

Plan Local d'Urbanisme

Commune de
Villard Sallet

5. Règlement



Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 11 octobre 2017.

Prescription de la modification n°1 par délibération du 19 janvier 2023.

Modification n°1 approuvé par délibération du Conseil Municipal du 14 septembre 2023 .

SOMMAIRE

TITRE 1	DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE 2	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	7
TITRE 3	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (2AU)	22
TITRE 3	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (Aub)	25
TITRE 5	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	33
TITRE 4	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	44

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Villard-Sallet. Le document devra être conforme aux législations en vigueur.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du PLU de Villard-Sallet délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Dans certains cas, une sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception des prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Les zones urbaines (U)

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

La zone U comporte :

- Des secteurs U_a correspondant aux noyaux anciens d'urbanisation, secteurs les plus denses de la commune,
- Des secteurs U_b correspondant aux extensions des noyaux anciens denses,
- Des secteurs U_e / U_{ezh}, correspondant au secteur urbanisé à vocation économique.

Les zones à urbaniser (AU)

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractères naturels de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les

constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. »

Le PLU comprend les secteurs de future urbanisation, identifiés 2AU, dits « stricte » et voués à être urbanisés à moyen terme, et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la modification du PLU.

Les zones agricoles (A)

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

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et liées à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A».

La zone A comprend des sous-secteurs :

- A : secteurs agricoles,
- Aa : secteurs agricoles destinés à recevoir des ouvrages nécessaires au réseau d'assainissement collectif,
- Azh : secteur agricole protégé en raison de la présence d'une Zone Humide.

Les zones naturelles et forestières (N)

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère espaces naturels. »

La zone N comprend des sous-secteurs :

- N : secteurs naturels et forestiers,
- Nzh : secteur naturel protégé en raison de la présence d'une Zone Humide.
- Nj : Secteur de jardin

Les emplacements réservés et servitudes de pré-localisation des équipements publics

Le PLU comporte des emplacements réservés et servitudes de pré localisation destinés à la création ou l'aménagement de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif, aux espaces verts. Ils sont reportés sur le document graphique et énumérés en annexe.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les secteurs de future urbanisation sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation repérées sur le document graphique.

Ces secteurs, contigus, sont relatifs à la requalification du secteur du Castelet.

ARTICLE 3 : GLOSSAIRE

Alignement : L'alignement est la limite séparant le domaine public de la propriété privée.

Annexe : Les annexes sont des bâtiments de petite dimension dont le fonctionnement est lié à la construction principale : garage, remise, abri bois, abri de jardin, ... L'annexe ne peut être directement reliée au bâtiment principal, auquel cas il ne s'agirait plus d'une annexe mais d'une extension.

Coefficient d'Emprise au sol (CES): L'emprise au sol des constructions, est un rapport entre la projection verticale au sol des constructions de tous types (y compris dépassé de toits si supérieur à un mètre) et la surface du tènement foncier support. L'emprise au sol des constructions s'exprime par un coefficient, le coefficient d'emprise au sol (CES) qui est en pourcentage. Le C.E.S comprend l'ensemble des constructions édifiées au niveau du sol (construction principale et annexes).

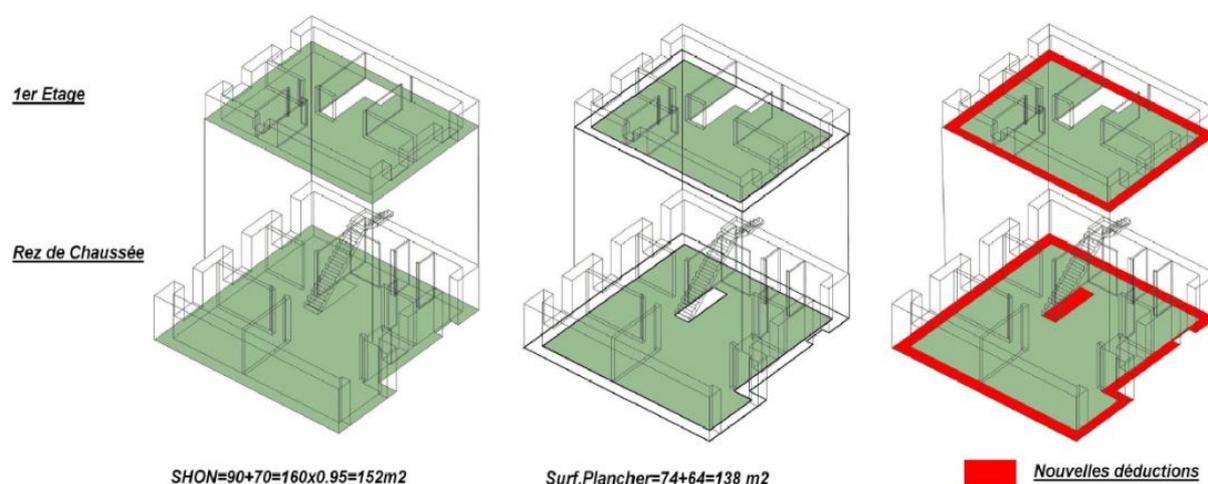
Emprise d'une voie : L'emprise d'une voie correspond à la largeur cumulée de la chaussée, des accotements et trottoirs, des fossés et talus.

