation. Dès lors que l'opération consistera à créer 5 logements ou plus, il sera exigé la création d'une place visiteur par tranche de 5 logements arrondie à l'entier supérieur.

- 1 place par hébergement en cas de réhabilitation/changement de destination à vocation d'hébergement touristique.

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher pour les changements de destination en artisanat et commerces de détail.

■ N7c -Règle alternative concernant le stationnement automobile

Des dispositions différentes à la règle générale peuvent être admises dans les cas suivants :
- impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle ;
- équipements d'intérêts collectifs ou services publics ;
- reconstruction après sinistre

■ N7d -Stationnement vélos

Non réglementé

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article N8 - Desserte par les voies publiques ou privées

N8a - Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès limité sur les voies publiques. Les accès doivent être limités au strict minimum et être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:
- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic....) ;
- le type de trafic généré par l'opération ;
- les conditions permettant l'entée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

N8b - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions envisagées.

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) de faire demi-tour.

En zone N :

La largeur de l'emprise des voies nouvelles ne doit pas être inférieure à 5 mètres de bande de roulement et les pentes des voies ne pourront pas être supérieures à 15%.

Sauf impossibilité technique, la voie d'accès aux habitations liées aux activités agricoles admises dans la zone sera commune avec le bâtiment de l'exploitation.

N8c -Cheminements piétons et modes doux

Sans objet.

Article N9- Desserte par les voies publiques ou privées

N9a -Eau potable

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

N9b -Assainissement des eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, il devra être mis en place un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions de la carte d'aptitude des sols s'il elles existent pour le secteur (*voir annexes sanitaires du PLU)*.

N9c -Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

dispositif individuel d'évacuation, conforme au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU *(se reporter aux annexes sanitaires du PLU - pièce n°4)*, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, ni dans les fossés des routes départementales et communales.

■ N9d -Electricité, éclairage et télécommunication

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique.

Les raccordements au réseau de distribution publique d'électricité devront favoriser les techniques souterraines lorsque le réseau électrique est déjà réalisé en souterrain sur une partie de la zone concernée ou
si le raccordement se fait dans la continuité d'une zone déjà réalisée en souterrain.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, ou à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

Lorsqu'ils ne sont pas assujettis à des contraintes de sécurité ou bioclimatiques, les coffrets de raccordement au réseau de distribution électrique devront se positionner au plus proche des réseaux électriques existants sur domaine public.

■ N9e -Collecte des déchets

Non réglementé.

■ N9f -Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de toute opération d'ensemble ou toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être installés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo









ANNEXES DU REGLEMENT

<u>Annexe n°1</u> : Liste des emplacements réservés

N° de l'emplacement	Localisation	Référence cadastrale	Objet	Bénéficiaire	Emprise (en m²)
ER n°1	Route du Feu	B n°1134	création d'une plateforme de retournement	commune	185 m²
ER n°2	Impasse de Sous Violland	B n°599	création d'une plateforme de retournement	commune	300 m²
ER n°3	Route de la Rappe	B n°235 ; B n°1683; B n°231; B n°1873; n°1870 ; n°1685; n°1684 ; n°248	aménagement d'une voie de desserte	commune	1680 m²
ER n°3-bis		B n°1490	création d'une plateforme de retournement		85 m²
ER n°3-ter		B n°235 et 236	élargissement de la voie		10 m²
ER n°4	Route de la Ravoire	C n°2227; 2097; 2098; 639 et 1345	aménagement du virage de la Ravoire	commune	120 m²
ER n°5	Chemin de Grange Boëge	A n°840	élargissement de la voirie	commune	140 m²
ER n°6	Champ Cru	C n°1027	extension du cimetière	commune	590 m²
ER n°7	Crêve (Agora)	C n°1647	accueil d'un équipement d'intérêt collectif	commune	5 655 m²
ER n°8	Champ Cru	C n°2175 ; 2208	création d'un parking	commune	600 m²
ER n°9	Chemin de la cascade	C n°392 ; 393 ; 395 C n°1839 ; 2150 ; 2147 ; 429 ; 431 à 436.	élargissement/remise en état du chemin	commune	595 m²
ER n°10	Chemin Piulet-Faubourg	C n°306 à 308, 366, 388, 389, 2467 à 2469, 2471 à 2474 , 1267, 1330 et 1575	élargissement/remise en état du chemin	commune	740 m²
ER n°11	Chemin Crêt-Biron	C n°2360	aménagement d'un cheminement piéton PMR ; aménagement d'une table d'orientation	commune	2715 m²
ER n°12	Chemin Rosset-La Rappe	B n° 1489 ; 1490 ; 244 ; 239 ; 240; 241 ; 345 ; 344 ; 343 ; 241	élargissement/remise en état du chemin	commune	450 m²
ER n°13	Chemin GR Les Gey	C n°2358 ; 1241 ; 1655 ; 1135 ; 1142 ; 1148 à 1151	élargissement/remise en état du chemin	commune	980 m²
ER n°14	Chemin Moulin - GR Les Gey	B n°1417 ; 1161 ; 1162 ; 1164 ; 1559 ; 1560 ; 1128 ; 1127 ; 1123 ; 1124 et 1118	élargissement/remise en état du chemin ; aménagement d'une plateforme de retournement	commune	1870 m²
ER n°15	Chemin Grange Boëge / Grange Barthoud	A n°258 ; 932 ; 808 à 824 ; 414 ; 427 ; 428 ; 434 à 437 ; 562 ; 558 ; 557 ; 871 ; 872 ; 554 ; 670 à 673 ; ; 894 ; 946 ; 947 ; 846	élargissement/remise en état du chemin	commune	1 955 m²
ER n°16	Chemin Grange Boëge/ Pré du Palère/ GR	A n°846 ; 637 ; 631 ; 581 à 583 ; 800 ; 587 ; 588 ; 589 ; 599 ; 600 ; 601 ; 602 ; 604 ; 605 et 607	élargissement/remise en état du chemin	commune	1 590 m²
ER n°17	Chemin Grange Boëge/ Combe Noire (Bonne)	A n°846 ; 637 ; 630 ; 627 ; 628 et 609	élargissement/remise en état du chemin	commune	425 m²
ER n°18	Chemin réservoir Feu - Sous le bois de Crittet	B n°2358 ; 1706 ; 1615 ; 1241 ; 1230 ; 1226 à 1228	élargissement/remise en état du chemin	commune	591 m²

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

N° de l'emplacement	Localisation	Référence cadastrale	Objet	Bénéficiaire	Emprise (en m²)
ER n°19	Chemin Les Gey - Motteux	A n°782 ; 783 ; 784 ; 749 à 756	élargissement/remise en état du chemin	commune	515 m²
ER n°20	Chemin Fiol - Les Affamés - chemin des Crottes	B n°612 à 614	élargissement/remise en état du chemin	commune	640 m²
ER n°21	Chemin des Affamés - Plate Forme - Sous la Roche à Corbeau - Mouille Rousse	A n°932 ; 503 ; 504 ; 565 à 569 ; 790 ; 522 à 531	élargissement/remise en état du chemin	commune	
ER n°22	Chemin des Affamées - Chatillonnet route forestière	A n°89 ; 88 ; 84 et A n°897	élargissement/remise en état du chemin	commune	435 m²
ER n°23		A n°258 ; A n°932		commune	375 m²
ER n°24		A n°122		commune	645 m²
ER n°25	Chemin des Affamés - Lalettaz - La Rochette	A n°117 ; 118 ; A n°807	élargissement/remise en état du chemin	commune	300 m²
ER n°26	Chemin des Affamés - Plate forme - route forestière terminus	A n°122 ; 302 ; 793 ; 797 ; 795 ; 303 et A n	élargissement/remise en état du chemin	commune	1 710 m²
ER n°27	Terminus - route forestière - Crête chemin de Marcy	A n°122 ; 130 ; 131 et 132	élargissement/remise en état du chemin	commune	505 m²
ER n°28	Chemin des Hivernanches - Armiaz (Pont du Bois)	B n°474 ; 475 ; 1393; 2105 ; 2104 ; 482 ; 493	élargissement/remise en état du chemin	commune	520 m²
ER n°29	Chemin des Hivernanches - Cri Boullet - Route des Chèmenoud	A n°5 à 7 ; n°11 ; 12 ; n°17 ; 18 ; 23 ; 28 ; 29 ; 36.	élargissement/remise en état du chemin	commune	355 m²
ER n°30	Chemin des Affamés - Chatillonnet - Le Haut de Loti	A n°116 ; 51 ; 117 ; 76 .	élargissement/remise en état du chemin	commune	725 m²
ER n°31	Chef-lieu - secteur du Château	C n°230	élargissement de la RD n°183	commune	170 m²
ER n°32	Chef-lieu - secteur du Château	C n°239, 251, 2002, 2004 et 235	création d'un cheminement piéton	commune	200 m²
ER n°33	Cortenaz - entrée depuis la RD n°183	C n°2167	sécurisation du carrefour entre la RD n°183 et le chemin de Cortenaz	commune	160 m²
ER n°34	Bellevue - RD n°183	B n°628 ; 629 et 630	sécurisation du carrefour entre la route de Bellevue et la route de Grange de Boëge	commune	125 m²
ER n°35	Chez Veluz	C n°2388 ; 1193 et 1092	élargissement de la route de Chez Veluz	commune	50 m²
ER n°36	Pierre de Saussure	C n°1300	Cheminement piéton permettant d'accéder à la Pierre de Saussure	commune	80 m²
ER n°37	Route du Faubourg	C n°263 et 264	Réalisation de logements sociaux (66%)	commune	1990 m²

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

<u>Annexe n°2</u> : Liste des éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Rappel réglementaire

L'article L151-19 du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux communes d' *« identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.»*

Portée juridique de l'identification de certains éléments au règlement graphique

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

Ces éléments sont repérés sur le document graphique par un cercle rouge comportant un numéro lorsqu'il s'agit d'un ensemble bâti ; d'une étoile jaune lorsqu'il s'agit d'un élément bâti ponctuel (petit patrimoine) et d'un symbole vert lorsqu'il s'agit d'un élément paysager ponctuel.

Tous les éléments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité *(articles 1 et 2 du règlement)*;

- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables *(articles 4 et 5 du règlement)* doivent :

 respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité;
 utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
 proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère ;
 assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Une fiche descriptive par bâtiment a également été réalisée afin de préciser les éléments dignes d'intérêt.

A noter que l'identification de ces éléments ne doit pas pour autant empêcher les possibilités d'adaptation aux usages contemporains. Ces dernières devront toutefois être réalisées dans le respect du parti architectural d'origine.

Typologie de l'inventaire du patrimoine protégé par le PLU

Les éléments de patrimoine identifiés dans le règlement graphique sont classés selon la typologie suivante :

- les ensembles bâtis - cette catégorie regroupe :
  - les bâtiments présentant une architecture traditionnelle lucingeoise,
  - les bâtiments historiques, témoins du passé viticole et agricole de la commune
  - les grands édifices et bâtiments remarquables

- le petit patrimoine / patrimoine vernaculaire - cette catégorie regroupe les croix, bassins, oratoires... situés sur le domaine privé et participant à l'identité lucingeoise.

- les éléments paysagers ponctuels - cette catégorie regroupe les arbres isolés à préserver.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

1. Les ensembles bâtis







Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

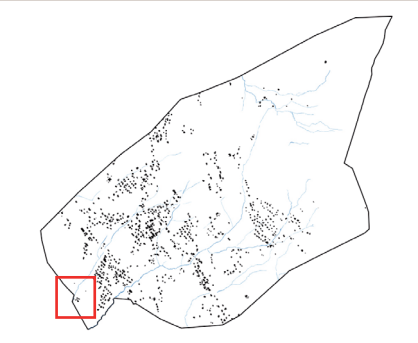
altereo

Elément n° 1

Typologie : **Maison vigneronne**

Localisation : **C n°1589**

Chez Veluz (sud) - route de Lucinges





Description :

Ancienne maison qui retrace le passé vigneron de la commune

Enjeux :

Préserver les encadrements des fenêtres

Maintenir le balcon existant

Conserver l'ordonnancement des ouvertures existantes

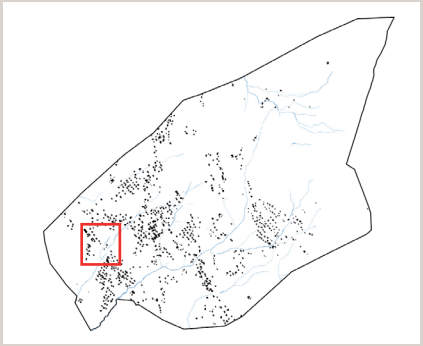


Elément n° 2

Typologie : **Domaine seigneurial**

Localisation : **C n°18**

Cortenaz

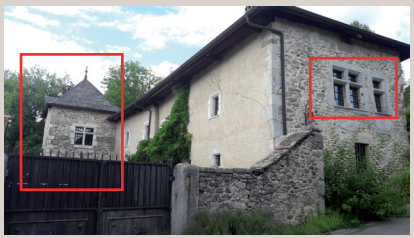




Description :

Ensemble d'exploitation domaniale composé d'un bâtiment traditionnel en pierre, d'une cour intérieure et d'un tour (construite dans les années 1980).

