



PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGLAND

3 - 1 - RÈGLEMENT ÉCRIT

DOCUMENT DE TRAVAIL

MAI 2024

DOCUMENT POUR LE CONSEIL MUNICIPAL



Préalable :

- Des schémas explicatifs des principales règles contenues dans les dispositions générales et les articles de chaque zone figurent, à titre d'illustration et d'information uniquement.
- Pour connaître l'ensemble des règles applicables, il convient de se référer à la fois aux dispositions générales et au règlement propre à chaque zone.

Dispositions générales.....3

TITRE 1 Zones urbaines..... 35

Secteurs urbains mixtes 35

- Secteurs UC, correspondant à la centralité urbaine du cœur du Chef-lieu / Espace préférentiel de densification35
- Secteurs UD, correspondant aux secteurs de densification urbaine / Espace préférentiel de densification35
- Secteur UP, correspondant aux secteurs périphériques, au développement limité35
- Secteur UH, correspondant aux cœurs de hameaux.....36

Zone UE : secteur d'accueil des équipements publics et d'intérêt collectif 60

Secteur Ui : secteur urbain spécialisé pour les activités industrielles 68

Secteur Ux : secteur urbain spécialisé pour les activités commerciales ou de services 77

TITRE 2 Zones à urbaniser 87

1AU(indicées) Zone à urbaniser à court et moyen terme avec des orientations d'aménagement si elles existent 87

TITRE 3 Zones agricoles 91

A : Zone agricole 91

- secteur Ap : secteur agricole à enjeux paysagers 91

TITRE 4 Zones naturelles 101

N : Zone naturelle 101

- Secteur Ne : secteur correspondant aux équipements..... 101
- Secteur Nj : secteur correspondant aux parcs et jardins..... 101
- Secteur Nls : secteur correspondant aux secteurs de loisirs et de sports..... 101

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la commune de MAGLAND.

II : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES OU DANS PLUSIEURS D'ENTRE ELLES

II.1 ARTICULATION DES RÈGLES ÉCRITES ET DES RÈGLES GRAPHIQUES

Dans le cas où une règle de même nature fait l'objet, à la fois, de dispositions du règlement écrit et de dispositions du règlement graphique, ces dernières se substituent à la règle écrite, sauf dispositions contraires prévues explicitement par la règle écrite.

II.2 SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)

L'Etat applique des SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUES sur des secteurs nécessitant une réglementation spécifique (risque naturel ou technologique, puits de captage, monument historique, etc.).

La liste des Servitudes d'Utilité Publique figure en annexe du PLU. Le tracé des servitudes n'apparaît pas sur le règlement graphique (plan de zonage) mais dans des pièces annexes, pour éviter la profusion d'informations sur un même plan, ce qui rendrait le document peu lisible.

II.3 RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien **dès lors qu'il a été régulièrement édifié**, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le projet de reconstruction devra obligatoirement être conforme aux dispositions de l'article II-11 des dispositions générales.

La reconstruction à l'identique pourra intégrer des modifications de l'aspect extérieur en se conformant aux dispositions des articles 5-2 et 5-3 du règlement applicable au secteur concerné (excepté si bâtiment repéré au titre des articles L151-11 et L151-19 du Code de l'urbanisme).

La reconstruction à l'identique pourra aussi intégrer des minoration du volume de la construction (excepté si bâtiment repéré au titre des articles L151-11 et L151-19 du Code de l'urbanisme).

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

DISPOSITIONS GENERALES

II.4 CLOTURE

Elle est soumise à déclaration préalable dans le périmètre de Protection des Monuments Historiques.

II.5 DÉMOLITIONS

Un permis de démolir est obligatoire sur tout le territoire communal.

II.6 CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME

Lorsqu'une construction existante et légalement édifiée n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions édictées par le règlement de zone applicable, ne peuvent être autorisés que les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction aux dites règles ou qui sont sans effet à son égard.

Toutefois, tous travaux devront au minimum assurer la conformité de l'ensemble de la construction avec les dispositions de l'article 5 de la zone concernée.

II.7 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, les bâtiments, 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.

Il pourra être fait application de l'article R.111-27 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* ».

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

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant de la commune.

De plus, en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme :

1. Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions contenues dans le PLU ou dans les règlements de lotissement, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.
2. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés sont fixés à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme.
3. Les dispositions des points 1. et 2. ci-dessus ne s'appliquent pas dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, pour les immeubles identifiés au plan

DISPOSITIONS GENERALES

de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

II.8 DÉROGATIONS AUX RÈGLES DE VOLUMÉTRIES

Sont admises, indépendamment des règles applicables à chaque zone :

- La réfection de toiture non conforme à l'article 5 pour des raisons de sécurité et d'étanchéité.
- La réfection de toiture conduisant à une légère surélévation de la construction existante à la date d'approbation du PLU et légalement édifiée, uniquement du fait de l'usage des matériaux d'isolation et ce, nonobstant l'application de l'article 4.4 et de l'article 5.4 du règlement de chaque zone.

De plus, il pourra être dérogé aux règles de l'article 4 dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions existantes et légalement édifiées à la date d'approbation du PLU et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. *Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,30 m.*

Rappeler cas isolation qui empiète sur le domaine public

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, pour les immeubles identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

II.9 SECURITE DES ACCES

Un 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 difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Il pourra 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 cet accès.** Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur nombre, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Il pourra être imposé la réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire aux conditions de sécurités précitées.

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

Les voies nouvelles (privées ou publiques) en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, aux poids lourds, et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, entretien, déchets) de faire demi-tour.

II.10 LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS DE MOINS DE DIX ANS

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents d'un lotissement, notamment le règlement, le cahier

DISPOSITIONS GENERALES

des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, demeurent applicables :

- Pendant les 5 premières années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir
- Pendant les 5 années suivantes concomitamment aux dispositions du PLU.

Après ce délai, les règles du PLU s'appliquent (article L442-9 du Code de l'Urbanisme).

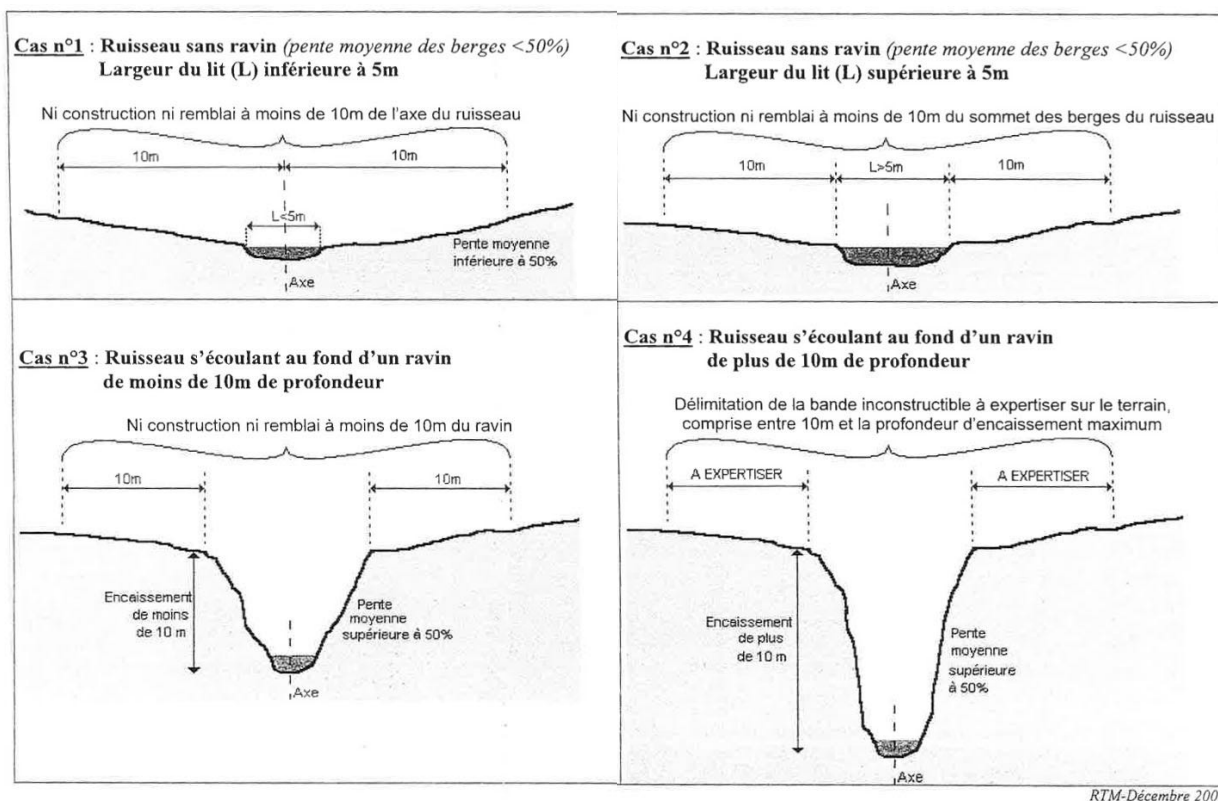
II.11 PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Dans les secteurs délimités par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP), il convient de se reporter aux dispositions du PPRNP en vigueur, tel qu'annexé au PLU.

Pour rappel, le PPRNP comporte différents volets avec chacun ces prescriptions propres.

II.12 MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES COURS D'EAU

Les rives naturelles des cours d'eau (donc hors cours d'eau busés ou canalisés) doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques. La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.



II.13 PLAN DÉPARTEMENTAL DES ITINÉRAIRES DE PROMENADE ET DE RANDONNÉES (PDIPR)

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les chemins inscrits au PDIPR et les sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38 doivent être préservés ; leur continuité

DISPOSITIONS GENERALES

doit être assurée.

III.14 APPLICATION DU REGLEMENT DANS LES CAS DE LOTISSEMENT OU D'EDIFICATION DE PLUSIEURS CONSTRUCTIONS DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs constructions dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le respect des règles édictées par le plan local d'urbanisme est apprécié au regard des caractéristiques individuelles de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division. Ces dispositions s'appliquent aussi au surplus du bâti existant, même s'il n'est pas compris dans le périmètre du lotissement.

DISPOSITIONS GENERALES

III : LES MODALITÉS DE CALCUL DES RÈGLES

III.1 MODALITÉS DE CALCUL DES RECULS (articles 4-1, 4-2 et 4-3)

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) :

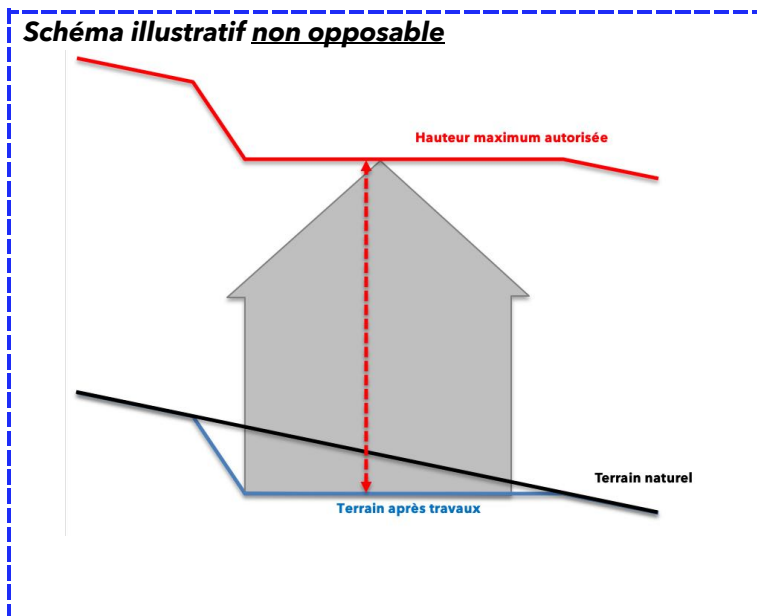
- Les débordements de toitures jusqu'à 1m.
- Les balcons ou tout ouvrage en saillies situés à une hauteur supérieure à 3 m et d'une profondeur inférieure à 1m

Au-delà, le surplus sera pris en compte.