Faîtage : Le faîtage correspond à la ligne de jonction des pans de toiture.

Hauteur : La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées exclus).

Limites séparatives : Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées.

Surface de plancher : Elle est la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1,80 m. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée.



Terrain naturel : Le terrain naturel est le terrain avant toute construction. Lorsqu'il s'agit d'une extension, le terrain naturel est celui qui existe à la date du dépôt du permis de construire, qu'il soit "naturel" ou non.

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

► Caractère de la zone U

La zone U intègre les noyaux anciens d'urbanisation, secteurs les plus denses de la commune, desservis par les réseaux collectifs. Dans cette zone, les capacités des équipements collectifs permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles et une architecture qui s'insère bien dans le contexte traditionnel. Ce secteur est voué à accueillir tant des constructions à usage d'habitation que des commerces et services, des activités artisanales non nuisantes ou des équipements publics compatibles avec la fonction résidentielle.

Le PLU distingue :

- Des secteurs Ua correspondant aux noyaux anciens d'urbanisation, secteurs les plus denses de la commune,
- Des secteurs Ub correspondant aux extensions des noyaux anciens peu denses,
- Des secteurs Ue, correspondant au secteur urbanisé à vocation économique.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

► Article U1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble des secteurs Ua et Ub, sont interdits :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à déclaration,
2. Les industries et les nouveaux entrepôts,
3. Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestier ainsi que les constructions destinées à l'élevage des animaux,
4. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (P.R.L.) et habitations légères de loisir (H.L.L.),
5. Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti,
6. Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
7. Les ouvertures et l'exploitation de carrières.
8. En Ub, les commerces

Sur le secteur Ue, sont interdits :

1. Les nouvelles habitations
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration,
3. Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestier ainsi que les constructions destinées à l'élevage des animaux,
4. Les hôtels et restaurants,
5. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (P.R.L.) et habitations légères de loisir (H.L.L.),
6. Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti,
7. Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
8. Les ouvertures et l'exploitation de carrières.

► Article U2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappels :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Toute nouvelle construction ou agrandissement doit se conformer à la réglementation en vigueur en matière de nuisances sonores.

Dans toutes les zones :

1. Les rives naturelles des ruisseaux et canaux doivent être maintenus en espaces libres de toute construction et de tout remblai sur une largeur minimale de 10 m par rapport à l’axe des cours d’eau. Cette bande de recul s’applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux mais ne concernent pas les ouvrages d’infrastructure franchissant les cours d’eau. Elle peut être éventuellement réduite à 4 mètres pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l’absence de risque d’érosion, d’embâcle et de débordement (berges non érodables, gorges, lit rocheux, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant, ...)
2. Dans les corridors écologiques et pelouses sèches identifiés au plan de zonage : les constructions, installations et aménagements ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espèces naturelles. Les aménagements et installations devront assurer le libre passage de la faune

En secteurs Ua et Ub, sont autorisés sous condition :

1. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public dans la mesure où leur localisation correspond à une nécessité technique impérative, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site. Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
2. Les divisions parcellaires ou la construction de minimum deux bâtiments à usage d’habitation à condition de mutualiser les accès,
3. Les affouillements ou exhaussements du sol dans la limite de 60 cm par rapport au terrain naturel initial,
4. Les constructions ou extensions à usage d’activité économique, artisanales, commerciales et de services, compatibles avec la fonction résidentielle de la zone,
5. L’aménagement et la transformation des bâtiments existants avec ou sans changement de destination dans le volume existant,
6. La reconstruction à l’identique des bâtiments détruits depuis moins de 10 ans,
7. Les aménagements de bâtiment d’exploitation agricole existants pour les besoins liés à l’activité agricole, à condition qu’ils n’entraînent pas une incommodité pour le voisinage,
8. Les annexes, si leur superficie est inférieure à 50 m² de SP. Elles sont limitées à 2 par tènements.

En secteurs Ue, sont autorisés sous condition :

1. Les habitations nécessaires aux activités de gardiennage si leur superficie ne dépasse pas 60 m² de SP, et s’il est intégré au volume principal de la construction,
2. Les extensions de logements existants dans la limite de 20% de la surface de plancher existante,
3. Le commerce, s’il ne constitue pas l’activité principale et s’il est strictement liée à celle-ci,
4. Les affouillements ou exhaussements du sol dans la limite de 60 cm par rapport au terrain naturel initial,
5. L’aménagement et la transformation des bâtiments existants avec ou sans changement de destination dans le volume existant,
6. La reconstruction à l’identique des bâtiments détruits depuis moins de 10 ans, conformément à l’article L111-3 du code de l’urbanisme,

En zone Uezh, sont autorisées sous condition :

A condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espèces naturelles sont autorisées :

1. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public dans la mesure où leur localisation correspond à une nécessité technique impérative, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site. Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
2. Les travaux et mouvements de sol liés à des opérations de valorisation biologique d'intérêt général du milieu naturel.
3. Les travaux qui contribuent à préserver les zones humides, les zones Natura 2000 ou qui sont destinés à la régulation des eaux pluviales ou du réseau d'assainissement.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

► Article U3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité pour permettre d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger (plateforme de sécurité). Pour ce faire, il peut être imposé d'implanter le portail en retrait afin de permettre le stationnement d'un véhicule.