Enjeux : Maintenir la façade en pierre apparente
Conserver la toiture en ardoise, l'ordonnancement des ouvertures, le perron, la porte voûtée, les linteaux et les encadrements en pierre de taille.

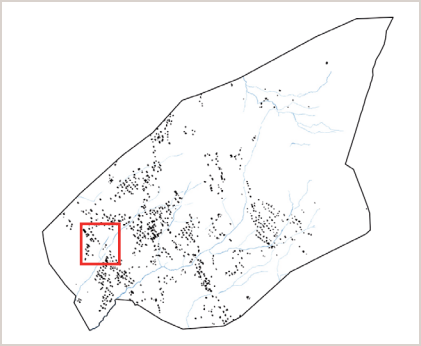




Elément n° 2-A

Typologie : **Maison liée au domaine seigneurial**

Localisation :





Description :

Maison liée à l'ensemble du domaine seigneurial

Enjeux :

Maintenir les encadrements des fenêtres, la demi-croupe du toit ainsi que l'ordonnancement des ouvertures.

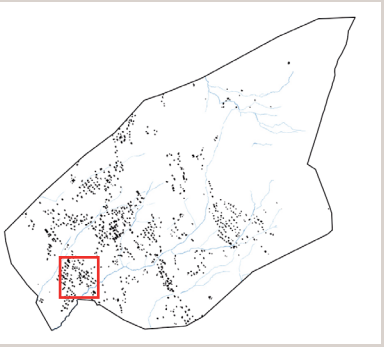


Elément n° 3

Typologie : **Maison en pierre liée à l'activité agricole du village**

Localisation : **C n°2120; 1477 ; 1470**

Chez Veluz





Description :

Maison en pierre qui retrace l'activité agricole de la commune

Enjeux :

Façade en pierre à maintenir

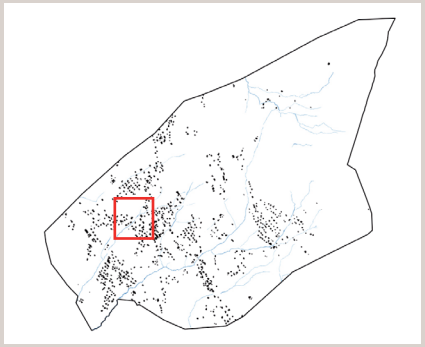
Encadrement des fenêtres à préserver



Elément n° 4

Typologie : **Ancienne ferme**

Localisation : **C n°1769**
Chez Degradaz





Description :

Ancienne ferme

Enjeux :

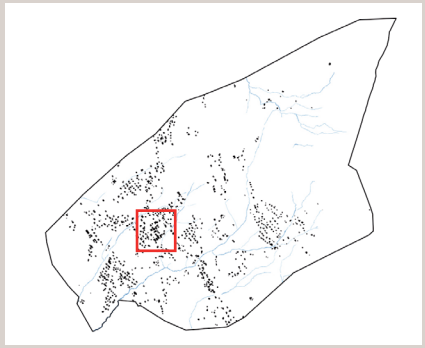
Garder l'ordonnancement des ouvertures, la proportion des avants-toits ainsi que les quatre-en-chiffres

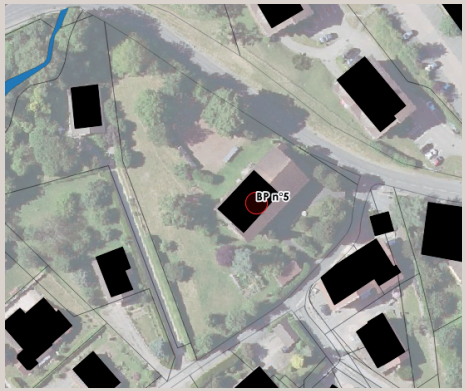


Elément n° 5

Typologie : **Ancienne ferme**

Localisation : **C n°2346**
Bourg





Description :

Ancienne ferme

Enjeux :

Garder l'ordonnancement des ouvertures, la proportion des avants-toits ainsi que les quatre-en-chiffres

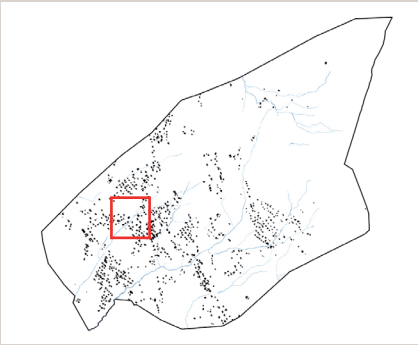


Elément n° 6

Typologie : **Ancien commerce traditionnel**

Localisation : **C n°214**

Bourg





Description :

Ancien bistrot et épicerie marqueur d'entrée du village

Enjeux :

Préserver l'ordonnancement des ouvertures , les linteaux des fenêtres et le double escalier

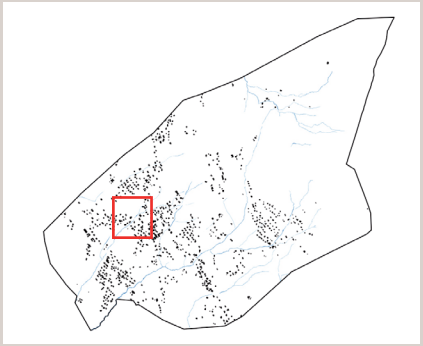


Elément n° 7

Typologie : **Anciens commerces du village**

Localisation : **C n°2252**

Bourg





Description :

Anciens commerces (bistrot et épicerie)

Enjeux :

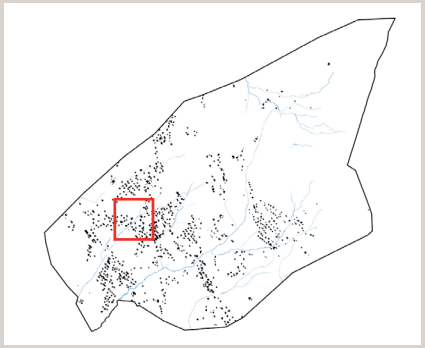
Garder le volume bâti, l'ordonnancement des façades, l'escalier en pierre et la structure du toit.

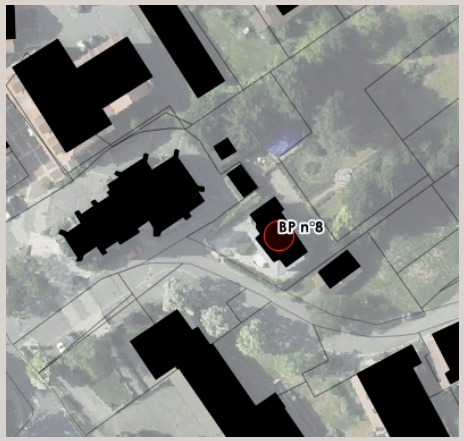


Elément n° 8

Typologie : **Maison année 1930**

Localisation : **C n°251**
Bourg





Description :

Maison Marianne des années 1930 de style italien

Enjeux :

Préserver la composition et l'ordonnancement des façades

Maintenir les balcons

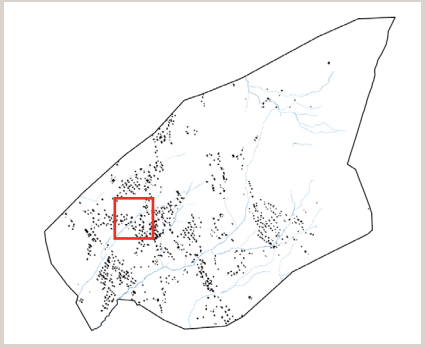
Préserver les chaînes d'angle en pierre

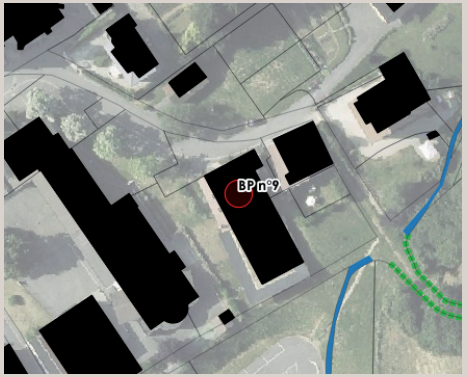


Elément n° 9

Typologie : **Ancien presbytère**

Localisation : **C n°1051 et 257**
Bourg





Description :

Ancien presbytère édifié au 18ème siècle transformé en bibliothèque et cantine scolaire.

Enjeux :

Garder le volume bâti

Maintenir les encadrements des fenêtres et la structure de la toiture

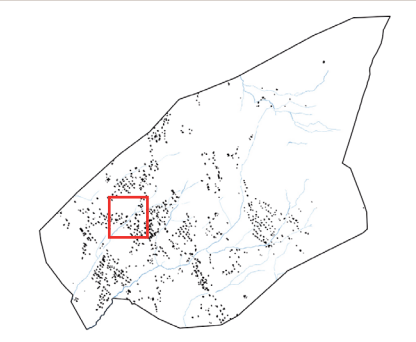


Elément n° 10

Typologie : **Ancienne école religieuse**

Localisation : **C n°251**

Bourg





Description :

Ancienne école religieuse et lieu de rencontre culturel du village devenu résidence de Michel Butor

Enjeux :

Maintenir la façade en pierres apparentes

Maintenir la statue de la Vierge

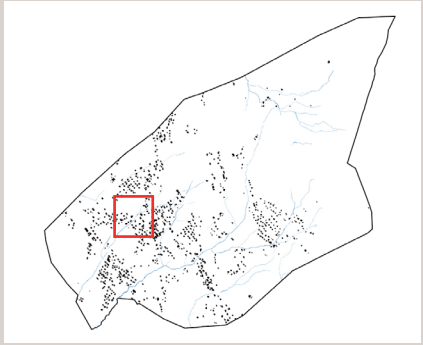


Elément n° 11

Typologie : **Château de Lucinges**

Localisation : **C n°2179 ; 220**

Bourg





Description :

Ancienne maison forte du 15ème siècle avec tour et escalier à vis

Enjeux :

Maintenir l'ordonnancement et la taille des ouvertures.

Maintenir la tour et le mur en pierre de la cour

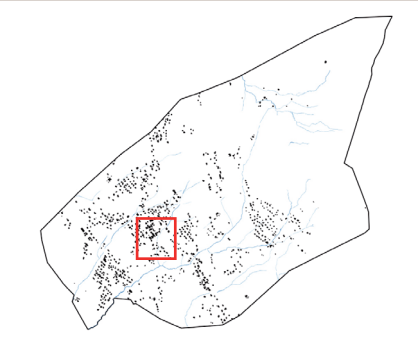


Elément n° 12

Typologie : **Maison ancienne**

Localisation : **C n°294**

Rue du Faubourg





Description :

Maison traditionnelle du village

Enjeux :

Maintenir l'ordonnancement et la taille des ouvertures, la coursive et la structure de la toiture

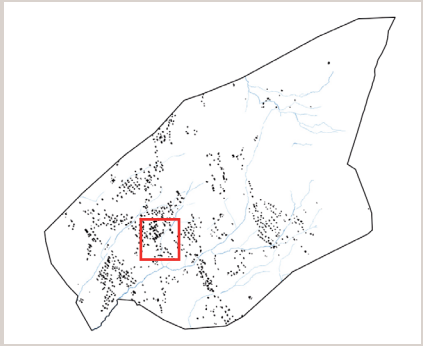


Elément n° 13

Typologie : **Maison ancienne**

Localisation : **C n°297 ; 1616 ; 1751**

Rue du Faubourg





Description :

Maison traditionnelle du village

Enjeux :

Maintenir l'ordonnancement et la taille des ouvertures, la coursive et la structure de la toiture ainsi que le mur de clôture.