III.2 MODALITÉS DE CALCUL DE LA HAUTEUR, EXCEPTÉ EN SECTEURS UA ET UH (article 4-4)

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux (après remblaiement imposés par le PPRnP le cas échéant) et tout point du bâtiment mais aussi entre le terrain après-travaux et un point de référence du bâtiment précisé dans la règle propre à chaque zone. Le respect de la règle devra être assuré dans les deux situations (terrain naturel et terrain après travaux).



Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout de toiture et/ou faitage ou sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Par rapport au terrain après travaux, la hauteur est calculée à l'aplomb des façades.

Toutefois, les parties de façade liées aux accès au sous-sol ou aux souterrains ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la hauteur (dans la limite d'un niveau). Cette partie est limitée horizontalement à 6 mètres linéaires.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur (dans la limite d'une hauteur de 2 m) : les antennes, les cheminées ou les dispositifs relatifs aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (gardes-corps sur les attiques), les panneaux solaires ou photovoltaïques.

De plus, aucune règle de hauteur n'est applicable aux lucarnes autorisées.

DISPOSITIONS GENERALES

III.3 MODALITÉS DE CALCUL DE L'EMPRISE AU SOL (article 4-5)

Se référer au lexique général pour la définition de l'emprise au sol des constructions.

Le CES est calculé sur la base de la superficie cadastrale du terrain d'assiette, situé dans le secteur constructible, de la ou des constructions projetées.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du CES les constructions ou partie de construction de faible importance :

- les terrasses de plain-pied et dont la hauteur est inférieure ou égale à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel ;
- les balcons, donc sans appui au sol ;
- Les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés, sous réserve que la partie non enterrée ne dépasse pas une hauteur de 0,60m maximum ;
- L'emprise des murs de soutènement, des murs de remblai, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment.

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.

III.4 MODALITÉS DE CALCUL DES ESPACES ÉCO-AMÉNAGÉS (article 6-1)

Se référer au lexique général du présent règlement pour la définition d'un espace éco-aménagé.

Sont uniquement compris dans les espaces éco-aménagés exigés :

- Les espaces verts de pleine terre définis au titre V ;
- Les espaces verts définis au titre V ;
- Les terrasses de plain-pied si réalisées en matériaux ou procédés perméables ;
- Les cheminements piétonniers réalisés en matériaux ou procédés perméables ;
- Les surfaces de stationnement au sol si végétalisées ou réalisées en matériaux ou procédés perméables ;
- Les végétaux en toiture (calculée en surface de toit), minorée de 50% ;
- Les murs de soutènement ou de remblais, ainsi que les murs de clôture.

III.5 MODALITÉS DE CALCUL DES ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE (article 6-1)

Se référer au lexique général pour la définition d'un espace vert de pleine terre.

Sont compris dans les espaces verts de pleine terre exigés :

- Les espaces verts de pleine terre définis au titre V
- Les murs de soutènement ou de remblais, ainsi que les murs de clôture ;

III.6 MODALITÉS DE RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT (article 7)

Caractéristiques générales des places de stationnement :

DISPOSITIONS GENERALES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des chaussées et des accès.

Les places réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes.

Les dimensions des places doivent être au minimum de 5,00 mètres x 2,50 mètres (hors zone de manœuvre et ponctuellement éléments de structure).

De plus, les places de stationnements doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (interdiction des places commandées).

Toute tranche commencée est dûe.

Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Modalités de réalisation :

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement pour les constructions à usage de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.

Sont admises les possibilités de réalisation suivantes :

- ⇨ L'aménagement des places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, situé à moins de 200 mètres du terrain d'assiette du projet de construction,

~~En outre, lorsque le conseil municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.~~

Pour rappel, lorsqu'une place de stationnement a été prise en compte dans ce cadre, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

DISPOSITIONS GENERALES

IV : PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES

IV.1 LA PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS ET LA GESTION DES RISQUES

Espaces paysager à Protéger (Bois et Forêts) repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

EXTRAIT REPRÉSENTATION GRAPHIQUE DE LA LÉGENDE	 Espace Paysager à Protéger
--	--

Les défrichements, arrachages, et dessouchage des arbres et des arbustes compris dans ces périmètres sont interdits. Les coupes rases (ou coupe à blanc) sont aussi interdites, excepté pour raisons sanitaires ou de sécurité publique.

Toutefois, par exception aux dispositions ci-dessus, les défrichements, arrachages, dessouchages, coupes à blanc sont autorisées uniquement en lien avec les travaux suivants :

- les travaux entrant dans le cadre de la gestion forestière ;
- les travaux nécessaires aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les travaux nécessaires à la prévention des risques naturels ;
- les travaux d'aménagement d'itinéraires modes actifs.

Les constructions, installations et aménagements en lien avec ces travaux sont autorisés dans la mesure où ils n'altèrent que de manière mineure la superficie et le rôle écologique du boisement, et sous réserve que l'occupation du sol soit autorisée dans la zone concernée.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine naturel ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23.h du C. Urba.

Cours d'eau repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

EXTRAIT REPRÉSENTATION GRAPHIQUE DE LA LÉGENDE	 Espace de Bon Fonctionnement des Cours d'Eau
--	--

Protection des boisements rivulaires des cours d'eau (ripisylves)

Les défrichements, arrachages et dessouchage des arbres et des arbustes compris dans ces périmètres sont interdits, sauf lorsqu'il s'agit d'espèces envahissantes ou inadaptées (Renouée du Japon, Robinier faux-acacias ...). Ils pourront dans ce cas être remplacés par des essences locales. Les coupes à blanc sont aussi interdites, excepté pour raisons sanitaires ou de sécurité publique.

Toutefois, par exception aux dispositions ci-dessus, les défrichements, arrachages, dessouchages, coupes à blanc sont autorisées uniquement en lien avec les travaux suivants :

- les travaux entrant dans le cadre de la gestion forestière ;
- les travaux nécessaires à la prévention des risques naturels ;

DISPOSITIONS GENERALES

- les travaux de restauration hydromorphologique des cours d'eau ;
- les travaux liés à des ouvrages de franchissement des cours d'eau ;
- les travaux d'aménagement d'itinéraires modes actifs.

Ces défrichements, arrachages, dessouchages, coupes à blanc sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas dans le cadre de l'aménagement des itinéraires modes actifs.

Autres dispositions

Sur une largeur minimale de 5m à partir de la partie sommitale des berges :

- aucun aménagement ne sera autorisé, hors ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures. Les cheminements cyclables et piétonniers sont aussi autorisés.
- Les clôtures visant notamment la privatisation des berges sont également interdites.

Le lit mineur du cours d'eau ne pourra pas être busé sauf impératif d'intérêt général.

Toutefois, la réalisation de mini-centrales hydroélectriques peut être autorisée par dérogation aux dispositions ci-dessus.

Zones Humides repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

EXTRAIT GRAPHIQUE DE LA LÉGENDE	REPRÉSENTATION	 Zone Humide
------------------------------------	----------------	---

Dans les secteurs de zones humides identifiés par le PLU sont interdits toutes occupations et utilisations du sol, susceptibles de détruire ou modifier les zones qui sont qualifiées d'humides (au sens des articles L.211-1 et R.211-108 du code de l'environnement) et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent (au sens des articles L.411-1 et L.411-2 du code de l'environnement).

Seuls sont autorisés les travaux ci-dessous dans la mesure où ils ont vocation à préserver ou restaurer le caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :

- Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole ou d'entretien et de restauration d'habitats naturels favorables à la biodiversité et la dynamique écologique des milieux humides.
- Les plantations d'essences locales, sans remaniement des sols ni drainage localisé.
- Les clôtures sans soubassement.
- Les travaux d'entretien des voies, chemins et réseaux divers existants (aériens et souterrains), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles.
- Les travaux d'entretien des équipements existants et d'exploitation du domaine skiable.

En l'absence d'alternative de moindre impact avérée, toute atteinte à une zone humide doit s'accompagner de la mise en place de mesures compensatoires.

Tout nouvel aménagement situé dans le bassin d'alimentation en eau de la zone humide devra veiller à ne pas modifier l'alimentation hydrique de la zone humide et à restituer si besoin cette alimentation.

DISPOSITIONS GENERALES

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine naturel ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23.h du C. Urba.

Se référer complémentairement à l'OAP thématique A / action n°1.

Pelouses sèches repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

EXTRAIT GRAPHIQUE DE LA LÉGENDE	REPRÉSENTATION
	 Pelouse Sèche

Les éléments repérés sur les documents graphiques au titre du Code de l'Urbanisme en Pelouses sèches sont à protéger.

Toute construction y est interdite.

Y sont autorisés les débroussailllements, sous conditions de favoriser la non fermeture du milieu ouvert existant.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine naturel ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23.h du C. Urba.

Se référer complémentairement à l'OAP thématique A / action n°2.

Corridor écologique, ZNIEFF et ENS repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

EXTRAIT GRAPHIQUE DE LA LÉGENDE	REPRÉSENTATION
	 ZNIEFF
	 ENS
	 Corridor Ecologique

Au sein des corridors écologiques, seuls sont autorisés :

- Les travaux, constructions et installations nécessaires à la prévention contre les **risques naturels**, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au **strict minimum la gêne** qui pourrait en découler au regard de **l'activité agricole et forestière**, l'atteinte au **milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques** et pour assurer une **bonne intégration dans le site**.
- Les **coupes, abattages d'arbres et défrichements** à condition qu'ils ne soient pas situés dans les **espaces boisés classés**, qu'ils soient nécessaires au maintien de **l'ouverture des paysages** et qu'ils ne portent pas atteinte au **milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques**, et dans le respect des orientations de l'OAP patrimoniale.
- La réfection des constructions existantes régulièrement édifiées.

DISPOSITIONS GENERALES

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine naturel ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23.h du C. Urba.

Se référer complémentairement à l'OAP thématique A / action n°1.

Secteurs de vigilance vis-à-vis de la pollution lumineuse repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Se référer à l'OAP thématique A / action n°3.

Franges urbaines et rurales repérées au titre de l'article L151-7 du Code de l'urbanisme

EXTRAIT GRAPHIQUE DE LA LÉGENDE	REPRÉSENTATION  Servitude Frange Urbaine
------------------------------------	--

Se référer à l'OAP thématique B.

IV.2 LES BÂTIMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

EXTRAIT GRAPHIQUE DE LA LÉGENDE	REPRÉSENTATION  Bâti Remarquable à Protéger
------------------------------------	---

1.1. Dispositions relatives aux volumétries

- La démolition d'une construction existante n'est admise que si elle menace ruine et/ou présente un danger pour la sécurité publique. De plus, en application de l'article R. 421-28 du C. Urba., les travaux doivent être précédés de la délivrance d'un permis de démolir.
- L'extension des bâtiments repérés est interdite.
- La démolition partielle des bâtiments repérés est aussi interdite, excepté dispositions prévues au 1.2 et 1.3.
- Seule la démolition des appendices disgracieux est autorisée.

1.2. Dispositions relatives à l'aspect des façades

1-2-1 ISOLATION THERMIQUE

La réhabilitation du patrimoine bâti ancien notamment dans le but d'améliorer ses performances énergétiques, doit avant tout préserver sa valeur patrimoniale et tenir compte des caractéristiques techniques spécifiques des matériaux qui les composent et de leurs mises en œuvre.

L'isolation thermique par l'extérieur est interdite.

Concernant l'isolation thermique des menuiseries, le dispositif utilisé devra être non visible de l'extérieur (survitrage, deuxième fenêtre intérieure, ...).