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

Les accès doivent être mutualisés entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes. Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas enclaver de terrains limitrophes.

Voirie :

Les voies, qu'elles soient privées ou publiques, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

A titre indicatif, les voies desservant plus de 3 parcelles doivent comprendre une largeur minimale d'emprise de 4 m.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. En règle générale, les opérations d'ensemble doivent prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. Toutefois, lorsque les voies comportent une impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères puissent effectuer un demi-tour.

Les espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminements, trottoirs, ...) doivent être d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, tout chemin privé desservant plusieurs habitations doit prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement d'une taille adaptée à l'opération et situé hors voirie pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères ou l'implantation de containers semi-enterrés.

► Article U4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune (compétence syndicat intercommunal de La Rochette).

Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol. Les pétitionnaires doivent apporter la preuve que l'assainissement individuel projeté ne pose pas de problème de pollution notamment vis-à-vis de la nappe phréatique, des sources et du sous-sol.

En l'absence provisoire de réseau d'assainissement (la construction ou l'installation hors réhabilitation se trouvant dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu), les dispositifs d'assainissement autonome (qui doivent respecter les règles du paragraphe ci-dessus) doivent pouvoir se brancher directement sur ce réseau futur sans passer au travers du système épuratoire.

Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration. Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui doivent être empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L.1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite: commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Sauf impossibilités techniques (géologie défavorable du terrain), la gestion des eaux pluviales doit favoriser l'infiltration au niveau de la parcelle.

Dispositions concernant la gestion des eaux pluviales :

1. Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux pluviales du projet, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement...
2. Dans le cas des eaux de vidange des piscines, elles doivent être rejetées au réseau d'eaux pluviales après traitement,
3. En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires. Les aménagements doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, ...) pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération. Ils doivent être adaptés à la nature du terrain et à l'opération.

Rappel : le décret 93.743, en application de l'article 10 de la Loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Réseaux électricité et de téléphone :

Dans un intérêt esthétique, ceux-ci doivent être enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

Les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

► **Article U5 : Surface minimale des terrains**

Sans objet.

► **Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale.

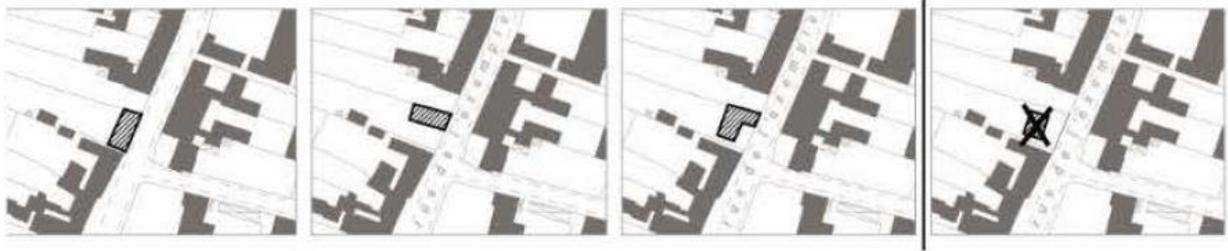
L'implantation des constructions doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économiser l'espace et de limiter l'imperméabilisation des sols.

S'il existe un alignement

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement de l'espace de desserte sur tout ou partie de la façade ou sur un pignon, à l'exclusion des annexes.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'alignement sur les deux voies est imposé.

Dans ce cas, les éléments de décor architecturaux, les balcons en surplomb de l'espace public sont interdits.



Les annexes et les piscines doivent être installées à une distance de 2m minimum de l'alignement.

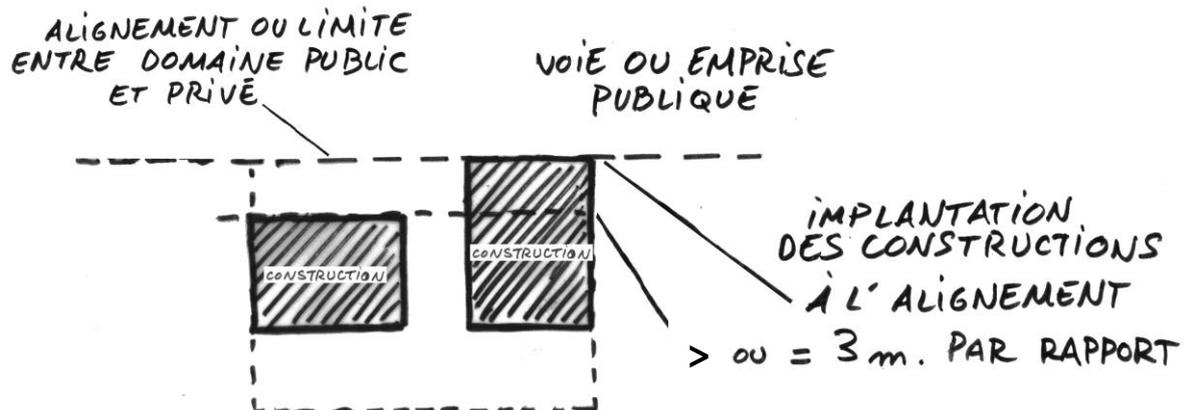
S'il n'existe pas d'alignement

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies,
- soit à une distance minimum de 3 m par rapport aux emprises publiques.