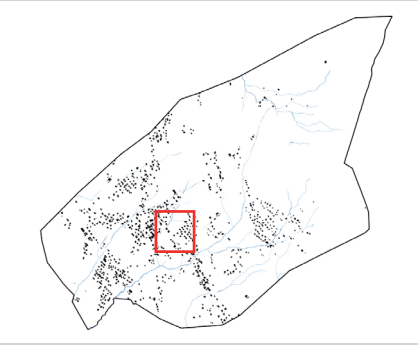


Elément n° 14

Typologie : **Ancienne fruitière**

Localisation : **C n°2090**

Route de Bellevue





Description :

Ancienne fruitière du village

Enjeux :

Maintenir la façade en pierre apparente et l'ordonnancement des ouvertures



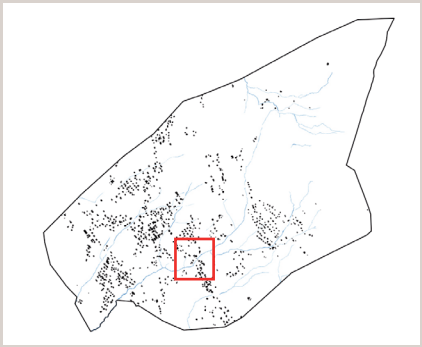


Elément n° 15

Typologie : **Ancienne ferme**

Localisation : **B n°1588 ; 1353 ; 1352 ; 1587**

Milly





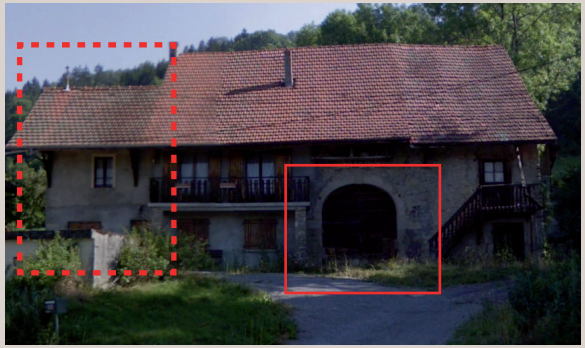
Description :

Ancienne ferme

Enjeux :

Porche de la grange à conserver

Possibilité de démolir la partie ajoutée située à gauche

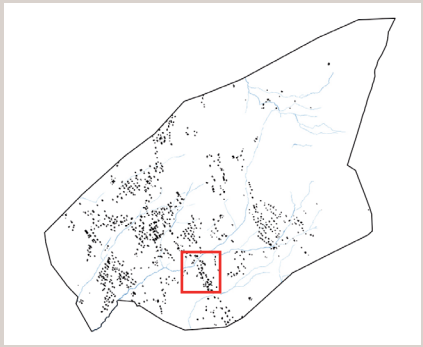


Elément n° 16

Typologie : **Ancienne pension**

Localisation : **C n°544**

Milly





Description :

Ancienne pension de famille « Au vieux moulin »

Enjeux :

Maintenir l'inscription « Au vieux Moulin »

Maintenir l'ordonnancement des ouvertures

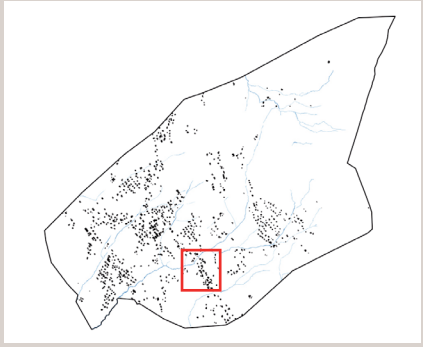


Elément n° 17

Typologie : **Ancienne ferme**

Localisation : **C n°2415**

Milly





Description :

Ancienne ferme

Enjeux :

Maintenir les débords de toiture et les quatre-en-chiffres

Conserver les escaliers en pierre

Possibilité de démolir la remise située à droite



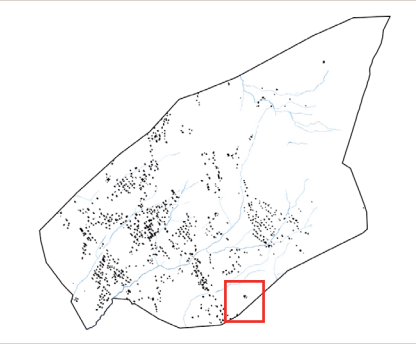


Elément n° 18

Typologie : **Ancienne ferme**

Localisation : **B n°1210 ; 1211 ; 1212 ; 1213 ; 1219**

Sous Lachat / Sous Crittet





Description :

Ancienne ferme

Enjeux :

Maintenir l'ordonnancement des ouvertures, le volume ainsi que le bassin

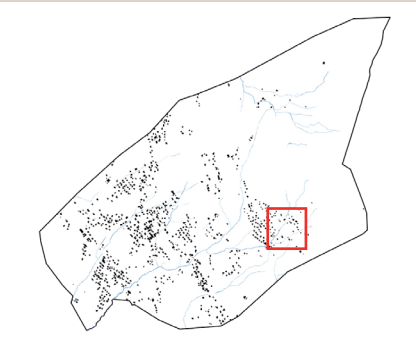


Elément n° 19

Typologie : **Maison en pierre**

Localisation : **B n°807**

Chez Fiol





Description :

Ancienne ferme

Enjeux :

Maintenir la façade en pierre apparente, les encadrements en pierre de taille, les chaînes d'angle ainsi que les meutrières.

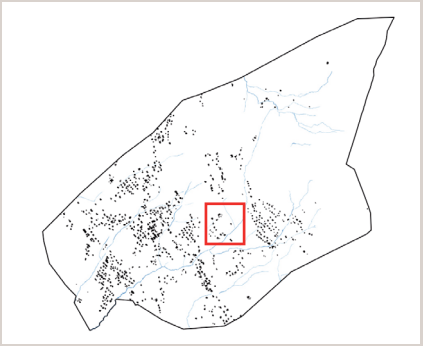


Elément n° 20

Typologie : **Ancienne ferme - « Le Bonheur est dans le pré»**

Localisation : **B n°908**

Ducry - route de Bellevue





Description :

Ancienne ferme transformée en auberge-restaurant

Enjeux :

Maintenir l'ordonnancement des ouvertures, la façade en pierre apparente ainsi que la dépendance type « mazot ».



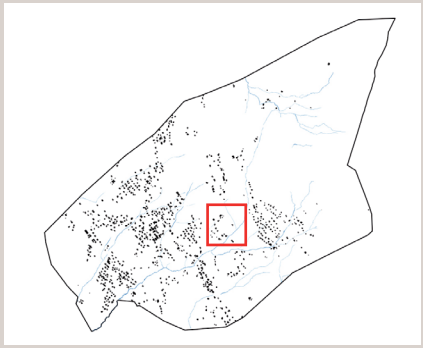


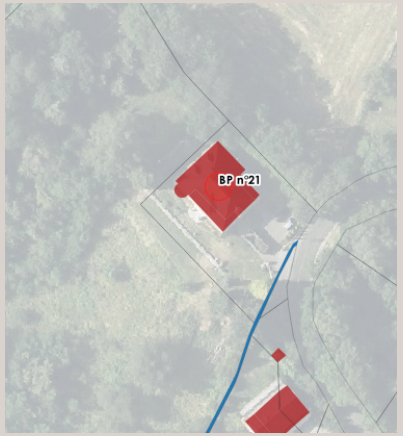
Elément n° 21

Typologie : **Maison de maître - année 1930**

Localisation : **B n°914**

Ducry - route de Bellevue





Description :

Maison de maître des années 1930 de style italien.

Enjeux :

Maintenir l'ordonnancement des ouvertures, les coursives et les ouvertures cintrées.

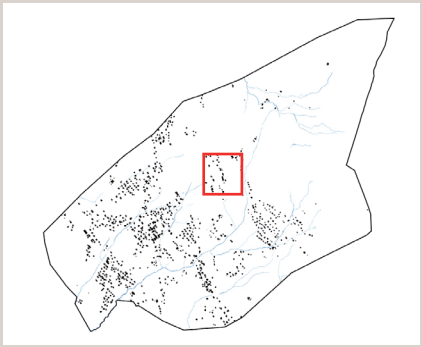


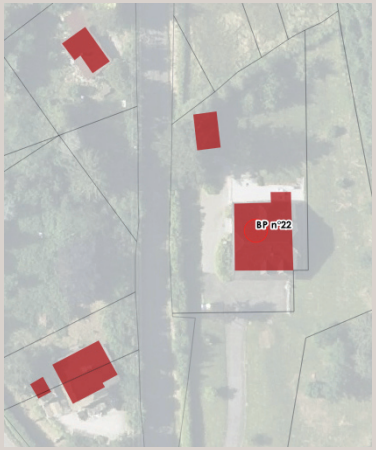
Elément n° 22

Typologie : **dépendance de l'ancienne colonie**

Localisation : **B n°636**

Bellevue





Description :

Dépendance de l'ancienne colonie

Enjeux :

Maintenir l'ordonnancement des ouvertures, les coursives et les ouvertures cintrées.

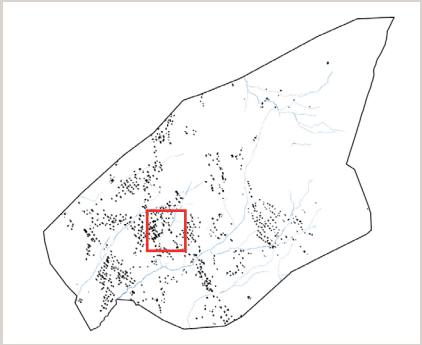
Préserver la structure du toit.



Elément n° 23

Typologie : **ancienne maison composée de deux corps distincts : l'habitation et la ferme**

Localisation :





Description :

Ancienne maison témoin de l'activité agricole

Enjeux :

Maintenir le volume, la structure de la toiture, la cour intérieure, l'ordonnancement et la taille des ouvertures.