1-2-2 ASPECT GENERAL DES FAÇADES

Les bois, bardages et volets bois apparents doivent être peints ou imprégnés, selon les caractéristiques architecturales de la construction, soit dans des teintes naturelles de bois de teintes moyennes à sombres, soit de couleurs en référence aux traditions locales.

L'usage de bois « brulés » superficiellement, dont l'aspect ne correspond pas à la patine du bois vieilli, est interdit.

En cas de réfection ou modification des façades :

- La modénature des menuiseries extérieures et les éléments particuliers d'architecture (galeries, loges, corbeaux, encadrements de fenêtres ou de portes, jambages, linteaux, ...) sont à conserver ou à restaurer et à mettre en valeur, dans leurs dessins et leurs traitements.
- Seuls les bardages bois dégradés peuvent être remplacés. Dans ce cas, ils doivent être reconstitués, y compris dans leur sens de pose et avec des teintes approchant l'existant, exceptés dispositions prévues au 1-2-3 ci-dessous.

DISPOSITIONS GENERALES

- Les soubassements pierres existants doivent être conservés.
- Les enduits de teinte grège ou mastic, à parement brossé ou taloché, voire lissé pour certaines constructions doivent être privilégiés.
- Les bardages bois ne doivent pas être appliqués sur les parties des façades où il n'y en avait pas. Toutefois, ils peuvent s'insérer dans la composition de panneaux de façades menuisées et vitrées (exemple : ancien accès à la grange...).

1-2-3 OUVERTURES EN FAÇADE

Les ouvertures nouvelles en façade sont autorisées, à condition que celles-ci ne remettent pas en cause l'harmonie générale de la façade (rythmes, ...).

Les encadrements en pierres s'ils existent, doivent être conservés.

Les volets roulants sont interdits. Les volets doivent être à battants ou coulissants ou autre système ne dénaturant pas la modénature d'origine, et selon les caractéristiques architecturales de la construction, soit avec planches jointives fixées sur des pentures (écharpes biaises interdites), soit à panneaux comportant ou non une jalousie partielle.

Les ouvertures dans le bardage (y compris en pignon) seront étudiées préférentiellement en deuxième plan, le maintien d'une partie du bardage en persienne sera recherché afin de réduire l'impact créé. Il sera notamment demandé de reprendre les modénatures traditionnelles existantes sur les bardages.

1-2-4 ÉLEMENTS DE FAÇADE

Les éléments en ferronnerie, les escaliers, les galeries et les loges existants devront être conservés, y compris dans leur système constructif.

Sont autorisés :

- La réalisation d'escalier extérieurs sur les longs pans (sous réserve du respect des autres règles s'appliquant) des bâtiments présentant une hauteur de façade de 8 m minimum s'ils reprennent le vocabulaire traditionnel du volume (proportions, positions, matériaux)
- La réalisation ou le prolongement de balcons sur la façade du mur pignon.
- La réalisation de garde-corps ou mains courantes, soit en bois, soit en ferronnerie ou métallerie. Le matériau et le dessin originel de ces derniers doivent être conservés.

Le remplacement des menuiseries existantes est autorisé sous réserve d'une reconstitution à l'identique.

1-2-5 FOCUS SUR LES NOUVEAUX BALCONS

Ils devront respecter les dispositions suivantes :

- Être centré horizontalement sur la façade de la façade pignon.
- Ne pas occuper la totalité du linéaire de façade concerné.
- Présenter un aspect bois.

1-2-6 PANNEAUX SOLAIRES, THERMIQUES OU PHOTOVOLTAÏQUES

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façade.

DISPOSITIONS GENERALES

1-2-7 AUTRES ELEMENTS DE FAÇADE

Les dispositifs de type pompes à chaleur, appareils de climatisation, ventouses de chaudières gaz, sont interdites.

1.3. Dispositions relatives à l'aspect des toitures

1-3-1 ISOLATION THERMIQUE

L'isolation des toitures ne doit pas remettre en cause l'aspect et les dispositions architecturales propres aux édifices (finesse des rives de toiture, matériau de couverture, dépassées de toiture).

L'isolation par l'extérieur est autorisée, tout en gardant la finesse des rives de toiture (double bande de rive par exemple).

1-3-2 ASPECT GENERAL DES TOITURES

Les sens de faîtage et les pentes de toiture sont à conserver.

Les nouveaux accidents de toiture sont interdits.

Seuls les éléments de toiture dégradés peuvent être remplacés. Dans ce cas, la reconstitution de la couverture en matériau d'origine est à privilégier. En tout état de cause, un aspect ardoise, tôle ou tavaillon de bois est exigé, suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

La couleur des matériaux doit être de teinte brune à gris moyen. Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur et un matériau particuliers peuvent être imposés.

1-3-3 OUVERTURES EN TOITURE

Seules les ouvertures de type fenêtres de toit sont autorisées, sous conditions :

- Que leur superficie ne dépasse pas 3% de la surface totale de la toiture à pans de la construction.
- Que leur dimension unitaire n'excède pas des dimensions maximums de 78 cm x 98 cm, encastré et sans volet roulant.

De plus, ces ouvertures devront présenter une composition ordonnancée, et sur le même plan horizontal.

1-3-4 PANNEAUX SOLAIRES, THERMIQUES OU PHOTOVOLTAÏQUES

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture, à condition :

- D'être implantés sur un seul pan de la toiture et dans la limite de 30% de la surface dudit pan.
- De ne pas être implantés en surépaisseur de la toiture.
- De présenter une teinte se rapprochant de celle du pan de toiture concerné.

1.4. Traitement des abords des constructions

1-4-1 MURS ET MURETS EXISTANTS

Les murs en pierre ou en parement pierre, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre sont autorisés en fonction du caractère des lieux, des constructions édifiées ou existantes sur la parcelle intéressée.

Les murs et murets en pierre existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservée.

1-4-2 CLOTURES

Les clôtures ne sont pas souhaitées.

Toutefois, en cas de réalisation de clôtures, il sera demandé de constituer une clôture à claire-voie en bois, comportant au minimum 50% de surface vide par mètre linéaire d'une hauteur maximum de 1,60 mètre.

Les clôtures végétales (type haie par exemple) sont interdites.

1-4-3 ESPACES LIBRES

La plantation d'arbres de haute tige disposés en mur rideaux est interdite. En revanche, des plantations ponctuelles sont autorisées.

Les arbres fruitiers existants sont à conserver, excepté pour raisons sanitaires ou de sécurité publique.

Il est recommandé de conserver le caractère des abords de la construction d'intérêt (petits jardins, prairies, potagers, vergers, ...). En tout état de cause, en cas d'aménagements nouveaux (type terrasse par exemple), ceux-ci devront rester d'emprise limitée afin de ne pas fragiliser la lecture du caractère historique des lieux.

DISPOSITIONS GENERALES

IV.3 LES CHALETS D'ALPAGES ET BÂTIMENTS D'ESTIVE

Conformément à l'article L.122-11 du C. Urba., la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants à la date d'approbation du PLU, ne sont admises que dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle agricole saisonnière.

L'extension limitée ne doit pas excéder 30% de la surface de plancher existante régulièrement édifiée avec une surface maximum de 60 m² de surface de plancher ou de surface taxable, et dans la limite d'une seule extension.

Les murs et murets en pierre existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Leur hauteur existante doit être conservée.

Pour information :

- L'autorisation est délivrée par arrêté préfectoral, après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et de la Commission Départementale compétente en matière de Nature, de Paysages et de Sites (CDNPS).
- Lorsque les chalets d'alpage ou bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorisation, qui ne peut être qu'expresse, est subordonnée à l'institution, par l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur la déclaration préalable, d'une servitude administrative, publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du Code de l'environnement.

DISPOSITIONS GENERALES

IV.4 LA PROGRAMMATION

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Pour les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : se référer complémentairement à la pièce n°5 « OAP » pour les principes d'aménagement à respecter (opposables par compatibilité). Ces principes sont complémentaires aux dispositions du règlement ou se substituent au règlement.

OAP complémentaires au règlement	
Type OAP	Application
OAP sectorielles	Périmètre identifié au document graphique
OAP thématique A « Trame Verte, Bleue et Noire »	Périmètre L. 151-23 C. Urba. Identifié au document graphique
OAP thématique B « franges urbaines et rurales »	Périmètre L-151-7 C. Urba. Identifié au document graphique

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme

Dans les OAP sectorielles concernées

Tout programme de logement devra comporter une part de la surface de plancher générée à usage de logements sociaux pérennes.

Est considéré comme un programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'obtention de l'autorisation du premier logement sur une période de 5 ans.

Les OAP concernées :

N°	dénomination	Taux de logement social imposé
OAP n°X	Champs de Magland	40%
OAP n°X	Balme	30%

Complémentairement, sur l'ensemble des secteurs UC, UD1 et UD2 :

Tout programme de logement de 12 logements et plus ou de 800 m² et plus de surface de plancher d'habitat devra comporter au minimum **20%** de la surface de plancher d'habitat générée à usage de logements sociaux pérennes (donc y compris le logement social de type Bail Réel Solidaire).

Est considéré comme un programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération conduisant à

DISPOSITIONS GENERALES

créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'obtention de l'autorisation du premier logement sur une période de 5 ans.

Sont pris en compte pour la création de logements :

- la création de surface de plancher à destination d'habitation que ce soit en construction neuve ou soit dans un volume existant ;
- le changement de destination de surface de plancher vers l'habitat ;
- la somme des deux situations, appréciée à l'échelle globale du projet, dans le cadre d'un projet comprenant à la fois la création de surface de plancher d'habitat et le changement de destination d'une surface de plancher existante vers l'habitat.

Emplacements réservés pour logements sociaux au titre de l'article L151-41-4° du Code de l'urbanisme

EXTRAIT GRAPHIQUE DE LA LÉGENDE	REPRÉSENTATION 	Emplacement réservé pour les logements sociaux
------------------------------------	---	--

Ces emplacements réservés sont délimités au règlement graphique. Les programmes retenus sont les suivants :

N°	dénomination	Bénéficiaire	Programme de logement social
1	A repérer	Commune	A compléter
2	A repérer	Commune	A compléter

Linéaires « commerces et activités de services » définis au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme

EXTRAIT GRAPHIQUE DE LA LÉGENDE	REPRÉSENTATION 	Servitude rez-de-chaussée commercial
------------------------------------	---	--------------------------------------

À l'exception des parties communes nécessaires au fonctionnement des constructions (halls d'entrée, accès au stationnement, et locaux techniques), la destination « commerces et activités de services » existante des pieds d'immeuble devra être maintenue.

Les rez-de-chaussée des constructions nouvelles devront également relever de ces sous-destinations, à l'exception des parties communes nécessaires au fonctionnement des constructions (halls d'entrée, accès au stationnement, et locaux techniques).

V : DÉFINITIONS

Acrotère

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

Affouillements

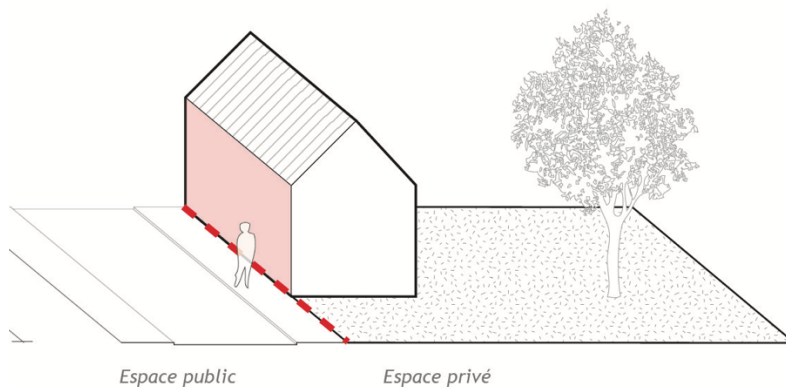
Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol. Il doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du domaine public routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des départements et des communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.