La règle générale s'applique en tout point du bâtiment, sauf adaptations concernant les encorbellements, saillies de toiture, balcons, qui pourraient ne pas être pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

Illustrations indicatives de la règle :



Dispositions particulières

- Des adaptations à la règle générale peuvent être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour les futures opérations de construction ou d'aménagement compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette et de l'urbanisation existante environnante, notamment selon le recul des constructions sur les parcelles adjacentes (fonctionnement, accès, espaces libres, ...).
- Des règles particulières peuvent être autorisées ou prescrites pour toute construction, notamment les ouvrages d'intérêt général tels que transformateurs d'énergie électrique, ainsi que pour les équipements relatifs aux ordures ménagères.
- en cas d'isolation par l'extérieur, un débord de 30 cm sera autorisé.

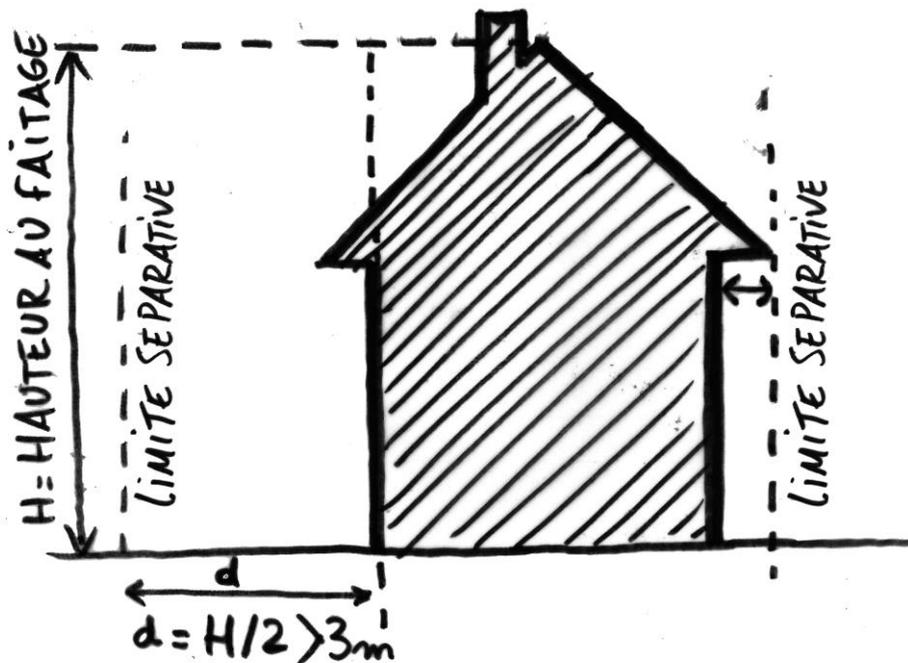
► Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent s'implanter :

- soit sur la limite parcellaire ;
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points : $d = H/2$ sans être inférieure à 3 mètres.

La règle générale s'applique au nu du mur, hors dépassée de toiture.

Illustration indicative de la règle :



Des adaptations à cette règle peuvent être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour que les opérations à venir s'intègrent à l'urbanisation existante (fonctionnement, accès, espaces libres, contexte bâti avoisinant ...) compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour les équipements publics et notamment les ouvrages d'intérêt général tels que transformateurs d'énergie électrique ou les chaufferies collectives.

Dispositions particulières :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

L'implantation des annexes doit être privilégiée :

- Sur limites séparatives à condition de ne pas dépasser 5m de longueur et 3.5m de hauteur sur limite. Dans ce cas, l'égout de toiture doit être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture,
- Ou accolée à la construction principale.

► **Article U8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

► **Article U9 : Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de CES. Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles U3 à U13.

► **Article U10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées exclus).

Type de Constructions	Hauteur maximale
Habitation : Construction principale, Bureau, commerce, hôtel, restaurant	Ua = 12 mètres Ub = 9 mètres Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur maximale des constructions est ramenée à : Ua = 9 mètres Ub = 7 mètres
Annexe à l'habitation	3.5 mètres
Artisanat, industrie	12 mètres

Dispositions particulières :

Une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée ou prescrite si elle est dûment justifiée par la nature et la localisation des constructions.

Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

Les constructions existantes dont la hauteur est supérieure aux règles précitées pourront évoluer dans leur hauteur initiale.