2. Le Petit patrimoine









Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

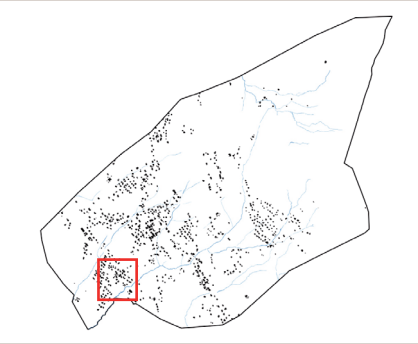
Elément n° A

Typologie : **Croix**

Référence cadastrale : **C n°2335**

Localisation : **Chez Veluz -**

Route de La Follieuse





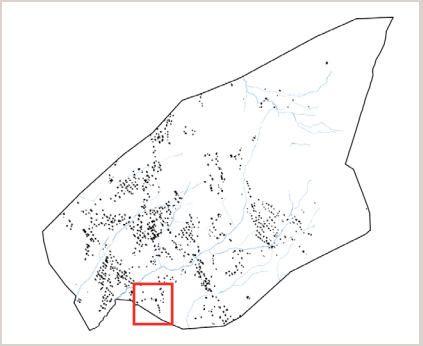


Elément n° B

Typologie : **Pierre de Saussure**

Référence cadastrale : **C n°1278**

Localisation : **La Follieuse**







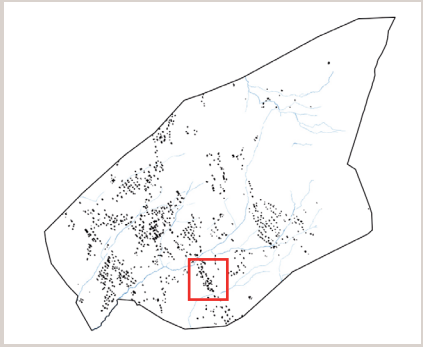
Elément n° C

Typologie : **Bassin**

Référence cadastrale : **C n°580**

Localisation : **Milly**







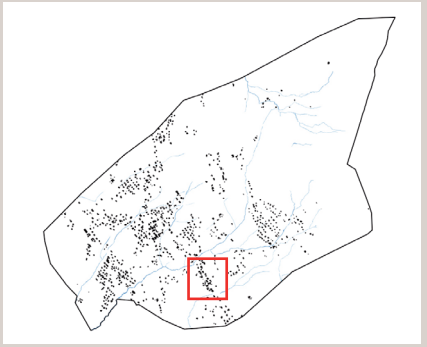
Elément n° D

Typologie : **Croix**

Référence cadastrale : **C n°580**

Localisation : **Milly**







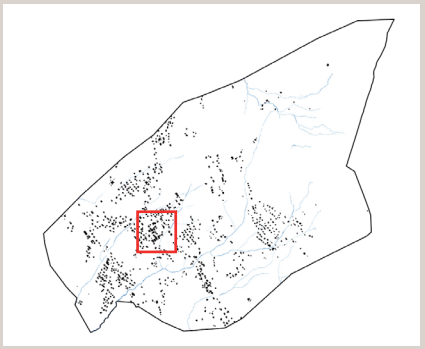
Elément n° E

Typologie : **Croix**

Référence cadastrale : **C n°236**

Localisation : **Chef-lieu**







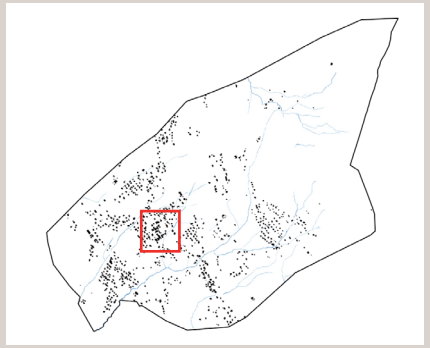
Elément n° F

Typologie : **Puits**

Référence cadastrale : **C n°216**

Localisation : **Chef-lieu -** *secteur Château*





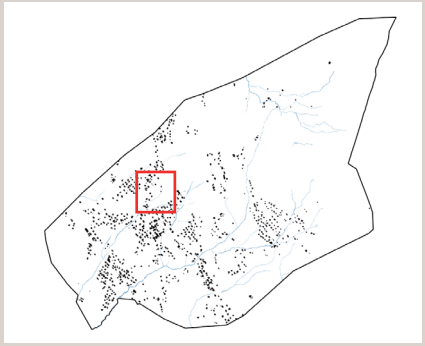


Elément n° G

Typologie : **Croix**

Référence cadastrale : **Chemin rural de la Croix/ Route d'Armiaz**

Localisation : *Route d'Armiaz*





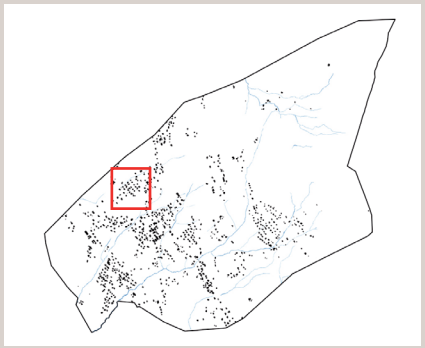


Elément n° H

Typologie : **Croix**

Référence cadastrale : **B n°1877**

Localisation : **Chez Possy**







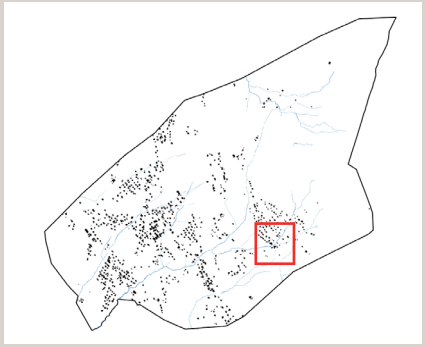
Elément n° I

Typologie : **Croix**

Référence cadastrale : **B n°869**

Localisation : **La Fin**







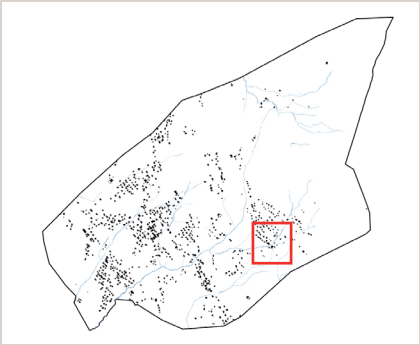
Elément n° J

Typologie : **Croix**

Référence cadastrale : **B n° 769**

Localisation : **Le Céron**







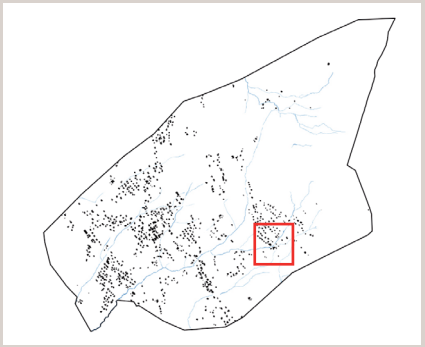
Elément n° K

Typologie : **Oratoire**

Référence cadastrale : **B n°1309**

Localisation : **Le Céron**







Elément n° L

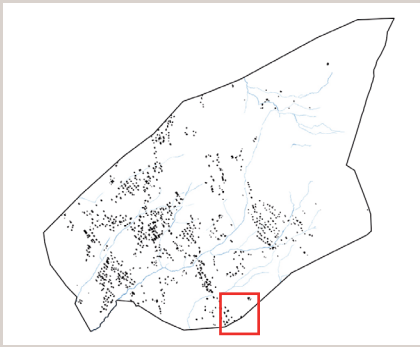
Typologie : **Four**

Référence cadastrale : **B n°1219**

Localisation :

Sous Lachat





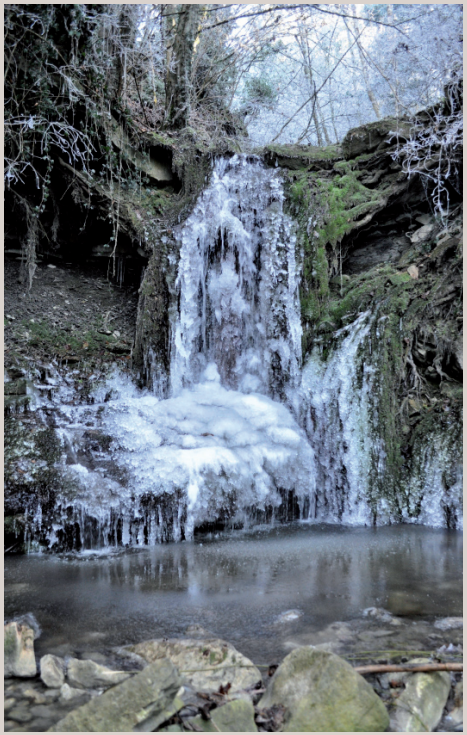


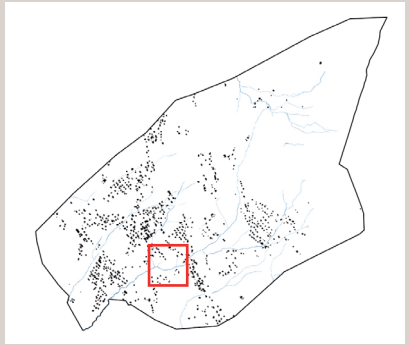
Elément n° M

Typologie : **Cascade**

Référence cadastrale : **C n°306**

Localisation :





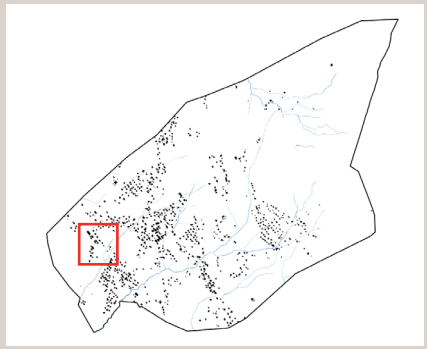


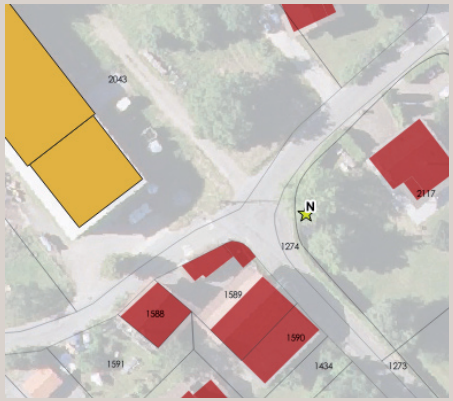
Elément n° N

Typologie : **Croix**

Référence cadastrale : **C n°2117**

Localisation : Croisement entre la route de Possy et le chemin de Cortenaz





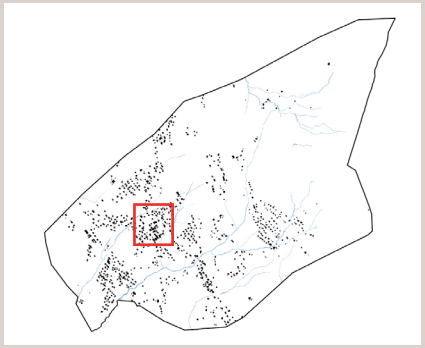


Elément n°O

Typologie : **Croix**

Référence cadastrale : Croisement entre la RD n°183 et la place de l'Eglise

Localisation :