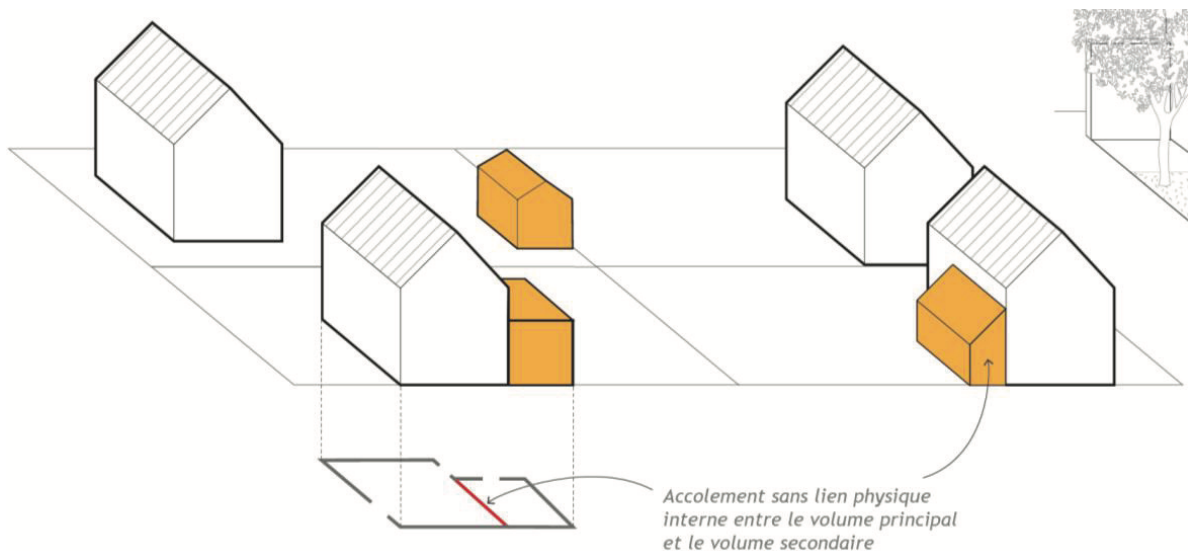
Alignement (croquis illustratifs)

Annexe

Le terme annexe correspond à une construction à usage non principal (non destiné à l'habitat ou aux activités), accolée ou non au bâtiment principal, qui serait plus petite que la construction principale, sans liaison intérieure avec elle.

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

DISPOSITIONS GENERALES



Annexe (croquis illustratifs)

Attique

Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait de 1,50m minimum sur tous les côtés de la construction, excepté pour les circulations verticales.

Bâtiment

Construction couverte générant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol.

Chemin d'exploitation

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

Chemin rural

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

Clôture

Installation ayant pour objet de clore un passage ou un espace.

Clôture à claire-voie

Clôture ajourée qui présente des vides (grille, trillage, ...). Les vides doivent être suffisants pour préserver les ouvertures visuelles et être répartis uniformément sur chaque linéaire de clôture.

Les occultations de type toile sont incompatibles avec cette définition.

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.

DISPOSITIONS GENERALES

Construction enterrée

Construction dont le volume est entièrement couvert de terre et est située sous le terrain naturel.

Constructions jumelées

Deux constructions mitoyennes construites simultanément et présentant la même unité architecturale et de volume.

Constructions mitoyennes

Deux volumes mitoyens sur au moins 60% du linéaire de façade considéré et présentant une harmonie architecturale.

Cours d'eau

Portion de ruisseau permanent ou non permanent à ciel ouvert, alimenté par une source. Ne sont pas concernés : les fossés le long du domaine public ou privé routier, ainsi que les ruisseaux busés.

Démolition

La démolition a pour objet de faire disparaître en totalité ou en partie une construction, et pour effet de le rendre impropre à sa destination.

Démolition partielle

La démolition partielle a pour objet de faire disparaître en partie une construction, sans avoir pour effet de le rendre impropre à sa destination.

Dépôt de véhicules

Stockage de véhicules autres que les aires de stationnement.

Éléments techniques et décoratifs

Cheminées, antennes, machineries et cages d'ascenseurs, etc. ainsi que les épis, clochetons, etc.

Voies et emprises publiques

Voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction (y compris les chemins ruraux). Elles comprennent la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Les chemins d'exploitation et les chemins piétons indépendants des voiries 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 4.2 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public, de propriété publique, qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Ces espaces publics comprennent les places, les aires de jeux publiques et les parcs de stationnement publics.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions correspond à la superficie comptée horizontalement de la projection à la verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) sur le terrain après travaux moins :

DISPOSITIONS GENERALES

- Les ornements (modénatures, marquises)
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements
- Les parties enterrées de la construction

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport maximum autorisé entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de l'assiette foncière du projet de construction située dans la zone constructible.

Espaces libres

Ensemble des surfaces hors emprises au sol bâties telles que définies au règlement. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions (accès, murs de soutènements, ...), les espaces libres sur sous-sol, ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre.

Espaces éco-aménagés

Un espace est considéré comme éco-aménagé :

- Soit lorsque les éventuels ouvrages existants n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace éco-aménagé.
- Soit lorsque l'espace permet la rétention des eaux pluviales :
 - o espaces verts
 - o traitements végétalisés de toiture.

Espace vert

Ensemble des espaces libres au sol fini végétalisés (pelouse et/ou plantations), y compris sur une partie enterrée de construction, sous réserve d'être recouverte de terre (à l'exclusion de tout autre matériau) sur une épaisseur de 0,40m minimum.

Espaces verts de pleine terre

Un espace vert de pleine terre un espace végétalisé (surfaces enherbées, engazonnées, recouvertes de plantes tapissantes ou couvre-sol, animées par des arbustes et arbres, ouvrages et systèmes de collecte et traitement des eaux pluviales réalisés à ciel ouvert et végétalisés sans film d'étanchéité) **en continuité directe avec la terre naturelle.**

Ainsi, une surface est considérée de pleine terre lorsqu'elle ne supporte aucune construction (que ce soit au sol ou en sous-sol) et aucun revêtement/couverture (voirie, terrasse, accès, ...). Cette surface doit permettre la libre infiltration des eaux pluviales. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ouvrages enterrés de rétention des eaux pluviales, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace vert de pleine terre.

Y sont admis les canalisations, lignes ou câbles ainsi que les ouvrages d'infrastructure publique et leurs outillages, équipements ou installations techniques directement liés à leur fonctionnement et à leur exploitation, dès lors qu'ils n'entravent pas le lien entre le sous-sol et la nappe phréatique.

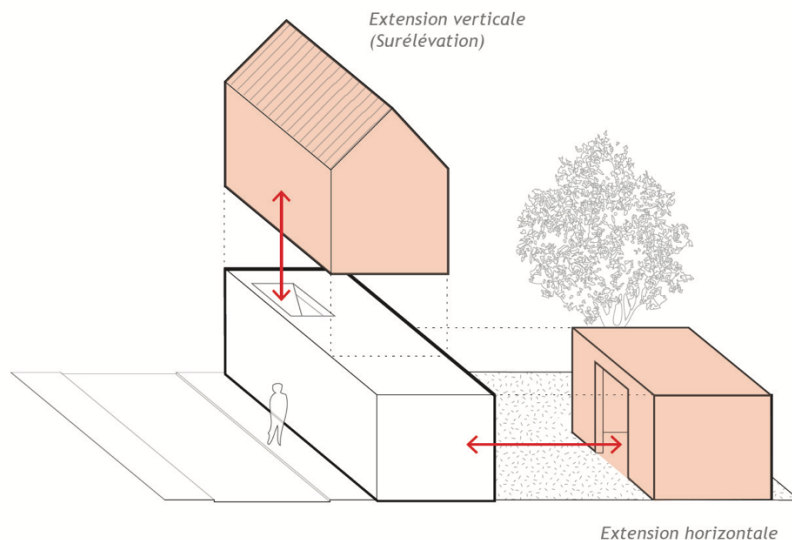
Exhaussement

Action d'augmenter la hauteur du terrain. Il doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

Extension

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

L'extension présente des dimensions inférieures à la construction existante et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec celle-ci.



Exemples de possibilités d'extensions

Une extension peut comporter une démolition partielle de la construction existante. Pour rester dans le cadre d'une extension, la partie démolie ne doit représenter plus de la moitié de l'emprise au sol de la construction existante avant démolition.

Extension limitée

Augmentation inférieure ou égale à 20% de la surface de plancher ou, en l'absence de surface de plancher, de l'emprise au sol d'un bâtiment existant.

Façade

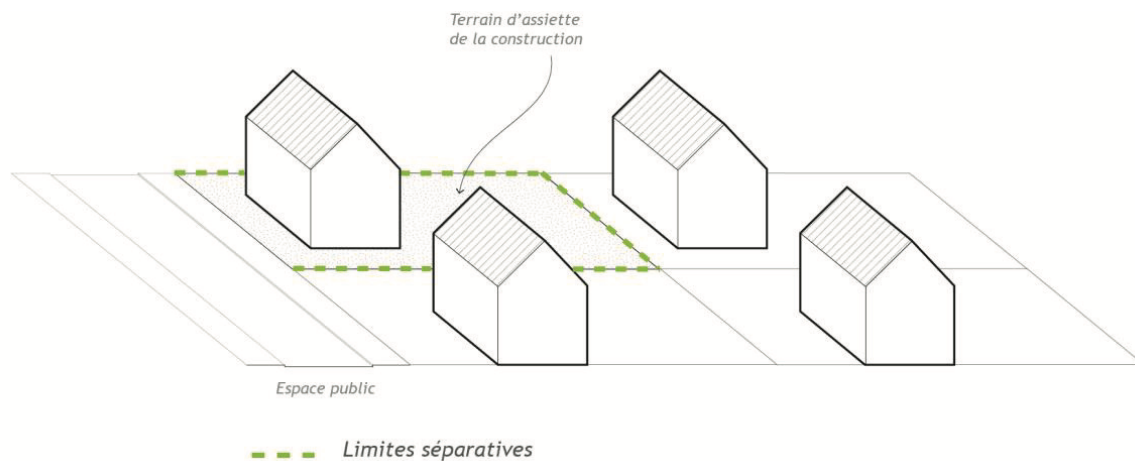
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faitage

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

Limites séparatives

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



Limites séparatives (croquis illustratif)

Locaux et équipements techniques

Bâtiment ou partie de bâtiment destiné à recevoir des appareillages techniques, comme les cages d'ascenseur, les cuves à fuel ou à gaz, etc.

Mur pignon

Mur qui limite une construction sur ses faces latérales et dont le sommet supporte la panne faîtière d'une toiture.

Mur de remblais

Ouvrage (mur ou enrochement) qui soutient un remblai.

Mur de soutènement

Ouvrage (mur ou enrochement) qui soutient le terrain naturel.

Niveaux des constructions (hors sous-sol)

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m et pourra atteindre 3,5 m maximum pour le rez-de-chaussée lorsque celle-ci accueille des activités ou des équipements publics ou d'intérêt collectif.

En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement.

La hauteur des parties de façade au niveau des affouillements visibles pour accéder aux stationnements en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Perméables (matériaux et procédés)

Les matériaux ou procédés perméables renvoient à des revêtements poreux et non étanches, végétalisés ou non.

Exemples de matériaux ou procédés perméables :

- Gravillons, graviers concassés, mélanges terre-pierre ;
- Matériaux modulaires (dalles alvéolées).

DISPOSITIONS GENERALES

En revanche, les enrobés et bétons poreux, ainsi que les platelages, les pavés poreux ou à joint perméable, ne sont pas considérés ici comme des espaces perméables.

Quinconce (implantation en)

Deux bâtiments sont implantés en quinconce lorsque aucune des lignes prolongeant les façades d'un bâtiment ne vient « rencontrer » l'autre bâtiment.