► **Article U11 : Aspect extérieur**

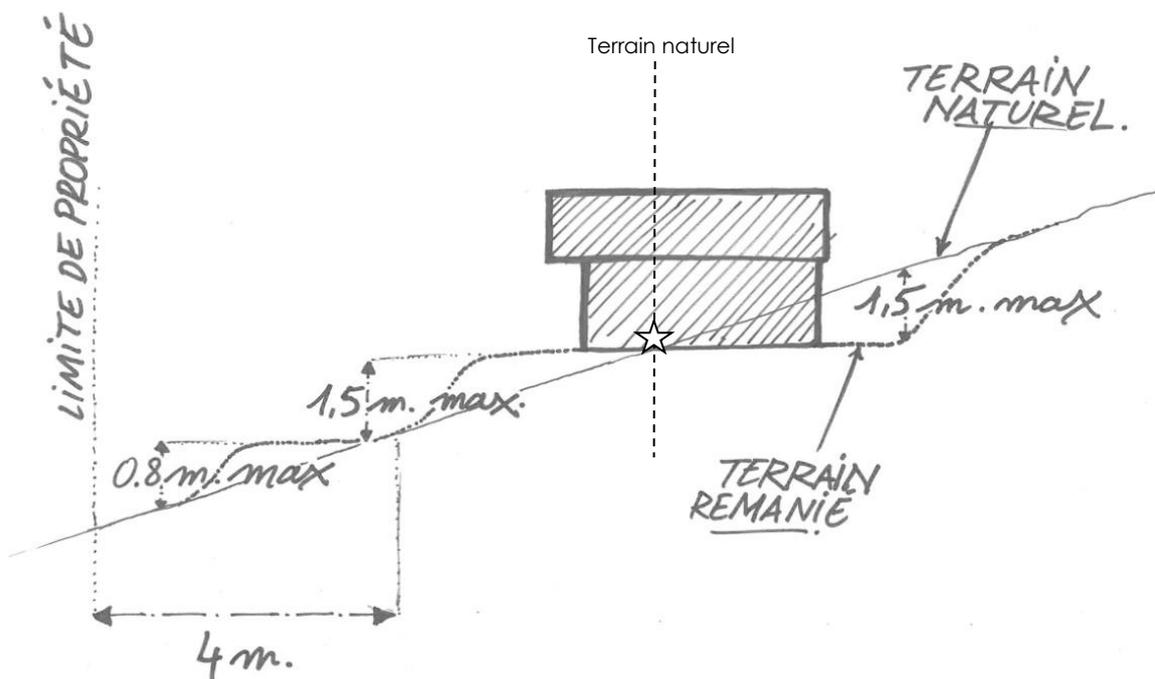
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de

nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains (Article R 111-21 du code de l'urbanisme).

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les dispositions ci-après ne sont pas respectées:

Implantation / terrassement / accès :

L'implantation de la construction doit respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements sont limités à l'assise nécessaire à la construction et sans excéder un talus de terre excédant 1.5 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs à pente inférieure à 10 %



Selon les caractéristiques du terrain d'assiette du projet et de la sensibilité paysagère, la justification des dispositions ci-dessus doivent être joints au dossier de demande de permis de construire.

L'implantation des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès au terrain. Les voiries d'accès doivent être aménagées de telle sorte que leur impact paysager et les contraintes qui leur sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement.

Volumes :

Les constructions doivent être traitées avec le maximum de simplicité en volume. Ainsi, le nombre de volumes doit être limité à deux volumes principaux. Les pans coupés ne peuvent être autorisés que si les caractéristiques du terrain d'assiette les rendent nécessaires.

Architecture :

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au patrimoine architectural traditionnel ou à ses interprétations récentes.

Toiture :

Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

Les toitures doivent comporter 2 pans au minimum. Toutefois, les toitures à 1 seul pan peuvent être autorisées dans le cas de constructions ou d'extensions accolées à un bâtiment existant.

Les toitures terrasses sont autorisées, à condition d'être végétalisées.

La toiture doit disposer d'une pente comprise entre 40% et 80% et doit être adaptée aux contraintes locales.

Les fenêtres de toit doivent être intégrées de façon harmonieuse : elles doivent être affleurantes, d'une superficie adaptée à la dimension de la toiture et pensées dans l'harmonie des façades.

Les constructions devront présenter des dénivelés de toiture de 0.5m minimum.

Façades :

Les enduits doivent être réalisés dans les règles de l'art. Les finitions doivent être soit frottées, grattées ou lissées.

Matériaux :

Les enduits, peintures et matériaux de couverture de couleur vive sont interdits.

Les enduits doivent être réalisés de préférence en teintes sable, beige ou ocre clair. Les enduits blancs sont interdits.

Pour les extensions, aménagements et transformations des constructions existantes, les matériaux extérieurs (couverture, enduit, menuiserie) doivent être d'aspect identique à ceux du bâtiment principal existant.

Le bois peint dans le ton gris, légèrement coloré, ou brun est privilégié pour les huisseries et volets.

D'une manière générale, il convient de respecter les matériaux existants dans l'environnement proche.

Clôtures et portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Toutefois, si le pétitionnaire souhaite clore sa propriété, il doit aborder le traitement de sa clôture en fonction de sa localisation et de sa situation dans le quartier. Elle n'est pas traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public, circulation), sur les limites de propriétés, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles.

La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1.80 mètre.

Les clôtures végétales doivent être constituées d'essences locales variées et plantées à 0.5 mètre minimum de la limite de parcelle.

Dans les espaces construits en continu, ou en bordure d'espaces de circulation ou des espaces publics (rue, place, parking,...) :

- les clôtures doivent contribuer à assurer la continuité du bâti ou des espaces équipés ;
- les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique ne doivent pas créer de gêne pour la circulation (visibilité).