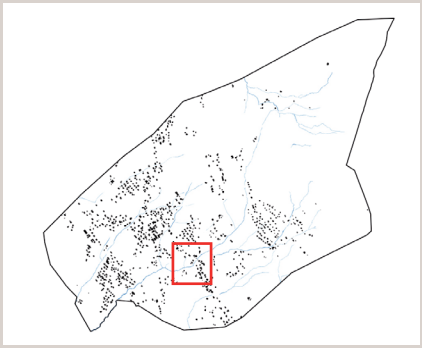


Elément n° P

Typologie : **Croix**

Référence cadastrale : **C n°354**

Localisation : Route de Milly





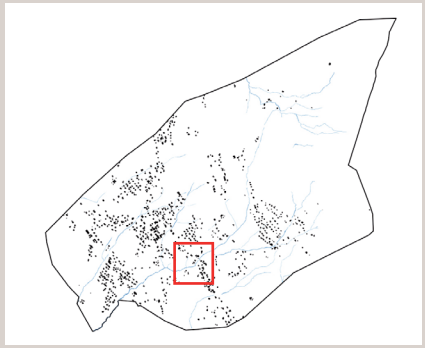


Elément n° Q

Typologie : **Bassin**

Référence cadastrale : **B n°965**

Localisation : Route de Milly





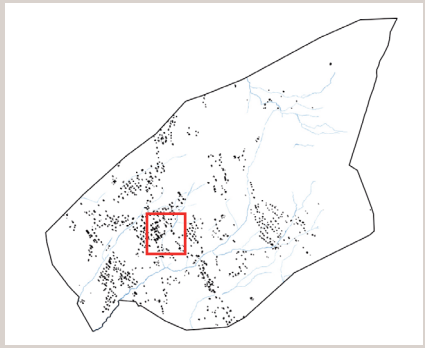


Elément n° R

Typologie : **Bloc erratique**

Référence cadastrale : **c n°318**

Localisation : Route du Faubourg







3. Les éléments paysagers ponctuels

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

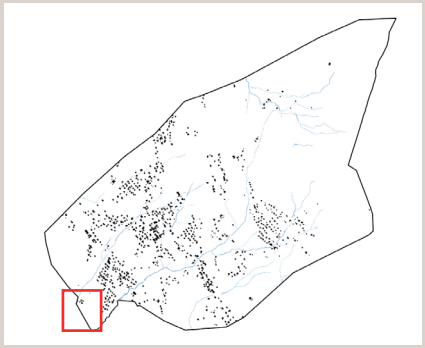
Elément n°a

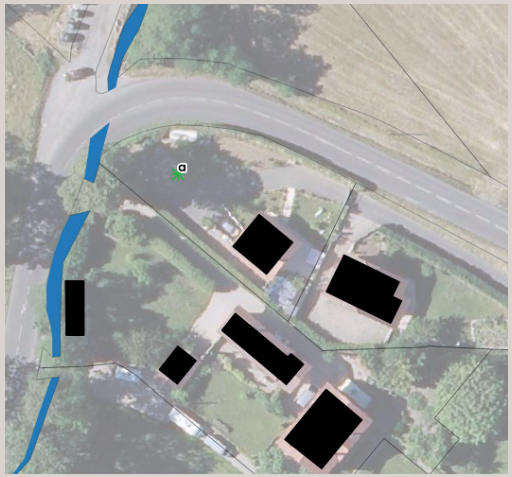
Typologie : **Tilleul**

Référence cadastrale : **C n°2051**

Localisation : **Chez Veluz**







Elément n°b

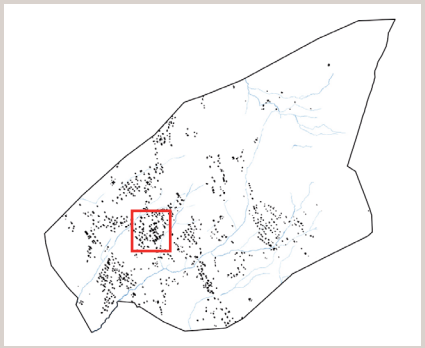
Typologie : **Platanes**

Référence cadastrale : **C n°214**

Localisation : **Bourg**







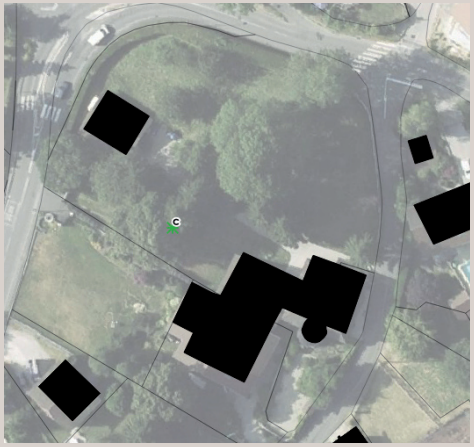


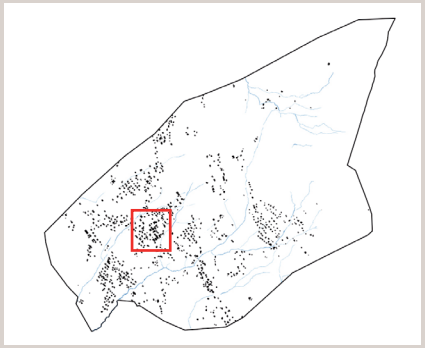
Elément n° c

Typologie : **Tilleul**

Référence cadastrale : **C n°2179**

Localisation : **Bourg**







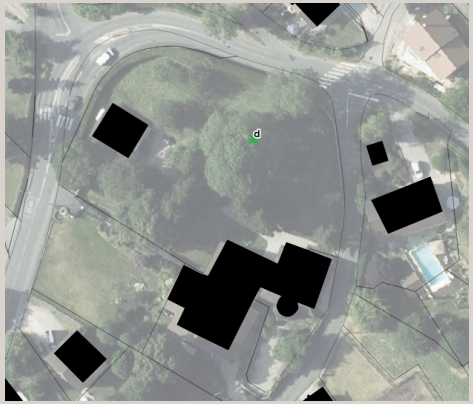


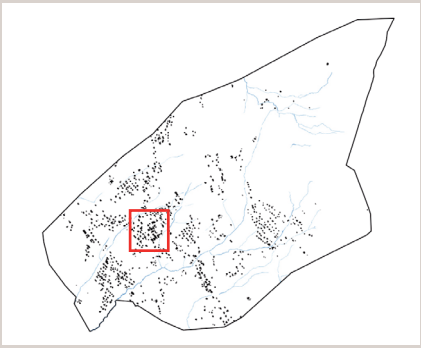
Elément n° d

Typologie : **Cépée de Frênes**

Référence cadastrale : **C n°2179**

Localisation : **Bourg**







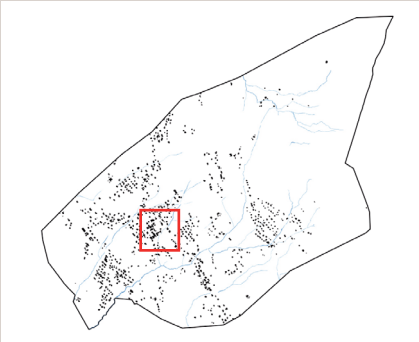


Elément n° e

Typologie : **Platane**

Référence cadastrale : **La Fruitière - C n°978**

Localisation : **La Fougère / route de Bellevue**





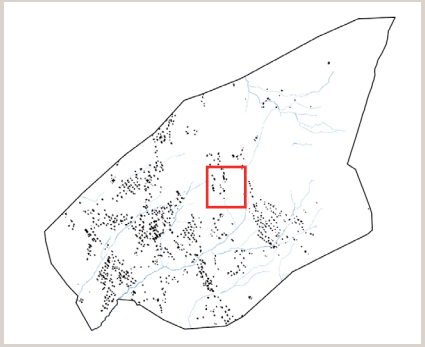


Elément n° f

Typologie : **Tilleuls**

Référence cadastrale : **B n°1636**

Localisation : **Route de la Rappe**





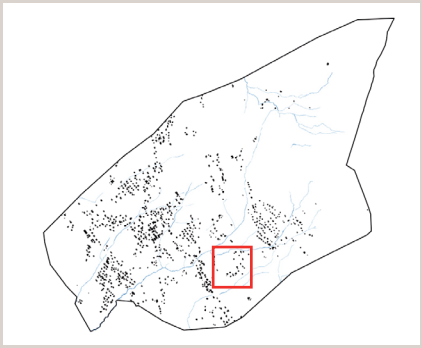


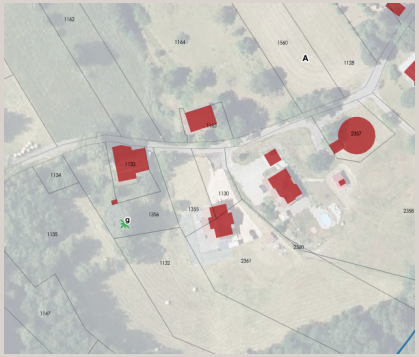
Elément n° g

Typologie : **Cèdre**

Référence cadastrale : **B n°1356**

Localisation : **Route du Feu**





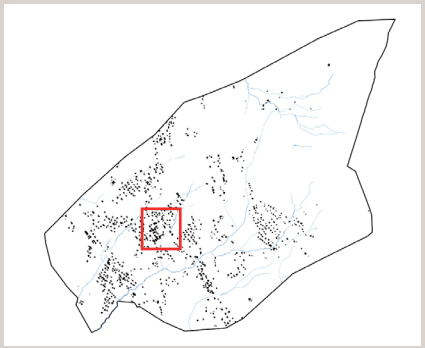


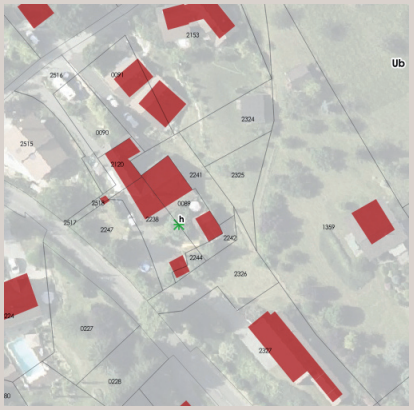
Elément n° h

Typologie : **Platane**

Référence cadastrale : **parcelles C n° 2238 & C n°89**

Localisation :







<u>Annexe n°3</u> : Liste des bâtiments situés en zones A ou N pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

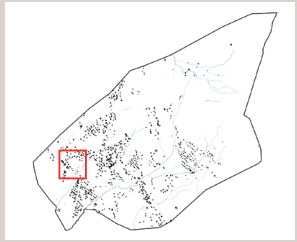
Rappel réglementaire

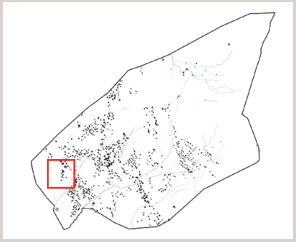
L'article L151-11 du Code de l'Urbanisme donne la possibilité aux collectivités de désigner dans les zones agricoles et naturelles,

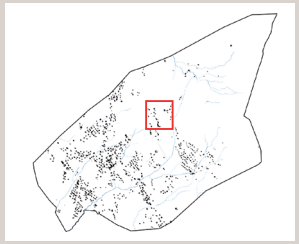
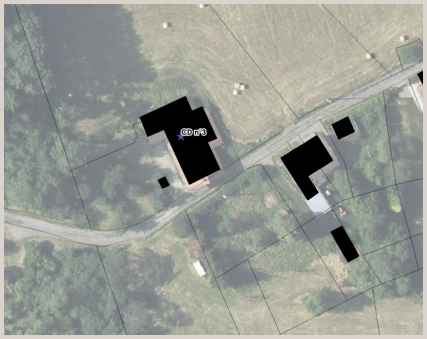
« les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.»

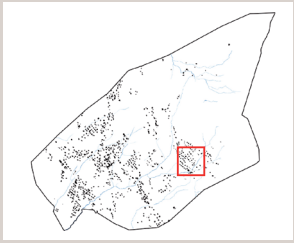
Les bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été repérés sur le règlement graphique via une étoile violette.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Bâtiment n° 1		
Lieu-dit	Cortenaz	
Référence cadastrale	C n°23	
Nature du bâtiment	Ancienne grange	
Photographie et Localisation	  	
Voirie	oui - secteur desservi par le chemin de Cortenaz	
Desserte - eau potable	☑ oui	☐ non
Desserte - électricité	☑ oui	☐ non
Impact activité agricole	Absence d'exploitation agricole dans un rayon de 100 mètres	
Impact paysager	Absence de secteurs à fort enjeux environnementaux	

Bâtiment n°2		
Lieu-dit	Cortenaz	
Référence cadastrale	C n°22 et 23	
Nature du bâtiment	Ancienne ferme	
Photographie et Localisation	  	
Voirie	oui - secteur desservi par le chemin de Cortenaz	
Desserte - eau potable	☑ oui	☐ non
Desserte - électricité	☑ oui	☐ non
Impact activité agricole	Absence d'exploitation agricole dans un rayon de 100 mètres	
Impact paysager	Absence de secteurs à fort enjeux environnementaux	

Bâtiment n°3		
Lieu-dit	Lachaud	
Référence cadastrale	B n°672	
Nature du bâtiment	Ancienne ferme	
Photographie et Localisation	  	
Voirie	oui - secteur desservi par la route des Affamés	
Desserte - eau potable	☒ oui	☐ non
Desserte - électricité	☒ oui	☐ non
Impact activité agricole	Absence d'exploitation agricole dans un rayon de 100 mètres	
Impact paysager	Absence de secteurs à fort enjeux environnementaux	

Bâtiment n°4		
Lieu-dit	Le Céron	
Référence cadastrale	B n°2236 ; 1341; 2363 et 2362	
Nature du bâtiment	Ancienne colonie	
Photographie et Localisation	  	
Voirie	oui - secteur desservi par la route de la Fin des Geys	
Desserte - eau potable	☒ oui	☐ non
Desserte - électricité	☒ oui	☐ non
Impact activité agricole	Absence d'exploitation agricole dans un rayon de 100 mètres	
Impact paysager	Absence de secteurs à fort enjeux environnementaux	

<u>Annexe n°4</u> : Recommandations pour planter des haies libres et diversifiées

Source : CAUE de la Haute-Savoie

Planter des haies libres et diversifiées

Pourquoi planter une haie ?

Composées d'arbres et d'arbustes variés, les haies paysagères apportent de nombreux services à ceux qui savent les planter : attrait esthétique, formes et couleurs variées, insertion du bâti dans le paysage, clôture du terrain, alimentation pour l'homme et la faune sauvage, protection contre le vent et le bruit.

Une haie composée de plusieurs essences permet :
- d'aménager des plantations selon des plans diversifiés,
- de favoriser la présence d'oiseaux et auxiliaires du jardin,
- de mieux résister aux différentes agressions naturelles (gel, parasites, dépendance en eau),
- un entretien facilité, par rapport aux haies taillées.

La haie paysagère peut varier en hauteur et en épaisseur. La richesse et l'harmonie de ses formes et de ses couleurs en font l'élément de vie et de décor de votre jardin (changements de couleur au gré des saisons). Elle peut remplir de nombreuses fonctions : esthétique, alimentaire, brise-vent, brise-vue, défensive…

Comment planter ?

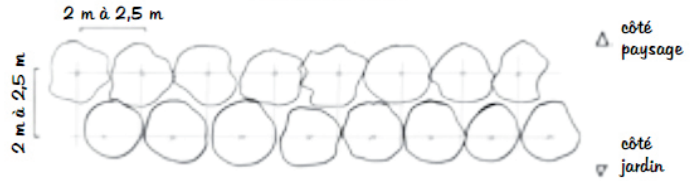
Pour créer une haie libre, n'hésitez pas à mélanger différentes essences et à vous affranchir des alignements.

Haie paysagère double



Côté paysage: sapin pectiné (P), noisetier, cornouiller mâle, grande cépée (hêtre, bouleau, érable champêtre, peuplier tremble, nerprun purgatif, saule osier, charme (SP)
Côté jardin: aubépine blanche (P), fusain d'europe, charmille (SP), viorne obier, amélanchier

Haie fruitière



Côté paysage: prunellier, alisier blanc, cerisier à grappes, sorbier des oiseleurs, poirier, cornouiller commun, noisetier, pommier
Côté jardin: framboisier, groseiller rouge, sureau noir, cassisier, bourdaine, sureau rouge, groseiller à maquereaux, aubépine blanche

Haie brise-vent



En milieu humide :
Côté paysage: frêne commun, noisetier, sapin pectine (P), chêne pédonculé, prunellier, peuplier tremble
Côté jardin: noisetier, bourdaine, cormier, églantier, saule des vanniers, houx (P), sureau noir, épicéa commun (P)

En milieu sec :
Côté paysage: érable plane, noisetier, sorbier des oiseleurs, érable champêtre, viorne obier, charme
Côté jardin: noisetier, cornouillier sanguin, églantier, alisier torminal, viorne obier, fusain d'europe, genévrier (P), bouleau verruqueux

- Planter les arbustes de manière suffisamment espacée (compter un minimum de 2 mètres entre chaque trou de plantation).

Plusieurs avantages à cela :
- les espèces se développent naturellement et révèlent leurs formes originales

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

- pour les haies brise-vent, le vent circule en étant freiné sans être complétement bloqué ;
- la vue du paysage n'est pas réduite, des transparences et ouvertures sont créées ;
- les puits de lumière sont favorisés pour l'épanouissement des fleurs ;
- l'entretien est largement réduit en évitant de tailler tous les ans la haie.

• Planter en quinconce comme sur les schémas (cf. schémas page précédente) permet de réduire les distances de plantation pour les adapter aux petits jardins.

Anticiper le développement d'une haie

Quelques questions à se poser avant d'implanter une haie :
• Quel délai sera nécessaire pour obtenir l'effet désiré (une saison, un an, plusieurs années…) ?
• Quelle forme et quel volume aura-t-elle à terme ?
• Quelle sera son emprise à l'âge adulte ?
• Comment sera-t-elle intégrée au paysage ?
• Quel entretien ?

Comment tailler ?

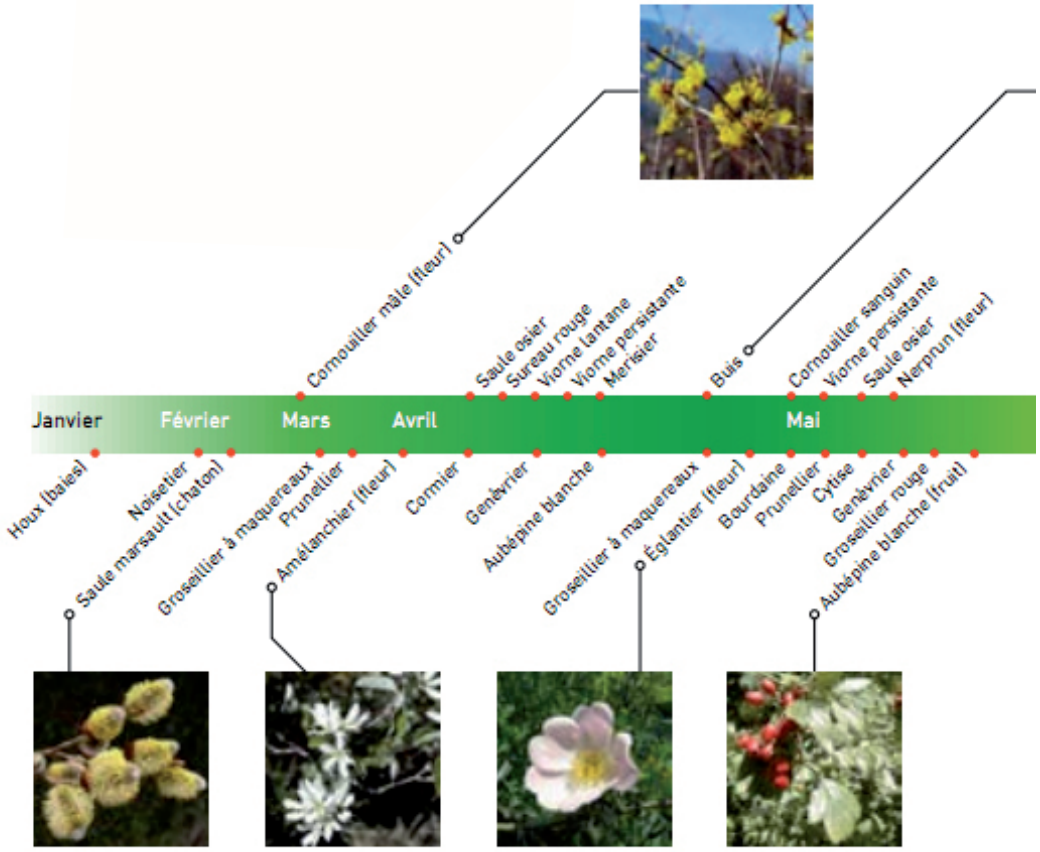
Les tailles sont nécessaires pour obtenir des haies équilibrées. Cependant, il faut laisser une certaine liberté aux arbres et arbustes dans leur développement afin de ne pas créer des formes trop standardisées et rigides dans le paysage.