DISPOSITIONS GENERALES

Destination et Sous-destination (afin de pouvoir interdire ou autoriser toute une destination)

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	DÉFINITION
EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIÈRE	« exploitation agricole »	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
	« exploitation forestière »	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
HABITATION	« logement »	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	« hébergement »	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.
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	« artisanat et commerce de détail »	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	« restauration »	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	« commerce de gros »	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens à une clientèle professionnelle.
	« activité de service avec l'accueil d'une »	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de

DISPOSITIONS GENERALES

	clientèle »	services ou de prestation de services, notamment médicaux, et accessoirement la présentation de biens.
	« hôtels »	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	« autres hébergements touristiques »	Constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	« cinéma »	Constructions 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.
ÉQUIPEMENTS D' INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	« locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »	constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Elle 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.
	« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »	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.
	« établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »	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.
	« salles d'art et de spectacles »	constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	« équipements sportifs »	équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-

DISPOSITIONS GENERALES

		destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public
	« autres équipements recevant du public »	équipements collectifs destinées 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 ». Elle recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
	« lieu de culte »	constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	« industrie »	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités 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
	« entrepôt »	constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données
	« bureau »	constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	« centre de congrès et d'exposition »	constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	« cuisine dédiée à la vente en ligne »	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Terrain naturel

Terrain existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction ou d'aménagement.

Terrasse

Plateforme (y compris élément(s) ou ouvrage(s) technique(s) lié(s)) en surplomb posée sur le terrain naturel ou sur un remblai.

Toiture plate

Toiture non accessible composée d'un seul pan présentant une pente très légère, ou pas de pente.

Toiture terrasse

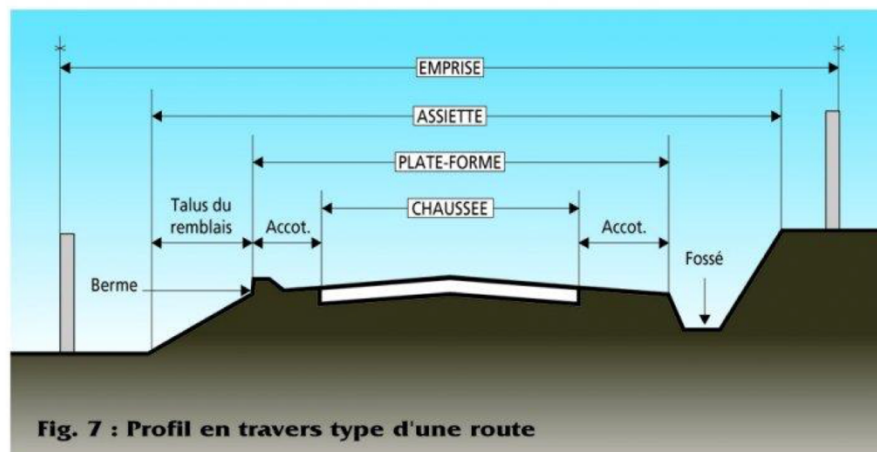
Type de toiture plate accessible à usage d'agrément et d'espace de vie.

Voie de desserte du terrain

La voie de desserte du terrain, qu'elle soit publique ou privée, assure la desserte automobile de celui-ci. Elle est distincte de la voirie interne au terrain d'assiette.

Voie

Une voie est un espace ouvert à la circulation. Elle comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés comme, notamment, les éventuels itinéraires cyclables ainsi que l'emprise réservée au passage des piétons, au stationnement des véhicules et les fossés et talus la bordant. Une voie se définit donc par son emprise, qui recouvre l'ensemble de la partie du terrain qui est affectée à la route et à ses dépendances :



Terminologie

EMPRISE : partie du terrain affectée à la route ainsi qu'à ses dépendances.

ASSIETTE : surface du terrain réellement occupée par la route

PLATE-FORME : surface de la route qui comprend la chaussée et les accotements.

CHAUSSEE : surface aménagée de la route sur laquelle circulent les véhicules.

ACCOTEMENTS : zones latérales de la PLATE-FORME qui bordent extérieurement la chaussée

Voie publique

Une voie publique est une voie affectée à la circulation terrestre publique (hors voie ferrée) qui

DISPOSITIONS GENERALES

appartient au domaine public de la collectivité (Etat, Commune, Département). Sa composition est la même que celle des voies de manière générale (voir *supra*).

Voie privée ouvertes à la circulation publique

Une voie privée se distingue en principe de la voie publique par la personne qui en est propriétaire. Une voie privée est en général une voie appartenant à une personne privée, mais il peut s'agir également d'une voie relevant du domaine privé communal (chemins ruraux).

Une voie privée est ouverte à la circulation du public lorsqu'elle dessert plusieurs propriétés et que ses propriétaires en autorisent, de manière expresse ou tacite, l'usage par le public. Est par exemple considérée comme ouverte à la circulation du public une voie privée en impasse desservant plusieurs propriétés, dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès.

Sa composition est la même que celle des voies de manière générale (voir *supra*).

DISPOSITIONS GENERALES

VI : LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET DES SERVITUDES DE LOCALISATION

Emplacements réservés (au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme) :

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface
1		Commune	
		Commune	
		Commune	
		Commune	
		Commune	
		Commune	
		Commune	
		Commune	
		Commune	
		Commune	

Servitudes de localisations des itinéraires modes actifs à créer (au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme) :

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface
A	Aménagement de la VC 63	Commune	ml
B	Véloroute	Commune	ml
C	Voie verte le long de la rue du Lac	Commune	ml

SECTEURS URBAINS MIXTES

ESPACE PRÉFÉRENTIEL DE DENSIFICATION UC / UD1 / UD2

ESPACES PÉRIPHÉRIQUES UH /UP1 / UP2

TITRE 1

ZONES URBAINES

SECTEURS URBAINS MIXTES

Caractère de la zone :

Cette zone comprend l'ensemble des secteurs urbains à dominante d'habitat, mais autorisant aussi une certaine mixité urbaine, à condition d'être compatible avec l'habitat environnant.

Cette zone comprend :

- **Secteurs UC, correspondant à la centralité urbaine du cœur du Chef-lieu / Espace préférentiel de densification**

Les règles définies ont pour objectifs principaux de marquer la centralité urbaine par une densification encadrée, adaptée au contexte communal et par le développement de la mixité urbaine (commerces, services de proximité) pour renforcer l'animation. Ces espaces de centralité sont issus de la trame urbaine ancienne et son extension plus contemporaine.

- **Secteurs UD, correspondant aux secteurs de densification urbaine / Espace préférentiel de densification**

Les règles définies ont pour objectif d'accompagner la densification du tissu urbain, avec des volumétries allant du petit collectif (UD1) jusqu'à l'habitat intermédiaire (UD2), adaptées aux différents contextes paysagers de la commune. On distingue donc à la fois :

- o Les secteurs UD1 : L'objectif est de permettre une densification à proximité des centres-bourgs et des centres-village: il est préférable de privilégier la production de logements où les usagers peuvent se rendre à pieds à l'école par exemple. Cette densification, sous forme d'habitat collectif, parfois sur terrain non bâti, parfois en remplacement d'une villa, restera toutefois adaptée à la morphologie du bourg (petits collectifs).
- o Les secteurs UD2 : L'objectif est de permettre une densification modérée de secteurs à dominante d'habitat individuel : il est préférable de privilégier la production de logements où les usagers peuvent se rendre à pieds à l'école par exemple. Cette densification restera toutefois horizontale (maisons jumelées, en bande et habitat intermédiaire, pour assurer une bonne intégration dans un environnement urbain essentiellement sous forme d'habitat individuel

- **Secteur UP, correspondant aux secteurs périphériques, au développement limité**

SECTEURS URBAINS MIXTES

ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION UC / UD1 / UD2

ESPACES PERIPHERIQUES UH /UP1 / UP2

Les règles définies ont pour objectif d'encadrer la mutation de ces secteurs de faible densité. Elles visent donc à préserver le caractère de la zone, compatible avec l'habitat individuel existant, tout en limitant la densification, sur des secteurs éloignés des pôles générateurs de déplacements. On distingue à la fois :

- o Les secteurs UP1 : L'objectif est de permettre une densification limitée de secteurs à dominante d'habitat individuel. Cette densification restera adaptée au caractère actuel de la zone, donc soit sous forme de maisons individuelles ou de maisons jumelées. Des objectifs importants d'espaces verts de pleine terre seront imposés pour garantir le maintien de ambiances actuelles.
- o Les secteurs UP2 : L'objectif est de tenir compte notamment des aléas, de la prédominance des enjeux agricoles ou encore de l'insuffisance des réseaux pour supporter un accroissement des habitants (voiries, réseaux humides, réseaux secs). Les règles permettent les réhabilitations et extensions limitées du bâti existant (+annexes). Les nouvelles habitations par divisions parcellaires ou mobilisation d'un foncier non bâti sont interdites.

- **Secteur UH, correspondant aux cœurs de hameaux**

L'objectif est de faciliter les réhabilitations et extensions limitées du bâti existant. Ainsi, les pourcentages d'espaces de pleine terre seront plus faibles que dans les autres zones, tenant ainsi compte des configurations contraintes du parcellaire.

SECTEURS URBAINS MIXTES

ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION UC / UD1 / UD2

ESPACES PERIPHERIQUES UH /UP1 / UP2



Rappel, il convient de se reporter complémentairement à la Partie I (dispositions générales), pour connaître les règles applicables sur l'ensemble du territoire communal, et s'appliquant nonobstant les dispositions contraires des dispositions propres à chaque zone.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES



Rappel, lorsqu'une prescription particulière (surfacique, ponctuelle ou linéaire) inscrite au règlement graphique s'applique, il convient de se reporter complémentairement au chapitre IV de la Partie I (dispositions générales).

ARTICLE U1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, ADMISES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES

Le tableau ci-dessous rend compte des destinations et sous-destinations qui sont autorisées, admises sous conditions ou interdites au sein de la zone. Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites. Toutefois, certaines destinations et sous destinations sont autorisées seulement sous conditions.

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre des articles R. 151-27 et R. 151-28 du C. Urba. ci-dessus :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions
I	Destinations et sous-destinations interdites

SECTEURS URBAINS MIXTES

ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION UC / UD1 / UD2

ESPACES PERIPHERIQUES UH /UP1 / UP2

	UC	UD1 / UD2 / UP1 /UH	UP2
HABITATION			
Logement	A	A	C
Condition pour UP2 : > seuls sont autorisés - les extensions des constructions principales à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveau logement - les annexes, accolées ou non, dans la limite totale (existantes et projetées) de 50 m2 de surface de plancher ou d'emprise au sol. Ne sont pas comptabilisées ici les annexes non soumises à autorisation d'urbanisme, ainsi que les pergolas. - le changement de destination vers l'habitat d'une construction existante (avec ou sans extension) à la date d'approbation du PLU. et sous réserve de ne pas créer plus de 1 logement.			
Complément pour les annexes (pour tous les secteurs) : > Pour chaque bâtiment principal, les annexes, accolées ou non et soumises à autorisation d'urbanisme : o Sont limitées à deux unités (hors piscine et construction liée) et ne doivent pas dépasser une superficie cumulée maximum de 50 m2 de surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) + une piscine			
Hébergement	A	A	I
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	A	I	I
Restauration	A	A	I
Commerce de gros	I	I	I
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	A	I
Hôtel	A	A	I
Autres hébergements touristiques	A	A	A
Cinéma	A	I	I
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	A	A
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A

SECTEURS URBAINS MIXTES

ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION UC / UD1 / UD2

ESPACES PERIPHERIQUES UH /UP1 / UP2

	UC	UD1 / UD2 / UP1 /UH	UP2
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	A	A
Salles d'art et de spectacles	A	A	A
Equipements sportifs	A	A	A
Lieu de culte	A	I	I
Autres équipements recevant du public	A	A	A
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	C	C	C
- D'artisanat, d'industrie et d'entrepôt sous réserve que les travaux projetés proposent une insertion de qualité des futures constructions dans leur environnement bâti proche et une amélioration du traitement des aménagements extérieurs. > Sous réserve de ne pas aggraver les nuisances existantes vis-à-vis des habitations environnantes (changement de catégorie ICPE), sont uniquement autorisées : - Les extensions des activités existantes à la date d'approbation du PLU. - Les constructions annexes aux activités existantes à la date d'approbation du PLU. - Les opérations de démolitions-reconstructions des activités existantes à la date d'approbation du PLU.			
Entrepôts	I	I	I
Bureau	A	A	A
Cuisine dédiée à la vente en ligne	A	I	I
Centre de congrès et d'exposition	C	I	I
<u>Condition :</u> > Les parcs d'attraction ne sont pas autorisés sur cette zone.			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	C	C	C
<u>Conditions :</u> > Seules sont autorisées les extensions des constructions existantes et légalement édifiées à la date d'approbation du PLU.			
Exploitation forestière	I	I	I

SECTEURS URBAINS MIXTES

ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION UC / UD1 / UD2

ESPACES PERIPHERIQUES UH /UP1 / UP2

ARTICLE U2- USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS ADMIS SOUS CONDITIONS OU INTERDITS

Sont autorisés les usages des sols et natures d'activités qui ne sont pas interdits. Toutefois, certains usages des sols et nature d'activité sont autorisés seulement sous conditions.