En dehors des espaces construits en continu, ou lorsqu'elles bordent des espaces agricoles ou naturels, ou sur limites de propriété : la clôture doit être la plus discrète possible, composée à partir d'un ou plusieurs des éléments suivants :

- haie végétale constituée par des essences locales variées,
- dispositif à claire voie en bois et de conception simple,
- muret de 0.5m maximum.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondations, de crues torrentielles, de ruissellement sur versant, les clôtures minérales peuvent être interdites afin de permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement.

Les portails doivent être les plus simples possibles et doivent s'intégrer à la construction (matériaux, couleurs, traitement des piliers).

Dans le cas d'un mur en pierre pré-existant, il peut être préservé.

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires :

L'implantation de panneaux solaires doit présenter la meilleure implantation possible dans la composition du bâtiment et son intégration paysagère.

Leur implantation au sol est interdite.

Ils doivent être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages, en respectant les principes suivants :

- être intégrés esthétiquement,
- être regroupés d'un seul tenant sur la toiture, en évitant les implantations verticales ou fantaisistes,
- privilégier la symétrie,
- présenter un coloris le plus proche possible de la toiture.

Divers éléments techniques :

- Les abris des containers d'ordures ménagères doivent être intégrés harmonieusement, dans le respect des normes du service gestionnaire,
- Les éléments techniques tels que blocs de climatisation ou pompe à chaleur doivent être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public ou intégrés dans un coffret.

Les équipements publics ou constructions d'intérêt collectif peuvent faire l'objet d'adaptations au présent règlement, compte tenu des impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

► Article U12 : Stationnement

Il est exigé :

Type de Constructions	Nombre de Places de Stationnements
Habitation Individuelle	2 places de stationnement par habitation sur le tènement
Habitation : opération de plus de 4 logements	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher entamé. Il est imposé en outre 1 place visiteur pour 4 logements.
Hôtels et restaurants	1 place par chambre et 1 place pour 10 m ² de Surface de Plancher.
Construction à usage commercial	1 place pour 50 m ² de surface de vente.
Construction à usage artisanal et industriel	1 place pour 50 m ² de surface de plancher. Un stationnement cycle doit être prévu en fonction de la taille de l'activité.
Construction à usage de bureaux et de services	1 place pour 25 m ² de Surface de Plancher. Un stationnement cycle doit être prévu en fonction de la taille de l'activité.
Equipements publics ou d'intérêt collectif	1 place de stationnement pour 25 m ² de surface de plancher.

Disposition particulière concernant le secteur Ua :

En cas d'impossibilité dûment justifiée, le nombre de places de stationnement pourra être adapté aux contraintes du tènement.

En outre :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques,
- Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols,
- Les portails sont implantés en retrait suffisant au droit des accès automobiles pour permettre le stationnement éventuel d'un véhicule automobile hors voirie publique,
- Des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite devront être réalisés à raison de 5 % du nombre total de places à aménager pour les équipements publics et les bâtiments collectifs neufs,
- Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) doivent être prévus pour tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics.

Pour tout établissement privé autre que les logements, les espaces de stationnement doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle,
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

► Article U13 : Espaces libres et plantations – Aires de jeux et de loisirs

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction.

Un plan descriptif des espaces verts existants et projetés doit être joint à la demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir.

Espaces libres :

La totalité de la surface non construite de la parcelle hormis les espaces nécessaires aux accès et aux stationnements doit être traité en jardin et en aire de jeux.

Pour les opérations d'ensemble réalisées sur un tènement de plus de 3000 m², un espace collectif ouvert doit être réservé pour les aménagements paysagers, le jeu, les espaces conviviaux de rencontre sur au moins 10% de la superficie totale du tènement.

Plantations :

Toute nouvelle plantation doit se faire en retrait de 0.5 mètres par rapport à l'emprise publique ou à la limite de propriété pour une hauteur, à terme, de 2 m.

Les aires de stationnement seront isolées de la voie par des plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbustes et d'arbres de haute tige. De plus, il doit être planté au moins un arbre pour 6 places de stationnement.

Les plantations d'arbres et d'arbustes doivent favoriser une meilleure intégration des installations.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) doit être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits).

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

▶ Article U15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent prendre en compte la réglementation en vigueur.

Concernant l'éclairage des espaces collectifs et publics, la réduction de la consommation énergétique est recherchée soit par l'utilisation de technologies moins consommatrices, soit par l'organisation de périodes non éclairées.

▶ Article U16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Toute construction nouvelle doit disposer d'un fourreau, de chambre de tirage en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires

Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente du raccordement haut débit et doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent.

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (2AU)

► Caractère de la zone

La zone AU correspond à des secteurs de la commune présentant un caractère naturel, non ou insuffisamment équipés et destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le PLU comporte un secteur 2AU dit « strict » destinés à recevoir une urbanisation organisée à moyen terme. Ce secteur est contigu avec un secteur AUB destiné à recevoir une urbanisation à court terme. Leur vocation est la requalification du secteur du Castelet. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) informative porte sur chacun des secteurs.