Tailler les années suivant la plantation favorise la reprise des plants, la floraison et la fructification :
• Afin de garnir la base des haies, vous pouvez recéper les caducs en hiver (c'est à dire couper à la base de la tige pour multiplier les troncs).
• Pour les espèces à floraison printanière, tailler les tiges fleuries de moitié à 1/3 au mois de juin.
• Pour les espèces à floraison estivale, ne tailler qu'en fin d'hiver avant le départ de la végétation

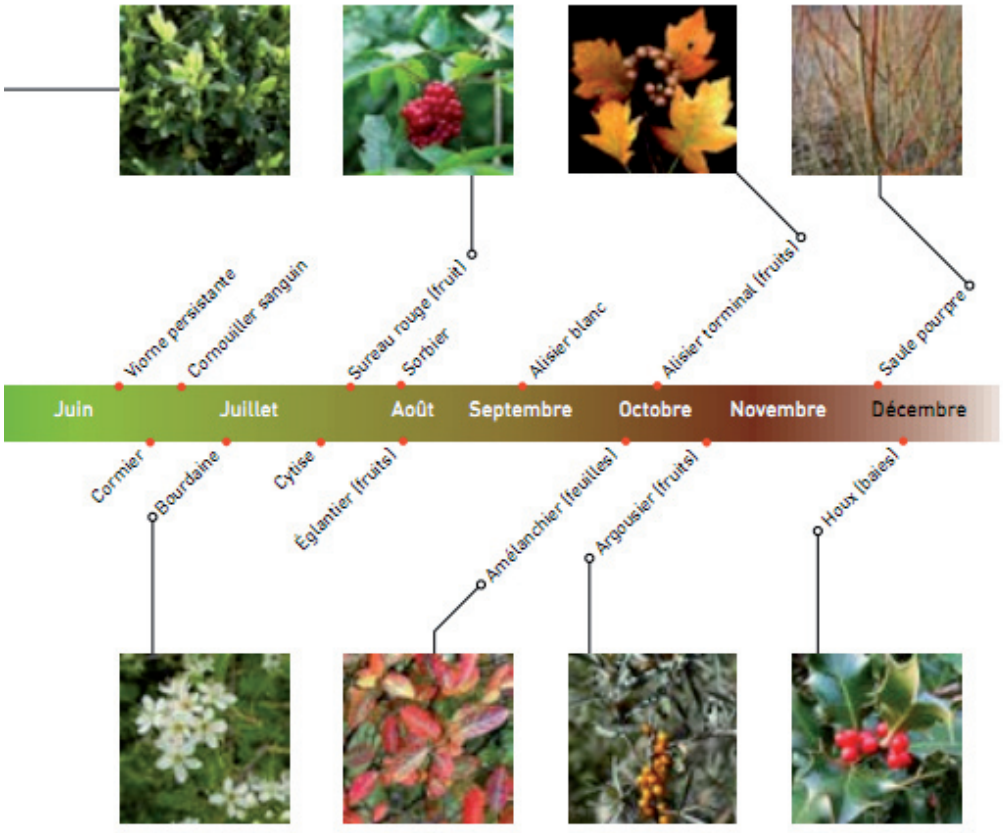
Intérêt esthétique des haies

Au cours des saisons, les végétaux présentent un intérêt esthétique particulier (couleur du feuillage ou des branches, fruits, fleurs, parfums).

Les vergers traditionnels et les haies, avec leur diversité de structures, contribuent au maintien d'un patrimoine faunistique et floristique de haute valeur à proximité des fermes et des villages.



Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport



Source : CAUE de la Haute-Savoie

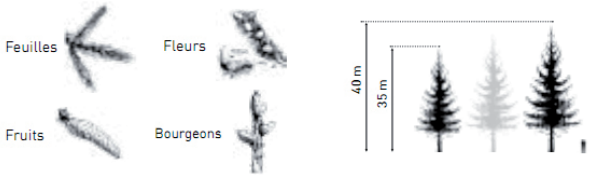
Liste des essences préconisées pour la plantation d'arbres ou d'arbustes dans le département de Haute-Savoie

"Pendant la guerre, chaque famille faisait son savon avec de la résine de sapin ou d'épicéa. Ça faisait un savon noir." [extrait de *Cueillette de mémoires*, Les Jardins du Monde Montagnes]. Avec les bourgeons d'épicéa (ou sapin), on fait une liqueur verte, qui se déguste en apéritif ou en digestif. Ses branches et ses cônes explosent et crépitent en brûlant : on les utilise traditionnellement pour les feux de la Saint-Jean.

Épicéa *(Picea abies)*



L'utilisation du bois est très large : charpente, menuiserie, pâte à papier, coffrage, bois énergie. L'épicéa, le hêtre (le fayard) et le sapin pectiné (le vargne) sont les trois principales essences que l'on retrouve en forêt baujue.



Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
• mellifère	• humide	• demi-ombre	• > 700 m

Petit arbre à croissance lente, il pousse de préférence sur les sols riches calcaires ou marneux. Plante très mellifère, on n'en trouve que quelques exemplaires au-dessus de 1 000 m.

Érable champêtre *(Acer campestre)*



Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
• mellifère	• tout sol	• soleil, demi-ombre	• < 700 m

Son nom lui vient de la forte ressemblance des feuilles avec celles du platane. Les feuilles, caduques, prennent une très belle teinte jaune à l'automne.

Érable plane *(Acer platanoides)*



Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
• mellifère	• humide	• demi-ombre	• plaine et montagne

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

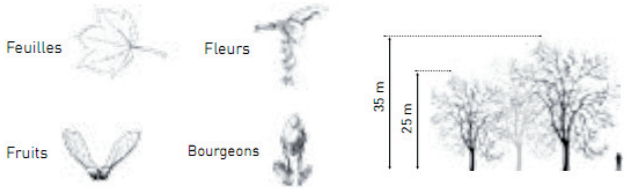
altereo

Érable sycomore *(Acer pseudoplatanus)*





L'érable sycomore fait partie des feuillus dits précieux. Son bois dur, clair, à grain fin et homogène, est facile à travailler. C'est une essence appréciée pour l'ébénisterie, la lutherie, le placage, la sculpture et la tournerie. Utilisé traditionnellement pour fabriquer "l'argenterie des Bauges", vaisselle en bois tourné, dont l'appellation "argenterie" a été donnée par dérision, en raison de sa couleur blanche éclatante et légèrement nacrée. Le tournage est pratiqué avec certitude dans les Bauges depuis 1645 et atteint son apogée vers 1850, avec 60 tourneurs sur bois recensés.



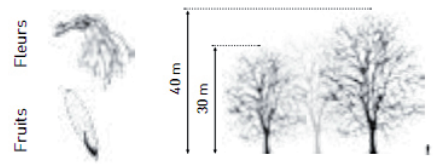
Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
• mellifère	• humide	• soleil, demi-ombre	• plaine et montagne

Le bois est toujours travaillé vert, la pièce séchée après tournage. La fabrication est très variée : sont tournés tous les récipients utiles au travail du lait, du pain et du ménage et les deux fleurons du savoir-faire des tourneurs de La Magne : les "boteillons" (gourdes) et la "pôche" (louche). Quelques artisans perpétuent aujourd'hui encore cette activité. [cf : Jean-Paul ROSSI, *L'argenterie des Bauges*, La Fontaine de Siloé]

Les différents érables que l'on retrouve (champêtre, plane, sycomore, duret) sont intéressants pendant toutes les périodes de l'année : au printemps ils s'ornent de fleurs très appréciées par les abeilles ; en été, ils déploient leur majestueuse frondaison, ils explosent en symphonies de couleurs à l'automne ; l'hiver certaines espèces présentent leur remarquable écorce.

Frêne commun *(Fraxinus excelsior)*





Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
• mellifère	• humide	• demi-ombre	• plaine et montagne

Le bois, utilisé autrefois pour la fabrication des traîneaux et des luges pour descendre le foin, sert toujours à faire les piquets, certains manches d'outils et comme bois de chauffage.

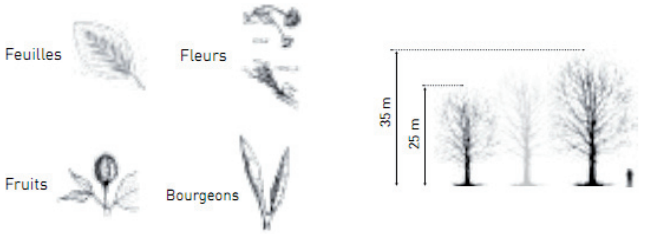
Autrefois, pour laver draps et linges, les familles d'un même hameau ou village se réunissaient autour de la lessiveuse pendant 2 ou 3 jours, 2 à 3 fois par an. C'était un moment de partage et d'échange, au même titre que les veillées ou le travail des champs. "La lessive était faite avec la cendre de bois, le fayard surtout. Il ne fallait pas utiliser de châtaignier car ça tache le linge. Les Baujus faisaient de l'huile avec ses fruits (faînes), riches en corps gras. Les feuilles servaient à fabriquer les paillasses (matelas de lit fait d'un sac de toile contenant de la paille ou des feuilles)." [extrait de *Cueillette de mémoires*]

Hêtre ou fayard *(fagus silvatica)*





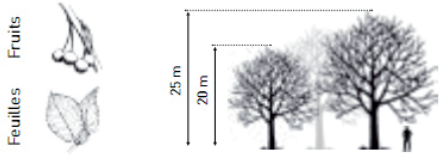
Contrairement au chêne, plus il pousse vite, meilleure est la qualité de son bois. Il fournit un excellent bois de chauffage. Avec l'épicéa et le sapin, il constitue une des trois principales essences que l'on retrouve dans la forêt baujue. On le reconnaît à son écorce grise et lisse et à ses feuilles vert clair, souples. Ses fruits sont des faînes marron clair, de forme pyramidale et contenant 2 graines. Les troncs présentent parfois des cavités forées par les pics et réutilisées par les chouettes, chauves souris ou petits mammifères (loirs...).



Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
• mellifère	• tout sol	• demi-ombre, ombre	• entre 700 et 1 000 m

Merisier *(Prunus avium)*





Floraison blanche abondante et parfumée. Feuilles d'automne rouges et éphémères. Ses petits fruits aigrelets se consomment dans l'alcool, en confiture et attirent les oiseaux.

Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
• mellifère	-	• soleil, demi-ombre	• plaine et montagne

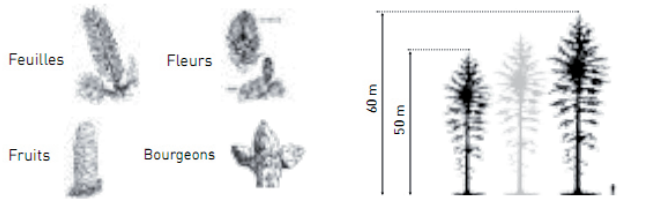
Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

altereo

Sapin pectiné *(Abies alba)*



Son bois, blanc et de bonne qualité est beaucoup utilisé en France. Ses emplois sont assez variés, mais c'est en charpente qu'il est le plus apprécié pour sa bonne résistance mécanique. La sécheresse est son ennemi majeur.

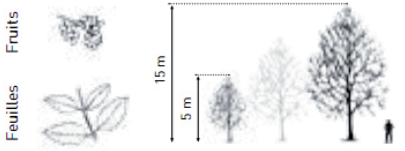


Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
• mellifère	• profond, bien drainé	• demi-ombre	• > 700 m

Autrefois, dans les Bauges, on faisait un sirop contre la toux avec "la jeune pousse du sapin ou de l'épicéa, la jeune pousse verte qui est pleine de sève. Dans un bocal, mettre 2 cm de jeunes pousses et 2 cm de sucre en tassant bien, fermer hermétiquement et laisser un mois au soleil. Ça va fondre, se transformer en sirop et après filtrer. [...] C'est le remède d'hiver pour ne pas tousser et puis c'est plein de vitamines." [extrait de *Cueillette de mémoires*, Les Jardins du Monde Montagnes]

Sorbier des oiseleurs *(Sorbus aucuparia)*



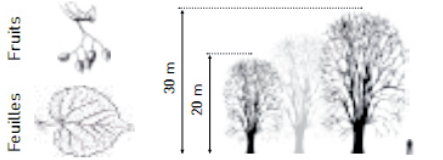


Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
• mellifère	• frais, bien drainé	• soleil, demi-ombre	• jusqu'à 1 000 m

Ses jolis fruits rouges sont très riches en vitamine C et comestibles quand ils sont blets. Ils constituent une ressource fondamentale pour l'alimentation des oiseaux, et les attirent particulièrement.