2-1/ Usages des sols et natures d'activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour les campeurs, de façon habituelle ;
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage ;
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de matériaux inertes ou de récupération ;
- L'installation de caravanes hors garage, supérieure à trois mois ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

2-2/ Usages des sols et nature d'activité admis sous conditions particulières

- Les ouvrages de soutènement, quelle qu'en soit la technique constructive, sont autorisés à condition de présenter une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres par rapport au terrain aménagé. Cette limitation de la hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif.
- Les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- o **Cas des exhaussements et affouillements de sol nécessaires à des constructions ou installations autorisées** (y compris lorsqu'elles sont enterrées)

Lorsqu'ils sont nécessaires à des constructions ou installations autorisées :

- Les exhaussements de sol sont autorisés si leur hauteur n'excède pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.
- Les affouillements de sol sont autorisés si leur profondeur n'excède pas 4 mètres par rapport au terrain naturel. Ces dispositions sont applicables y compris pour les constructions et installations enterrées.

SECTEURS URBAINS MIXTES

ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION UC / UD1 / UD2

ESPACES PERIPHERIQUES UH /UP1 / UP2

Les dispositions ci-dessus qui concernent les mouvements de sol nécessaires à des constructions ou installations autorisées ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, pour la réalisation desquels les exhaussements et affouillements de sol ne sont pas réglementés.

- **Cas des exhaussements et affouillements de sol non nécessaires à des constructions ou installations autorisées**

Lorsqu'ils ne sont pas nécessaires à des constructions ou installations autorisées, les exhaussements de sol sont autorisés si leur hauteur n'excède pas 1 mètre par rapport au terrain naturel et les affouillements de sol sont autorisés si leur profondeur n'excède pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.

ARTICLE U3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ mixité sociale dans l'habitat

Se référer au titre IV des dispositions générales

3-2/ Mixité fonctionnelle

Se référer au titre IV des dispositions générales

SECTEURS URBAINS MIXTES
ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION UC / UD1 / UD2
ESPACES PERIPHERIQUES UH /UP1 / UP2

**CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

ARTICLE U4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



Rappel, il convient de se reporter complémentirement au chapitre IV de la Partie I (dispositions générales), pour connaître les modalités de calcul des règles du présent article.



Rappel, il convient aussi de se reporter complémentirement à la règle 1-4-1 et à la règle 2-4-1 de la Partie III, pour connaître les reculs complémentaires exigés vis-à-vis des constructions d'intérêt patrimonial ou architectural (franges de mise en valeur).

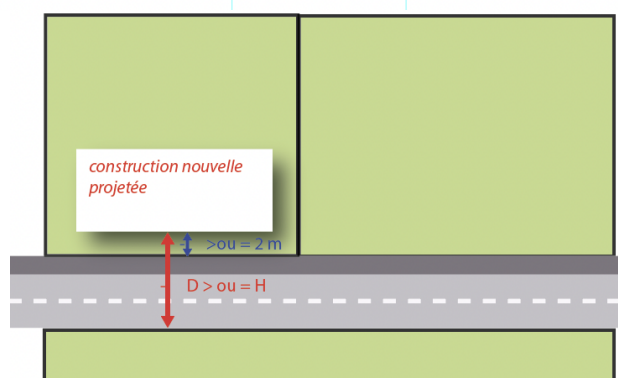
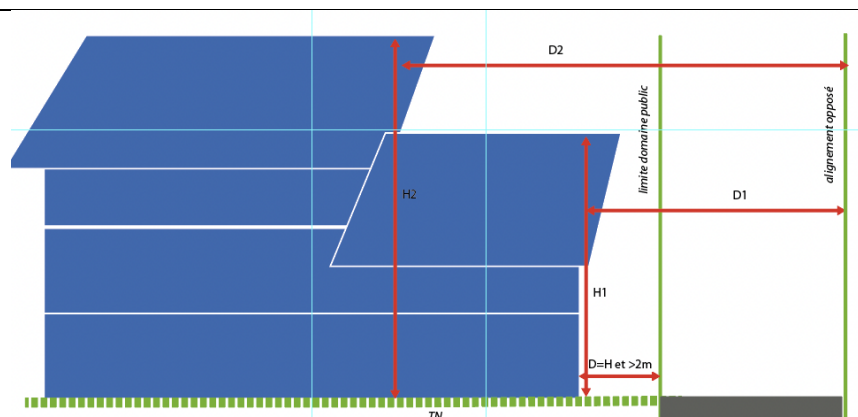
4-1/ Implantation des constructions par rapport aux voies et au domaine public

4-1-1	Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.
4-1-2	<u>En secteurs UC et UH :</u> Les autres constructions sont implantées : - Soit à 3 m minimum de la limite des voies et du domaine public - Soit sur la même ligne d'implantation que le bâti existant situé sur le(s) terrain(s) limitrophe(s), le plus proche de la voie ou du domaine public. Les constructions peuvent toutefois prévoir des reculs de la façade par rapport à la limite ou la ligne d'implantation, en implantation ou en élévation, pour répondre à des motifs de composition architecturale. Dans ce cas, l'espace libre ainsi créé sera traité et un mur d'aspect pierre sera édifié de telle façon à préserver la continuité architecturale de la rue. Au-delà d'une bande de 15 m par rapport à la limite, l'implantation est libre. <u>En secteurs UD1, UD2 :</u> Les autres constructions doivent respecter une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés, au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. De plus, le retrait par rapport à la limite de la voie ou du domaine public ne pourra être inférieur à 3 m.

SECTEURS URBAINS MIXTES

ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION UC / UD1 / UD2

ESPACES PERIPHERIQUES UH /UP1 / UP2



Implantation :

- doit respecter une distance par rapport à l'alignement opposé au moins égal à la hauteur totale du bâtiment
- ne doit pas être inférieure à 2 m

Schéma illustratif non opposable

En secteurs UP1 et UP2 :

Les autres constructions sont implantées à **5 m minimum** de la limite. Ce recul pourra être ramené à 3 m lorsque le bâtiment projeté ne présente aucun accès direct sur la voie concernée, sauf en cas d'élargissement de la voie concernée.

4-1-3

REGLE PARTICULIERE

Les autres constructions (y compris les piscines) doivent s'implanter à 18 m minimum de l'axe des RD hors agglomération.

4-1-4

REGLE ALTERNATIVE

Les extensions des bâtiments principaux existants sont autorisés en dérogation des dispositions prévues au 4.1.1, 4.1.2 et 4.1.3 à condition :

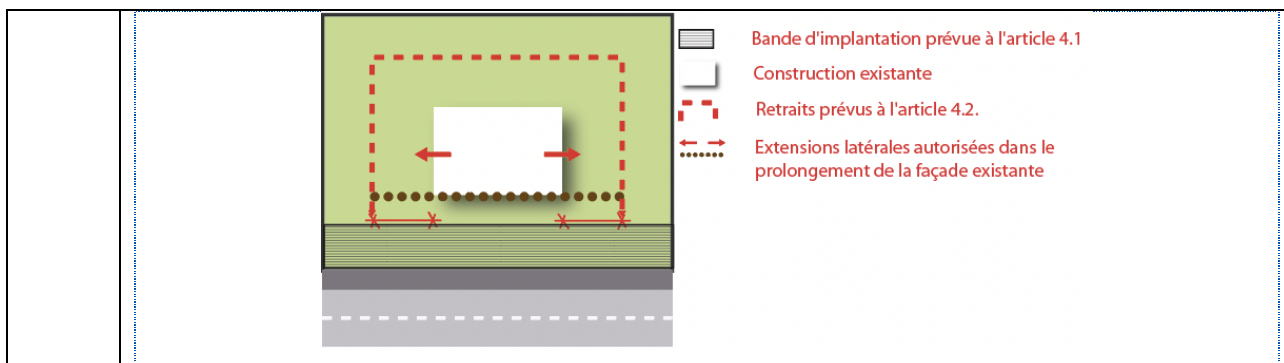
- Qu'elle s'effectue dans le prolongement de la façade existante sans augmenter le recul existant.
- qu'elle respecte les règles de retrait par rapport aux autres limites.

Schéma illustratif non opposable

SECTEURS URBAINS MIXTES

ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION UC / UD1 / UD2

ESPACES PERIPHERIQUES UH /UP1 / UP2



4-2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4-2-1	Aucune règle n'est imposée aux constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».
4-2-2	En secteurs UC, UD1 et UD2 : Les autres constructions, y compris les parties enterrées, sont implantées avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur la plus élevée à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la construction, sans être inférieure à 4 m. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de constructions mitoyennes. Toutefois, dans une profondeur de 20 m par rapport à la limite de la voie ou du domaine public, une implantation sur <u>sur une seule limite séparative latérale (sous réserve que la façade en limite ne présente pas d'ouverture)</u> est possible dans les cas suivants : - si elles sont réalisées en sous-sol, - ou si elles sont réalisées contre le mur d'une construction existante édifiée en limite de propriété, sur la propriété voisine. La hauteur de la façade de la construction ne devra pas excéder celle de la façade la construction existante édifiée en limite. De plus, si la longueur de la façade excède celle de la construction existante édifiée en limite, la partie de façade non accolée devra respecter un retrait au moins égal au tiers de la hauteur la plus élevée à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la construction, sans être inférieur à 3 m. Schéma illustratif non opposable

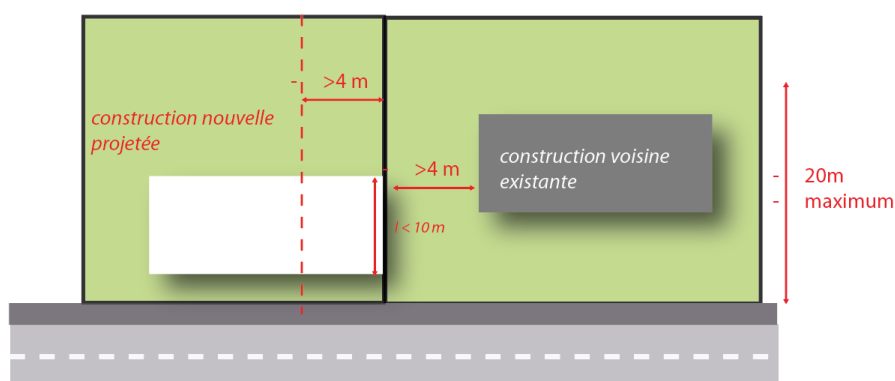
SECTEURS URBAINS MIXTES

ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION UC / UD1 / UD2

ESPACES PERIPHERIQUES UH /UP1 / UP2

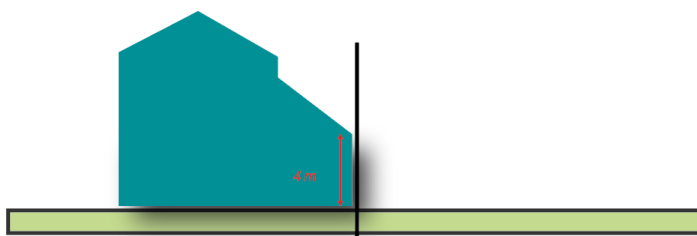
- Ou si la hauteur de la construction n'excède pas 4 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère en limite et si le linéaire de façade n'excède pas 10 m en limite. Deux conditions sont toutefois nécessaires :
 - Qu'aucune construction principale ne soit édifiée à moins de 4 m au droit de la future construction
 - Que la façade en limite de la future construction soit implantée à 20 m au plus de la limite de la voie ou du domaine public.