▶ Article 2AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes, à l'exception de celles mentionnées au paragraphe suivant « b. constructions et occupations autorisées sous conditions »

▶ Article 2AU.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous condition :

Les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- 1.L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la définition d'une solution d'assainissement pérenne sur l'ensemble du secteur.
- 2.La procédure de révision du PLU en vue de l'ouverture de la zone Nord ne pourra se faire que lorsque la commune et l'intercommunalité auront validés un pré-projet et sélectionné un maître d'œuvre.

▶ Article 2AU.3 et 2AU.4:

Sans objet.

▶ Article 2AU.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit être compatible avec les principes énoncés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative au secteur.

▶ Article AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions doit être compatible avec les principes énoncés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative au secteur.

▶ Article 2AU.8 à 2AU.11 :

Sans objet.

▶ **Article 2AU.12 : Stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être suffisants pour assurer le stationnement des véhicules sur le tènement,

▶ **Article 2AU.13 à 2AU.16 :**

Sans objet.

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AUb)

► Caractère de la zone

La zone AU correspond à des secteurs de la commune présentant un caractère naturel, non ou insuffisamment équipés et destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le PLU comporte un secteur AUb destiné à recevoir une urbanisation à court terme correspondant aux extensions des noyaux anciens denses. Ce secteur est contigu avec un secteur 2AU dit « strict » destinés à recevoir une urbanisation organisée à moyen terme. Leur vocation est la requalification du secteur du Castelet. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) informative porte sur chacun des secteurs.

► **Article AUb1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les installations classées pour la protection de l’environnement, soumises à autorisation et à déclaration,
2. Les industries et les nouveaux entrepôts,
3. Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestier ainsi que les constructions destinées à l’élevage des animaux,
4. L’aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (P.R.L.) et habitations légères de loisir (H.L.L.),
5. Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti,
6. Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
7. Les ouvertures et l’exploitation de carrières.

► **Article AUb2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

3. **Les commerces et services** uniquement en rez-de-chaussée, compatibles avec la fonction résidentielle de la zone. Le changement de destination vers l’habitation est interdit.
4. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public dans la mesure où leur localisation correspond à une nécessité technique impérative, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site. Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
5. Les affouillements ou exhaussements du sol dans la limite de 60 cm par rapport au terrain naturel initial.

SECTION 2 : CONDITIONS D’OCCUPATION DU SOL

► **Article AUb3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public**

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, répondant à l’importance ou à la destination de l’immeuble ou de l’ensemble d’immeubles envisagé, à la circulation ou l’utilisation des engins de lutte contre l’incendie.

Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité pour permettre d’effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger (plateforme de sécurité). Pour ce faire, il peut être imposé d’implanter le portail en retrait afin de permettre le stationnement d’un véhicule.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent être mutualisés entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas enclaver de terrains limitrophes.

Voirie :

Les voies, qu'elles soient privées ou publiques, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

La voie de desserte doit comprendre une largeur minimale d'emprise de 4 m .

Des dessertes reliant les voies existantes doivent être privilégiées afin d'éviter la réalisation d'impasses. Toutefois, si la voie est en impasse, elle doit être aménagée de telle sorte que les véhicules de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères puissent effectuer un demi-tour.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, un emplacement d'une taille adaptée à l'opération et situé hors voirie pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères ou l'implantation de containers semi-enterrés doit être prévu.

► Article AUb4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune (compétence syndicat intercommunal de La Rochette).

Assainissement**Eaux usées domestiques :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol. Les pétitionnaires doivent apporter la preuve que l'assainissement individuel projeté ne pose pas de problème de pollution notamment vis-à-vis de la nappe phréatique, des sources et du sous-sol.

En l'absence provisoire de réseau d'assainissement (la construction ou l'installation hors réhabilitation se trouvant dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu), les dispositifs d'assainissement autonome (qui doivent respecter les règles du paragraphe ci-dessus) doivent pouvoir se brancher directement sur ce réseau futur sans passer au travers du système épuratoire.

Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration. Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui doivent être empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L.1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite: commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Sauf impossibilités techniques (géologie défavorable du terrain), la gestion des eaux pluviales doit favoriser l'infiltration au niveau de la parcelle.

Dispositions concernant la gestion des eaux pluviales :

4. Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux pluviales du projet, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement...
5. Dans le cas des eaux de vidange des piscines, elles doivent être rejetées au réseau d'eaux pluviales après traitement,
6. En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires. Les aménagements doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, ...) pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération. Ils doivent être adaptés à la nature du terrain et à l'opération.

Réseaux électricité et de téléphone :

Dans un intérêt esthétique, ceux-ci doivent être enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

Les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

► Article AUb5 : Surface minimale des terrains

Sans objet.

► Article AUb6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet

▶ **Article AUb7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet

▶ **Article AUb8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

▶ **Article AUb9 : Emprise au sol**

Sans objet.

▶ **Article AUb10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions existantes est inchangée.

▶ **Article AUb11 : Aspect extérieur**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains (Article R 111-21 du code de l'urbanisme).

Volumes :

La volumétrie des constructions existantes est inchangée.

Toiture :

En cas de réhabilitation, les toitures devront être identiques à l'existant.

Façades :

En cas de réhabilitation, l'organisation des façades doit être préservée. Les enduits doivent être réalisés dans les règles de l'art. Les finitions doivent être soit frottées, grattées ou lissées.