Tillleul à petites feuilles *(Tilia cordata)*





Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
• mellifère	• frais, bien drainé	• soleil, demi-ombre	• jusqu'à 1 200 m

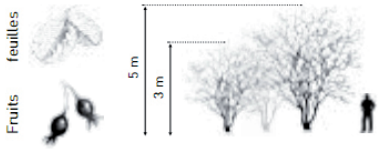
Ses fleurs séchées sont très appréciées par les abeilles. Elles servent à confectionner des infusions calmantes.

Liste des variétés
les arbustes

Amélanchier *(Amelanchier ovalis)*

Les fruits, très décoratifs, sont appréciés par les oiseaux.



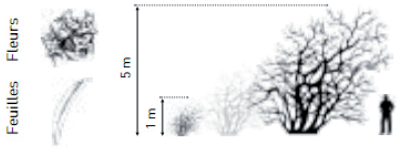


Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
• mellifère	• sec	• soleil	• plaine et montagne

Argousier *(Hippophae rhamnoides)*

Ses fruits, comestibles, sont des baies orange, très riches en vitamine C.



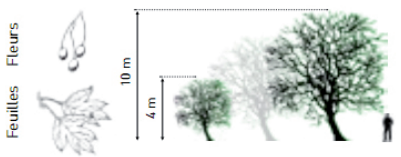


Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
• mellifère	• bien drainé	• soleil	• plaine et montagne

Aubépine blanche *(Crateagus monogyna et laevigata)*

Grâce à ses épines, elle servait à limiter les parcs à bestiaux. Les fleurs, odorantes, étaient utilisées en tisane (pour le cœur et le sommeil) ; les fruits, attractifs pour les oiseaux, étaient mis à macération dans l'alcool avec de l'eau et du sucre.



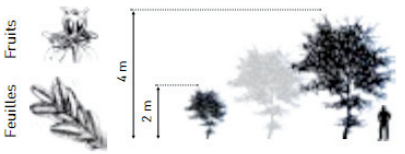


Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
• mellifère	• sec	• soleil, demi-ombre	• 1 600 m maxi

Buis *(Buxus sempervirens)*

Arbuste à croissance lente et d'une grande longévité. Son bois est utilisé pour la fabrication de petits objets sculptés et de clarinettes.





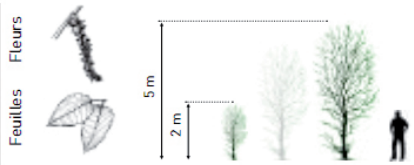
Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
• mellifère	• sec	• demi-ombre	• 1 100 m maxi

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

altereo

Charmille *(Carpinus betulus)*



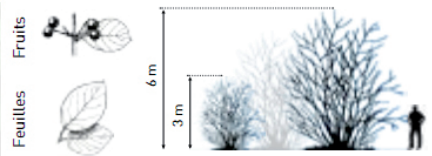


Feuillage caduc, jaune à l'automne. Les feuilles sèchent et restent accrochées aux rameaux pendant l'hiver.

Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
• mellifère	• bien drainé	• soleil, demi-ombre	• 1 000 m maxi

Chèvrefeuille à balais ou Camérisier *(Lonicera xylosteum)*



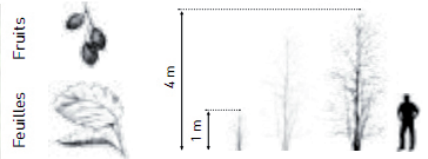


Ses rameaux servaient à confectionner des balais grossiers. Ses fruits ressemblant aux groseilles, contiennent un poison violent.

Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
• mellifère/fruit toxique	• sec	• demi-ombre	• plaine et montagne

Cornouiller sanguin *(Cornus sanguinea)*



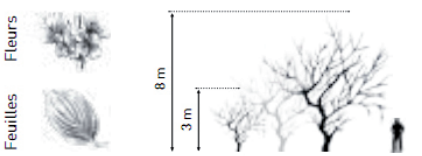


Se développe sur sols calcaires et ne souffre pas du froid. Feuillage rouge-sombre en automne et ramure rouge brillant. Le fruit, noir pourpre à maturité, n'est pas comestible.

Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
• mellifère	• sec	• soleil	• plaine et montagne

Cornouiller mâle *(Cornus mas)*





Très belle floraison jaune. Les fruits, rouge écarlate à maturité, sont comestibles et utilisés pour la fabrication de confitures, compotes et vins de fruits.

Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
• mellifère	• sec	• soleil, demi-ombre	• plaine et montagne

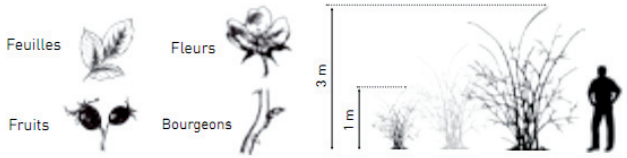
Ses fleurs (roses sauvages) entrent dans la confection des pots-pourris.

Églantier *(Rosa canina)*



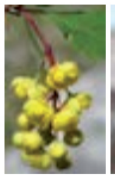


Son fruit, le "gratte-cul", ou cynorrhodon, est avant tout une excellente source de vitamine C, qui résiste bien à la cuisson et encore mieux au séchage. On peut utiliser les cynorrhodons frais ou séchés en décoction, à raison de trois à quatre fruits par tasse. Avec les cynorrhodons on fait également des confitures, coulis et pâtes de fruit reconstituantes. Pour cela il faut les récolter en hiver, après les premières gelées, quand les fruits sont ramollis naturellement. Le cœur contient des grains urticants ("poil à gratter"), qu'il faut retirer en ouvrant et vidant les fruits, ce qui rend leur préparation quelque peu fastidieuse. Mais les efforts seront récompensés car ils contribuent à prévenir rhumes et affections grippales.

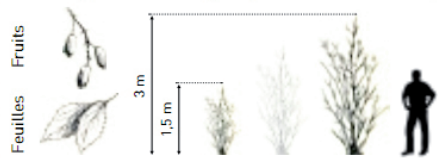


Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
• mellifère	• sec	• soleil, demi-ombre	• plaine et montagne

Épine vinette *(Berberis vulgaris)*







Arbuste couvert de nombreuses épines ; ses baies, très riches en vitamines, peuvent être utilisées pour la confection de sirops et gelées.

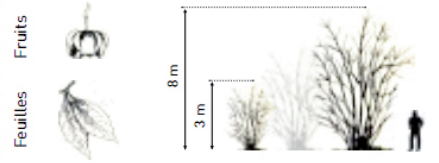
Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
• mellifère	• sec	• soleil, demi-ombre	• plaine et montagne

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

altereo

Fusain d'Europe *(Euonymus europaeus)*



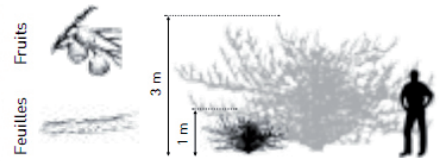


Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
• fruits toxiques	• sec	• demi-ombre, ombre	• 1 000 m maxi

Carbonisé en vase clos, ce bois donne un charbon ferme (fusain), très apprécié des dessinateurs car ne salissant pas les doigts et ne s'écrasant pas sur le papier.

Genévrier commun *(Juniperus communis)*



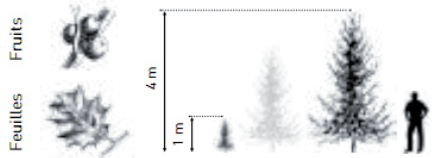


Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
-	• sec	• soleil, demi-ombre	• < 700 m

Les baies possèdent des propriétés essentiellement digestives, antiseptiques et diurétiques. On les utilise en cuisine pour parfumer et relever la saveur des gibiers.

Houx *(Ilex aquifolium)*



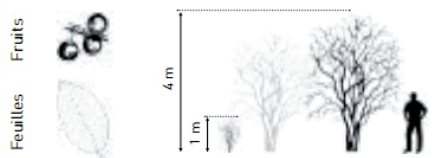


Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
• fruits toxiques	• argileux, riche, drainé	• demi-ombre	• plaine et montagne

Ses fruits persistants durant l'hiver en font une espèce précieuse pour certains oiseaux qui s'en nourrissent (merles, grives...).

Nerprun purgatif *(Rhamnus cathartica)*





Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
• fruits toxiques	• humide	• soleil, demi-ombre	• plaine et montagne

Les rameaux anciens se terminent par une épine ; le fruit, toxique, est une drupe noire quand elle est mûre.

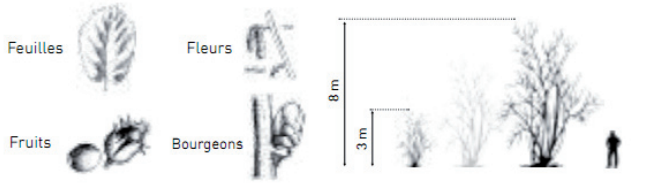
Noisetier *(Corylus avellana)*





Arbuste intéressant par son port touffu et sa rapidité de croissance. Ses branches bien droites et souples, utilisées en vannerie, permettent de fabriquer des bâtons... et même la baguette de coudrier des sourciers, grâce à ses excellentes qualités de souplesse durables dans le temps. Les noisettes se présentent sous la forme de groupes pouvant aller jusqu'à 4 fruits ; la récolte se fait en général fin août, début septembre.

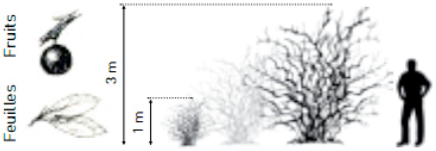
Marcelle, 80 ans, habitante de Saint-Jean-de-la-Porte, se souvient : "L'été, on allait aux noisettes, on faisait de l'huile de noisettes. On allait chercher, on avait des bidons, on remplissait des bidons, et puis mon père venait à Saint-Pierre faire l'huile, où il y a le moulin, cette grosse maison. On leur portait des noisettes défaites, qu'on décortiquait l'hiver et quand on en avait, mettons 15 kilos, ils faisaient une dizaine de litres d'huile." [extrait de *Cueillette de mémoires*, Les Jardins du Monde Montagnes]



Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
• mellifère	• tout sol	• soleil, demi-ombre	• plaine et montagne

Prunellier *(Prunus spinosa)*





Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
• mellifère	• tout sol	• demi-ombre, ombre	• plaine et montagne

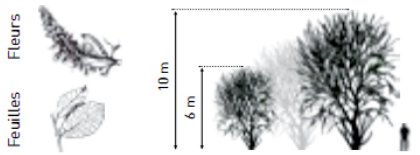
Ses prunelles sont comestibles blettes et peuvent être utilisées pour obtenir une liqueur réputée et pour l'élaboration d'eau-de-vie. Les fruits sont riches en tanin, vitamine C et acides organiques.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

altereo

Saule marsault *(Salix caprea)*



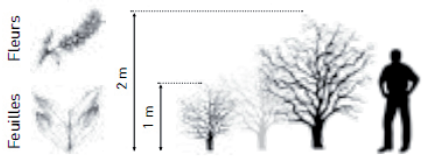


Il est couramment utilisé pour fixer les talus, pentes et berges de cours d'eau.

Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
• mellifère	• humide	• soleil	• plaine et montagne

Saule pourpre *(Salix purpurea)*





Tiges utilisées autrefois comme liens et toujours en vannerie fine. Arbuste que l'on retrouve au bord des cours d'eau, haies, chemins et bois. Utilisé en fixation de terrains en montagne.

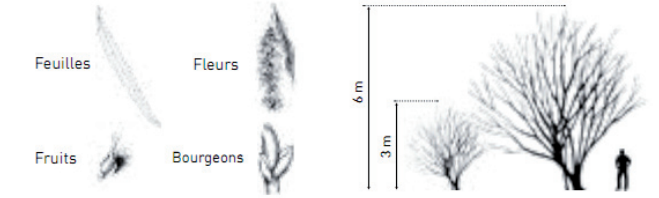
Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
-	• humide	• soleil	• plaine et montagne

Saule osier *(Salix vinimalis)*





Arbuste buissonant très étalé ; fleurs en chatons, avant la feuillaison. Rameaux allongés, très souples, de couleur orangée, très décoratifs tout l'hiver. Appelé aussi saule des vanniers car utilisé pour faire des paniers. Il est possible de tresser les brins de saule pour créer une haie vivante.



Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
-	• humide	• soleil, demi-ombre	• plaine et montagne

Espèces allergènes et invasives à éviter

Les plantes invasives ont un réel impact sur la biodiversité, empêchant la croissance d'autres espèces locales. De plus, certaines d'entres elles ont un effet néfaste sur la santé publique (allergènes, urticantes...).