Schéma illustratif non opposable



Implantation en limite possible :

- ne doit pas dépasser 10 m de linéaire en limite + sans ouverture donnant sur la limite
- ne doit pas dépasser 4 m de hauteur (à l'égout de toiture ou à l'accrotère)



En secteurs UH, UP1 et UP2 :

Les constructions, y compris les parties enterrées, sont implantées avec un retrait au moins égal à **4 m**. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de constructions mitoyennes.

4-2-4

REGLE ALTERNATIVE

Les annexes non accolées peuvent être implantées jusqu'en limite des propriétés voisines à condition :

- o Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux (et remblais imposés par le PPRnP le cas échéant) en tout point du bâtiment, n'excède pas 4 m.
- o Qu'aucune façade située dans la bande de recul ne dépasse 8m.

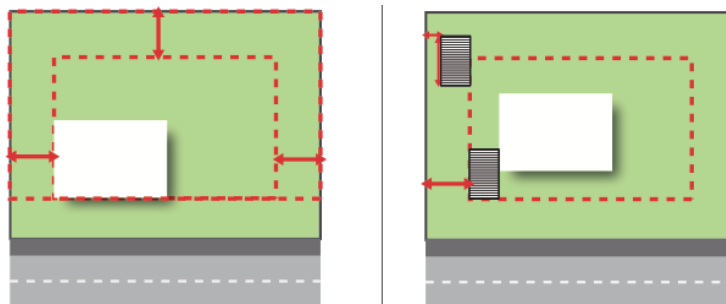
SECTEURS URBAINS MIXTES

ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION UC / UD1 / UD2

ESPACES PERIPHERIQUES UH /UP1 / UP2

- o Que la longueur cumulée des façades donnant directement sur les propriétés voisines et implantées à moins de 5m ne dépasse pas 12 m.

Schéma illustratif non opposable



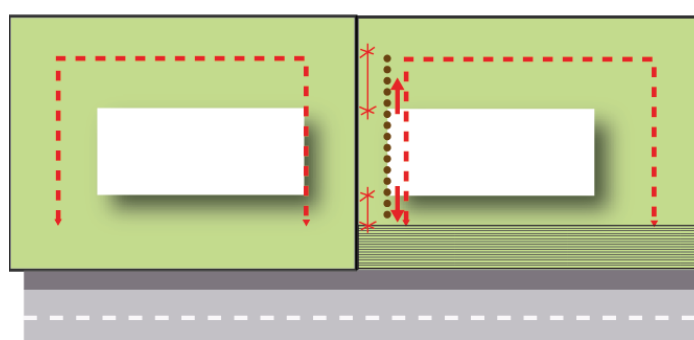
Les margelles des piscines et équipements techniques associés : elles doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines.

4-2-5

REGLE ALTERNATIVE

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies dans la règle générale : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades sur une longueur n'excédant pas 5 m linéaire par extension et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.

Schéma illustratif non opposable



-  Construction existante
-  Bande de recul prévue à l'article 4.4.
-  Retraits prévus à l'article 4.2.

-  Extensions latérales autorisées dans le prolongement de la façade existante dans la limite des règles de l'article 4.1. et des règles de l'article 4.2. par rapport aux autres limites séparatives.

SECTEURS URBAINS MIXTES

ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION UC / UD1 / UD2

ESPACES PERIPHERIQUES UH /UP1 / UP2

4-3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance minimale entre constructions principales (y compris annexes accolées, débords de toit et balcons non compris) ou parties de construction principales (y compris annexes accolées, débords de toit et balcons non compris) non contiguës implantées sur un même terrain est, hors césures et fractionnements, **au moins égale à la hauteur totale à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la construction la plus élevée, sans être inférieure à 8 m.**

La distance entre une annexe non accolée et une autre construction est de 2 m minimum.

La distance entre une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et une autre construction n'est pas réglementée.

Ces règles ne s'appliquent pas entre 2 constructions mitoyennes.

4-4/ Hauteur

4-4-1	La hauteur d'une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
4-4-2	<u>En secteurs UC :</u> La hauteur à l'égout de toiture des constructions est limitée à 13 m. Une tolérance de 1 m de hauteur est admissible lorsque la hauteur déterminée, comme il est indiqué ci-dessus, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. Les aménagements de combles sont autorisés. <u>En secteurs UD1 :</u> La hauteur est limitée : - à 10 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère - à 13 m au faîtage Les aménagements de combles sont autorisés. Les éventuels attiques sont aussi autorisés au-delà de la hauteur autorisée à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans la limite d'un niveau supplémentaire maximum. <u>En secteurs UD2 :</u> La hauteur est limitée : - à 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère - à 10 m au faîtage

SECTEURS URBAINS MIXTES
ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION UC / UD1 / UD2
ESPACES PERIPHERIQUES UH /UP1 / UP2

	<u>En secteurs UH, UP1 et UP2 :</u> La hauteur est limitée : - à 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère - à 9 m au faîtage Les aménagements de combles sont autorisés.
4-4-3	REGLE ALTERNATIVE Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU : - Dans le cas d'aménagement de combles d'un bâtiment existant, la hauteur maximum prévue au règlement pourra être majorée de + 2 m maximum. Une seule extension est autorisée à partir de la date d'approbation du PLU.

4-5/ Emprise au sol

4-5-1	Le coefficient d'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
4-5-2	En secteurs UP1 : le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,20 .
4-5-3	REGLE ALTERNATIVE Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU : - Une extension limitée de l'emprise au sol d'un bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLU est autorisée, sans appliquer la règle 4-5-2. Une seule extension est autorisée à partir de la date d'approbation du PLU.

SECTEURS URBAINS MIXTES

ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION UC / UD1 / UD2

ESPACES PERIPHERIQUES UH /UP1 / UP2

ARTICLE U5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

5-1/ Implantation par rapport au terrain

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

Les enrochements cyclopéens sont autorisés si totalement végétalisés et d'une hauteur de 2 m maximum.

Les murs de soutènement et les murs de remblais rendus nécessaires seront d'une hauteur maximum de 2 m. Ils doivent être végétalisés. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 1,50 m minimum par un espace végétalisé et dans la limite de deux murs de soutènement ou de remblais par tranche de 10 m.

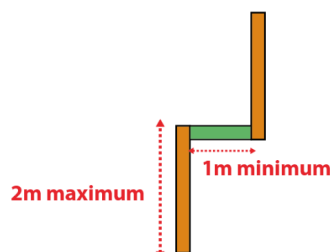
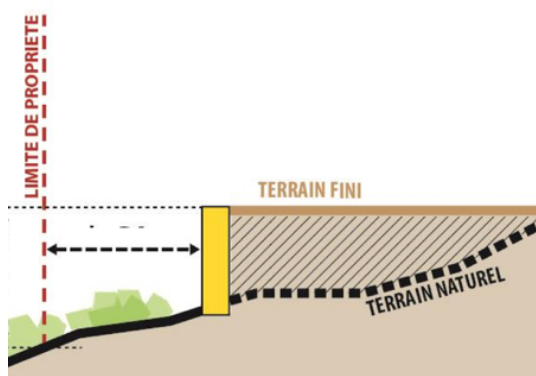


Schéma explicatif

Les linéaires des murs de remblais peuvent être implantés :

- jusqu'en limite de la voie ou du domaine public
- jusqu'en limite séparative si la hauteur n'excède pas 1 m
- avec un retrait de 1,50 m par rapport aux limites séparatives dans les autres cas et sous réserve que le retrait par rapport à la limite soit végétalisé.



SECTEURS URBAINS MIXTES

ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION UC / UD1 / UD2

ESPACES PERIPHERIQUES UH /UP1 / UP2

En cas de réalisation de talus, ceux-ci doivent être plantés de préférence d'essences locales et seront de l'ordre de 1 m de hauteur pour 2 m de profondeur. La hauteur des talus est portée à une hauteur maximale de 2 mètres (calculée verticalement).

De manière générale, les déblais-remblais doivent être équilibrés sans apport de terres extérieures.

5-2/ Aspect des façades

Toutes constructions	Le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions est limité à : - 35 m maximum en secteur UC - 25 m maximum en secteur UD1, UD2, UP1, UP2 et UH. Toutefois, sont également autorisées pour les extensions liées aux circulations verticales (ascenseurs, ...) des constructions existantes dont le linéaire de façade de façade est déjà atteint à la date d'approbation du PLU. Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts sont interdits. La coloration des façades et les éléments de superstructure, tel le bardage devront être en harmonie avec celles des façades des bâtiments environnants. Les enseignes doivent être intégrées à la façade, Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.
Bâtiments situés en UH	Complémentairement : les volumes et les couleurs des façades ne devront pas être en rupture avec les constructions environnantes comprises dans les périmètres précités. La construction neuve, l'extension, la réhabilitation d'un bâtiment doit procéder d'une technologie harmonique de celle des bâtiments environnants situés dans le groupement bâti, en ce qui concerne la couverture, les ouvertures, le volume, la toiture, l'aspect des matériaux.
Annexes non accolées	Complémentairement : les façades des annexes non accolées implantées dans les bandes de recul des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture donnant sur ces limites.

SECTEURS URBAINS MIXTES

ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION UC / UD1 / UD2

ESPACES PERIPHERIQUES UH /UP1 / UP2

5-3/ Aspect des toitures

Les toitures seront à pans, avec des débords de toiture seront de 0,80 m minimum. Toutefois les toitures plates/terrasses pourront être admises de façon ponctuelle si leur proportion n'excède pas 30% de l'ensemble

De plus :

- Pour les extensions et pour les annexes accolées, un seul pan ou une toiture plate/terrasse pourront être autorisés si leur proportion n'excède 30% de l'ensemble de la toiture du volume total de la construction (volume initial et extension) et si le projet architectural le justifie.
- Pour les annexes non accolées de moins de 10 m² d'emprise au sol, un seul pan ou une toiture plate/terrasse pourront être autorisés.

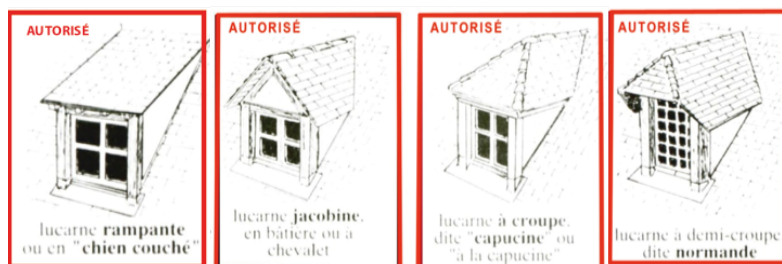
Concernant les pentes de toiture, en cas de toiture à pans, les pentes seront comprises entre ~~40%~~ 35% et ~~80%~~ 60%. Cette règle ne s'applique pas :

- aux toitures de bâtiments existants : en cas d'extension et/ou modification de toiture, cette dernière pourra être de pente similaire à la toiture principale. Sinon la règle générale s'applique.
- aux annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol.