Les essences suivantes sont, dans la mesure du possible, à proscrire :

- Les Renouées toutes variétées (Reynoutria)



- Les Solidages (Solidago)
- Le Buddleia du père David (Buddleia davidiii) ou Arbres à papillons
- La Balsamine de l'Himalaya (Impatiens glandulifera)
- L'Ambroisie (Ambrosia artemisiifolia)
- La Berce du Caucase (Heracleum mantegazzianum)



Par ailleurs, deux types de plantes sont déconseillées:

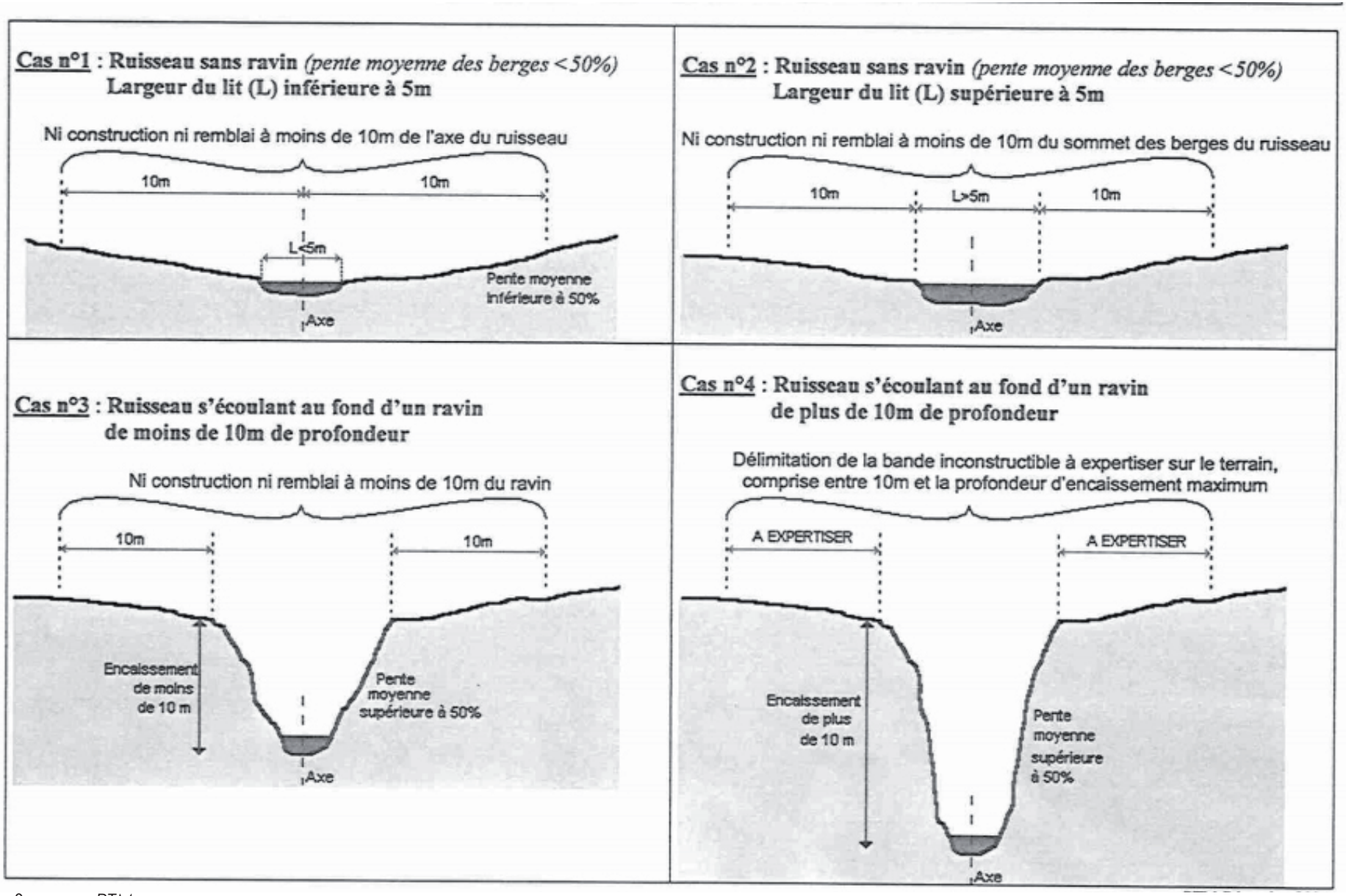
- Le Laurier cerise : Les feuilles sont très toxiques et mortelles pour tous les ruminants. Les fruits, petites drupes noires, contiennent beaucoup de cyanure. Ces dangers sont évidemment vrais aussi pour l'homme. Plante invasive pour nos forêts.



- Le Thuya : Une plante toxique où les oiseaux et insectes ne sont pas les bienvenus ; mortel pour les chiens. Un acidifiant extrême pour le sol. Il est sujet à l'apparition de parasites ce qui peut rendre son entretien coûteux.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

Annexe n°5 : Mesures conservatoires le long des ruisseaux et des torrents

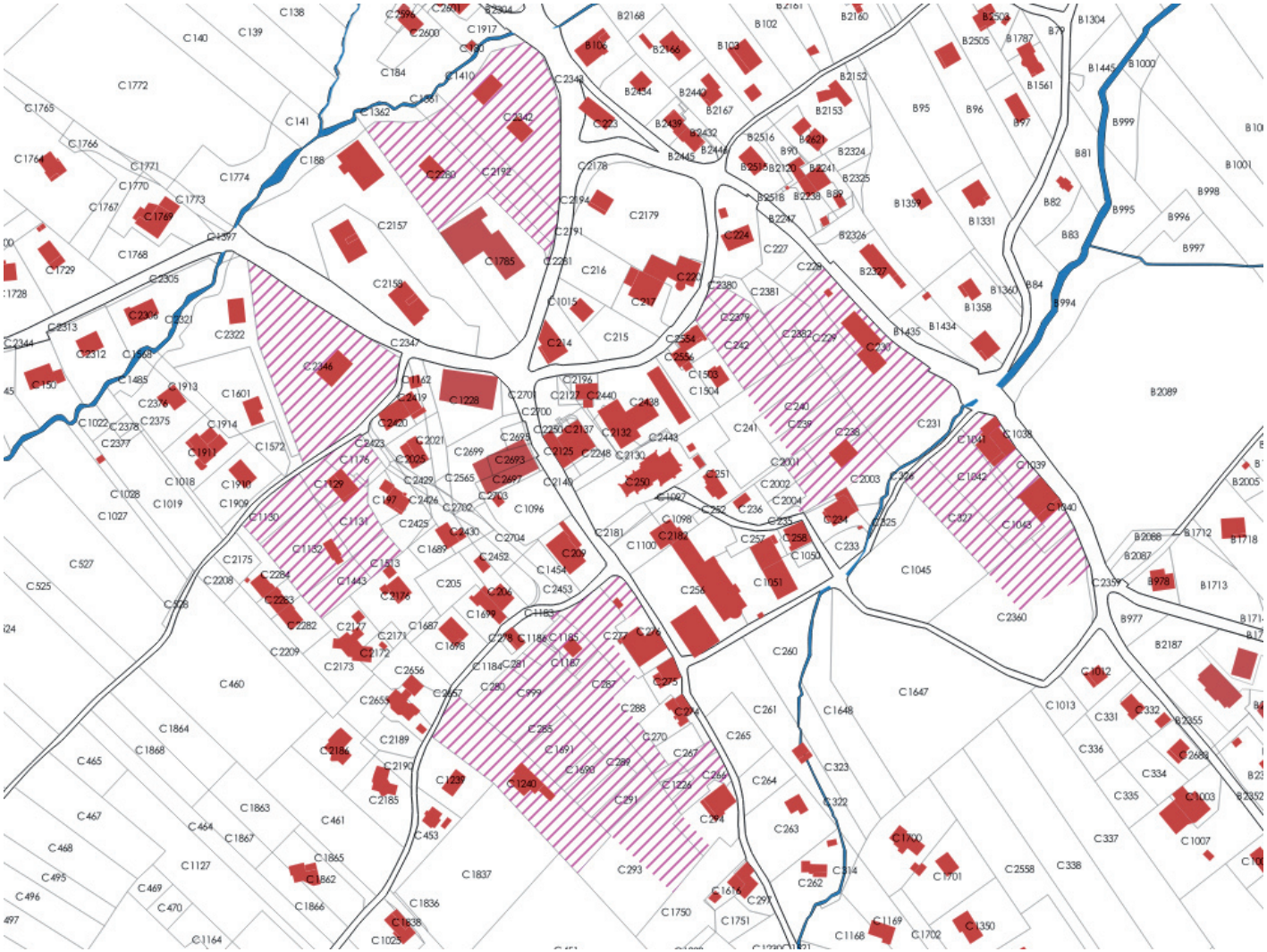


Source : RTM

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Annexe n°6 : Conditions de raccordement ou d'exclusion au réseau de chaleur

Par délibération du Conseil Municipal, le réseau de chaleur du chef-lieu a fait l'objet d'un classement. Ce classement définit un périmètre prioritaire de développement du réseau de chaleur. Il correspond aux 5 secteurs matérialisés sur la carte ci-dessous :



Périmètres prioritaires de développement du réseau de chaleur

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

A l'intérieur de ce périmètre, le raccordement au réseau de chaleur est obligatoire pour toute installation remplissant l'une des conditions suivantes :
- construction d'un bâtiment neuf dès lors que la demande de permis de construire est postérieure à la décision de classement ;
- installation faisant l'objet de travaux de rénovation importants, dès lors que la puissance pour le chauffage ou la production d'eau chaude dépasse 30 kW.

La distance de la nouvelle branche doit avoir une densité minimale de 1 MWh/m.

Le raccordement de nouveaux bâtiments ne doit pas induire un taux de couverture EnR moyen annuel du réseau de chaleur global (existant + extensions envisagées) inférieur à 80%.

Sont considérés comme des « travaux de rénovation importants» :

- la partie nouvelle ou la surélévation d'un bâtiment existant, supérieure à 150 m² de surface de plancher ou 30% de la surface existante ;

- la rénovation d'un bâtiment de 1000 m² dont les travaux portent sur l'enveloppe et les installations (chauffage, ECS, ventilation, refroidissement, éclairage) ou sur l'enveloppe seule, et dont le montant prévisionnel des travaux de performance énergétique excède 25% de la valeur du bâtiment ;

- le remplacement de l'installation de chauffage en commun d'un bâtiment ou d'une installation industrielle de production de chaleur si la puissance est supérieure à 30 kW.

<u>Dérogations d'obligation au raccordement au réseau de chaleur</u>

Une dérogation à l'obligation de raccordement au réseau de chaleur est possible dans des cas limitatifs :

- si l'installation concernée est alimentée à plus de 50% (en moyenne annuelle) par de l'énergie produite à partir d'énergies renouvelables disponibles localement mais ne pouvant être exploitées par le réseau, à un coût global (intégrant l'achat d'énergie, l'entretien maintenance et l'amortissement de l'investissement sur 15 ans) inférieur à celui proposé par le réseau de chaleur EnR communal ;

- si la demande de chaleur présente des caractéristiques techniques incompatibles avec celles du réseau ;

- si l'installation ne peut être alimentée par le réseau dans les délais nécessaires à la satisfaction principale des besoins de chauffage ou d'eau chaude sanitaire (ce motif de dérogation n'est pas valable si le délégataire met en place une solution transitoire pour la fourniture de chaleur) ;

- si l'installation ne peut être raccordée au réseau dans des conditions économiques de raccordement et de tarif inférieurs aux seuils fixés dans la décision de classement (se reporter aux annexes du PLU).

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Annexe n°7 : Méthode du calcul du taux d'énergie renouvelable (EnR)

Le calcul du taux d'EnR se fait de la manière suivante :

A : Estimation des consommations annuelles électriques (kWh/an)
On suppose ci-dessous que l'électricité n'est pas d'origine renouvelable,

B : Estimation des consommations annuelles thermiques pour le chauffage (kWh/an)

C : Estimation des consommations annuelles pour la production d'eau chaude sanitaire (kWh/an),

D : Estimation des productions annuelles d'énergies électriques renouvelables (kWh/an),

E : Estimation des productions annuelles d'énergies thermiques renouvelables (kWh/an),

F : Estimation des consommations annuelles par raccordement au réseau de chaleur (kWh/an)

$$\frac{D + E + F}{A + B + C} \times 100 = \text{taux d'EnR}$$

EXEMPLE N°1

Maison de 120 m2 avec toit orienté Sud Ouest, chauffage au propane, production d'Eau Chaude Sanitaire avec un ballon géothermique et 3 kWc (15 m2) de panneaux solaires photovoltaïques.

A	B	C	D	E	F
4500	7200	1100	3000	800	0

$$\frac{3000 + 800 + 0}{4500 + 7200 + 1100} \times 100 = 29{,}7\ \%$$

EXEMPLE N°2

Maison de 120 m2 avec toit orienté Sud Ouest, chauffage au granulé de bois, production d'Eau Chaude Sanitaire avec un ballon géothermique et 3 kWc (15 m2) de panneaux solaires photovoltaïques.

A	B	C	D	E	F
4500	7200	1100	3000	8300	0

$$\frac{3000 + 8300 + 0}{4500 + 7200 + 1100} \times 100 = 88{,}3\ \%$$

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

EXEMPLE N°3

Maison de 120 m2, chauffage par pompe à chaleur (facteur de performance saisonnier SFP de 3), production d'Eau Chaude Sanitaire avec un ballon géothermique.

A	B	C	D	E	F
6900	7200	1100	0	8300	0

$$\frac{0 + 8300 + 0}{6900 + 7200 + 1100} \times 100 = 54{,}6\ \%$$

EXEMPLE N°4

Appartement de 100 m2 avec chauffage sur le réseau de chaleur, production d'Eau Chaude Sanitaire avec un ballon géothermique.

A	B	C	D	E	F
4500	600	1100	0	800	6000

$$\frac{0 + 800 + 6000}{4500 + 6000 + 1100} \times 100 = 58{,}2\ \%$$

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport
altereo

Annexe n°8 : Nuancier