L'orientation du faîtage est obligatoirement dans le sens du plus long linéaire de façade de la construction

Seuls sont autorisés en toiture :

- les lucarnes si leur largeur n'excède pas 3m et si elles sont espacées de 3 m minimum de bord à bord. Seules les typologies de lucarnes suivantes sont autorisées :



- les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan (type fenêtre de toit).

En tout état de cause, les toitures à pente sont obligatoirement en tuiles de couleur « rouge vieilli », toutefois pour des pentes inférieures à 40% ou pour les toitures terrasses, un matériau différent, non réfléchissant, est autorisé, sous réserve de participer à une composition architecturale d'ensemble.

Complémentairement dans les secteurs UC et UH : l'aspect des toitures devra respecter la morphologie urbaine environnante (pentes, ...). Ainsi, les toitures plates ou toitures terrasses seront interdites pour les bâtiments principaux.

SECTEURS URBAINS MIXTES

ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION UC / UD1 / UD2

ESPACES PERIPHERIQUES UH /UP1 / UP2

5-5/ Aspect des clôtures

En secteurs UC et UH, les murs et les murets existants doivent être conservés, excepté percements liés aux accès. Ils peuvent être restaurés et poursuivis dans la limite de leur hauteur d'origine.

Dans les autres cas et dans les autres secteurs :

- Les clôtures seront à claire voie, d'une hauteur maximum de 2 m comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60m.
- En cas de clôture réalisée en surplomb d'un mur de soutènement, les murs bahuts ne seront pas autorisés. En cas de clôture en retrait d'un mur de soutènement, une distance de 1,5 mètre minimum sera exigée.

Il convient obligatoirement de se reporter complémentairement à l'OAP thématique « Trame Verte, Bleue et Noire ».

5-6/ Performance énergétique et environnementale des constructions

Pour toute création de bâtiment principal, hors réhabilitations, la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales des toitures est obligatoire.

ARTICLE U6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

Le présent article ne s'applique pas :

- aux constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».
- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, **d'un bâtiment existant et répertorié comme patrimonial** au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (y compris pour la réalisation d'annexes non accolées).

6-1/ Règles qualitatives

- Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales, économes en eau, dont la liste est annexée au présent règlement.
- Les haies doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques. Il est recommandé de choisir des espèces dans la liste annexée présent règlement

SECTEURS URBAINS MIXTES

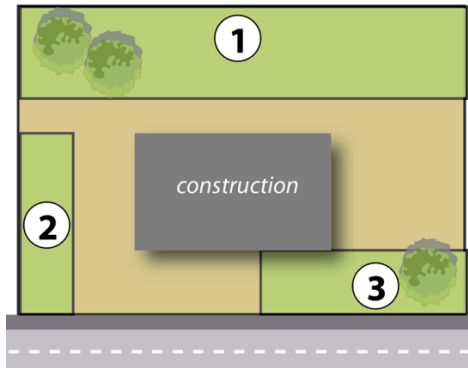
ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION UC / UD1 / UD2

ESPACES PERIPHERIQUES UH /UP1 / UP2

6-2/ Règles quantitatives

- **En secteurs UC :** pour toute opération générant plus de 100 m² de surface de plancher, **20 %** minimum du tènement doit être réalisé en **espaces éco-aménagés**.
- **En secteurs UD1 et UD2 :** pour toute opération générant plus de 100 m² de surface de plancher, **40 %** minimum du tènement doit être réalisé en **espaces verts de pleine terre**, dont 50% d'un seul tenant.
- **En secteurs UP1 et UP2 :** pour toute opération générant plus de 100 m² de surface de plancher, **50 %** minimum du tènement doit être réalisé en **espaces verts de pleine terre**, dont 50% d'un seul tenant.
- **En secteurs UH :** pour toute opération générant plus de 100 m² de surface de plancher, **20 %** minimum du tènement doit être réalisé en **espaces verts de pleine terre**, dont 50% en deux tenants maximum.

Schéma illustratif non opposable



Les tènements (1) et (2) représentent plus de la moitié des espaces verts de pleine terre. Les espaces verts (1) (2) (3) représentent le pourcentage d'espaces verts exigés

6-3/ Règles quantitatives spécifiques

- La plantation d'au moins un arbre de haute tige est demandée par tranche de 200 m² d'espaces verts de pleine terre. Toute tranche échue est dûe.
- Pour les espaces de stationnement au sol, ne reposant pas sur une partie enterrée de construction et non couverts de plus de 8 places, la plantation d'un arbre est demandée, à raison d'un arbre par tranche de 2 places.

SECTEURS URBAINS MIXTES

ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION UC / UD1 / UD2

ESPACES PERIPHERIQUES UH /UP1 / UP2

6-4/ Règles alternatives

Pour les secteurs d'OAP et pour les emplacements réservés pour logement social :

- La règle quantitative définie au 6-1-2 est remplacée par l'obligation de prévoir **30 %** minimum du tènement en **espaces verts de pleine terre**, dont 50% en deux tenants maximum.

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU :

- La règle quantitative définie au 6-1-2 ne peut avoir pour effet de ne pas permettre l'extension limitée de l'emprise au sol d'un bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE U7- stationnement

7-1/ normes de stationnement pour les véhicules motorisés

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

Habitation	1 place de stationnement par tranche de 50m2 de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation. Au moins 50% des places seront couvertes
Pour toute opération de logements de plus de 500 m² de surface de plancher d'habitat	20% de places supplémentaires, en plus des places obligatoires (cf Habitation), seront réalisées en places « visiteur » non affectées et en surface.
Hébergement	Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par hébergement.
Hébergement hôtelier et touristique	Une place de stationnement minimum par 20 m2 de surface de plancher.
Restauration	Une place de stationnement minimum pour 15 m2 de salle de restaurant. Ces règles sont cumulatives.
Activité de service Bureaux	Une place minimum de stationnement par tranche de 20m2 de surface de plancher (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
Artisanat et Commerces de proximité	1° jusqu'à 100 m2 de surface de vente, une place de stationnement par tranche de 20m2

SECTEURS URBAINS MIXTES

ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION UC / UD1 / UD2

ESPACES PERIPHERIQUES UH /UP1 / UP2

	2° Pour les parties des constructions excédant 100 m² de surface de vente, les besoins en stationnement seront argumentés à l'appui de la demande d'autorisation de construire. Un minimum d'une place de stationnement par tranche de 35 m² sera toutefois demandée Une place minimum par tranche de 100m² de surface de plancher de travail/stockage.
Industrie	Il est exigé : - une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher, arrondie à la tranche entière échue, jusqu'à 3.000 m² inclus de surface de plancher ; - une place de stationnement par tranche de 120 m² de surface de plancher, arrondie à la tranche entière échue, au-delà de 3.000 m² de surface de plancher

7-2/ Stationnement des deux roues / modes doux

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal, la réalisation de stationnement vélos est obligatoire.

Pour toute opération de plus de 2 logements, un espace clos et couvert pour le stationnement vélo devra être réalisé avec un ratio minimum de 1,5 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâti existant.

Le nombre de places à réaliser doit se référer à la réglementation en vigueur.

SECTEURS URBAINS MIXTES
ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION UC / UD1 / UD2
ESPACES PERIPHERIQUES UH /UP1 / UP2

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE U8 – desserte par les voies publiques ou privées

8-1/ Accès

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

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

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

8-2/ Voiries

En tout état de cause, et pour les voies destinées à accueillir des opérations de plus de 500m² de surface de plancher, la largeur de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes au public ne doit pas être inférieure à 6 m dont un trottoir ou un espace piétonnier matérialisé et sécurisé de 1,5 m. Cette largeur pourra être ramenée :

- à 4m dont un espace matérialisé et sécurisé piétonnier de 1,5m en cas de sens unique.
- à 4 m sur un linéaire de voirie ne dépassant pas 50 m (sur la totalité de la voirie concernée)

Les voies nouvelles (privées ou publiques) en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, aux poids lourds, et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, entretien, déchets) de faire demi-tour. La pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 5%. Il conviendra de se reporter à l'annexe au règlement « aires de retournement », pour connaître les dimensions imposées.

SECTEURS URBAINS MIXTES

ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION UC / UD1 / UD2

ESPACES PERIPHERIQUES UH /UP1 / UP2

ARTICLE U9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9-1/ Eau potable

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

9.2 - Eaux usées

Toute construction générant des eaux usées domestiques ou assimilées (à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'accueil du public), doit être raccordé au réseau public d'assainissement des eaux usées. Tout rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit. En l'absence du réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif est autorisé sous réserve d'être adapté au terrain, à la nature des sols et d'être conforme aux réglementations en vigueur.

Une étude spécifique est à réaliser par l'aménageur. Dans ces cas, la constructibilité sera dépendante de la capacité du milieu récepteur.

9-3/ Eaux pluviales

9-3-1/	<u>REGLE GENERALE</u> Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propre aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.
9-3-2/	<u>REGLE PARTICULIERE</u> - Gestion des pluies courantes : ○ Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes en mettant en œuvre, pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m² de surface imperméabilisée (ce qui correspond au volume généré par une pluie de 15 mm précipitée sur cette surface imperméabilisée), en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes. ○ On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes. - Prescriptions particulières ○ Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières doivent être prises vis-à-vis des risques de pollution, de l'infiltration et des zones humides.

9-4/ Énergies et télécommunications

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à

SECTEURS URBAINS MIXTES

ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION UC / UD1 / UD2

ESPACES PERIPHERIQUES UH /UP1 / UP2

l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Les postes de transformation collectifs à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions. En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé une insertion qualitative dans les clôtures, ainsi qu'un traitement architectural de qualité.

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

9-5/ Ordures ménagères

9-5-1/	<u>REGLE GENERALE</u> Chaque pétitionnaire devra envisager, en concertation avec les services compétents de la Communauté de communes Le Grésivaudan, les modalités de collecte de la future construction. Pour toute opération de plus de 800 m² de surface de plancher d'habitat, la réalisation de point de proximité de collecte sur le terrain de la copropriété, en limite du domaine public, est obligatoire. Il permettra la collecte quadriflux (les ordures ménagères, les déchets fibreux, les déchets non-fibreux et le verre). Le dimensionnement et l'emplacement de ce point sera déterminé conformément aux besoins de l'opération mais également en fonction du maillage du territoire en terme de gestion des déchets. Il sera conforme aux préconisations de la direction de la valorisation des déchets de la Communauté de Communes et de la réglementation en vigueur (voir annexes du PLU) Ce point d'apport volontaire devra être accessible aux véhicules de collecte depuis la voie publique. Selon la nature du projet, il pourra être demandé une aire de stationnement du véhicule de collecte, permettant de faciliter l'écoulement du trafic lors de la collecte et de sécuriser le périmètre d'intervention. Les conteneurs devront être aériens, enterrés ou semi enterrés. Les projets de commerce, les activités de services, les équipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire sont aussi concernés par ces dispositions.
9-5-2/	<u>REGLE ALTERNATIVE</u> Les dispositions du 9-5-1 pourront être adaptées en fonction de l'existence et de la capacité de point de collecte public existant (renforcement ou maillage de secteur en cohérence) sur validation de la direction de la valorisation des déchets de l'autorité compétente.
9-5-3/	<u>REGLE RELATIVE AUX DECHETS VERTS</u> Tout projet d'ensemble concernant les destinations suivantes : l'habitation, le commerce et les activités de services, les équipements d'intérêt collectif et services publics et autres

SECTEURS URBAINS MIXTES

ESPACE PRÉFÉRENTIEL DE DENSIFICATION UC / UD1 / UD2

ESPACES PÉRIPHÉRIQUES UH /UP1 / UP2

	activités des secteurs secondaires ou tertiaire, doit inclure un ou plusieurs espaces spécifiquement réservés à la pratique du compostage. Ces espaces doivent être intégrés dans l'espace de pleine terre et respecter les prescriptions techniques relatives à l'installation d'un site de compostage. Lesdits espaces de compostage peuvent être collectifs ou intégrés à chaque lot issu de ladite opération.
--	---