Les ouvertures existantes doivent être préservées.

Les paraboles devront ne pas être visibles en façade.

Matériaux :

Les enduits, peintures et matériaux de couverture devront être identiques à l'existant.

Les enduits doivent être réalisés de préférence en teintes sable, beige ou ocre clair. Les enduits blancs sont interdits.

Le bois peint dans le ton gris, légèrement coloré, ou brun est privilégié pour les huisseries et volets.
D'une manière générale, il convient de respecter les matériaux existants dans l'environnement proche.

Clôtures et portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Toutefois, si le pétitionnaire souhaite clore le périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble, il doit aborder le traitement de sa clôture en fonction de sa localisation et de sa situation dans le quartier. Elle n'est pas traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public, circulation), sur les limites de propriétés, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles.

La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1.80 mètre.

Les clôtures végétales doivent être constituées d'essences locales variées et plantées à 0.5 mètre minimum de la limite de parcelle.

Dans les espaces construits en continu, ou en bordure d'espaces de circulation ou des espaces publics (rue, place, parking,...) :

- les clôtures doivent contribuer à assurer la continuité du bâti ou des espaces équipés ;
- les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique ne doivent pas créer de gêne pour la circulation (visibilité).
- les clôtures ne doivent pas réduire et gêner l'accessibilité des secours.

En dehors des espaces construits en continu, ou lorsqu'elles bordent des espaces agricoles ou naturels, ou sur limites de propriété : la clôture doit être la plus discrète possible, composée à partir d'un ou plusieurs des éléments suivants :

- haie végétale constituée par des essences locales variées,
- dispositif à claire voie en bois et de conception simple,
- muret de 0.5m maximum.

Les portails ne sont pas obligatoires. Ils doivent être les plus simples possibles et doivent s'intégrer à la construction (matériaux, couleurs, traitement des piliers).

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires :

L'implantation de panneaux solaires doit présenter la meilleure implantation possible dans la composition du bâtiment et son intégration paysagère.

Leur implantation au sol est interdite.

Ils doivent être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages, en respectant les principes suivants :

- être intégrés esthétiquement,
- être regroupés d'un seul tenant sur la toiture, en évitant les implantations verticales ou fantaisistes,
- privilégier la symétrie,
- présenter un coloris le plus proche possible de la toiture.

Divers éléments techniques :

- Les abris des containers d’ordures ménagères doivent être intégrés harmonieusement, dans le respect des normes du service gestionnaire,
- Les éléments techniques tels que blocs de climatisation ou pompe à chaleur doivent être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l’espace public ou intégrés dans un coffret.

Les équipements publics ou constructions d’intérêt collectif peuvent faire l’objet d’adaptations au présent règlement, compte tenu des impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

► **Article AUb12 : Stationnement**

Il est exigé :

Type de Constructions	Nombre de Places de Stationnements
Habitation	2 places de stationnement par habitation sur le tènement. 1 place visiteur par tranche de 4 logements.
Construction à usage commercial	1 place pour 25 m ² de surface de vente.
Construction à usage de bureaux et de services	1 place pour 50 m ² de Surface de Plancher.

En outre :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques,
- Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l’imperméabilisation des sols,
- Les portails sont implantés en retrait suffisant au droit des accès automobiles pour permettre le stationnement éventuel d’un véhicule automobile hors voirie publique,

Pour tout établissement privé autre que les logements, les espaces de stationnement doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l’établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle,
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

► **Article AUb13 : Espaces libres et plantations – Aires de jeux et de loisirs**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut-être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction.

Un plan descriptif des espaces verts existants et projetés doit être joint à la demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir.

Espaces libres :

La totalité de la surface non construite de la parcelle hormis les espaces nécessaires aux accès et aux stationnements doit être traité en jardin et en aire de jeux.

Un espace collectif ouvert doit être réservé pour les aménagements paysagers, le jeu, les espaces conviviaux de rencontre sur au moins 10% de la superficie totale du tènement.

Plantations :

Toute nouvelle plantation doit se faire en retrait de 0.5 mètres par rapport à l’emprise publique ou à la limite de propriété pour une hauteur, à terme, de 2 m.

Les plantations d’arbres et d’arbustes doivent favoriser une meilleure intégration des installations.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d’ornements...) doit être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits).

TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

► Caractère de la zone

La zone A correspond à l'ensemble des espaces à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cela concerne à la fois les terres cultivées et celles faisant partie intégrante de l'activité agricole.

Il s'agit d'une zone où seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées.

La zone A comprend des sous-secteurs :

- A : secteurs agricoles,
- Aa : secteurs agricoles destinés à recevoir des ouvrages nécessaires au réseau d'assainissement collectif,
- Azh : secteurs agricoles protégés en raison de la présence d'une Zone Humide.

Les nouvelles constructions, ainsi que les travaux sur les constructions existantes doivent prendre en compte la présence des Tours de Montmayeur, classées Monuments Historiques. La localisation des tours est reportée sur le plan de zonage du PLU.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

► Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles prévues à l'article A2

► Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les zones A, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

En zone A peuvent être autorisées :

1. les constructions et installations à usage agricole, d'habitation ou de dépôt, nécessaires à l'exploitation agricole ;
2. les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
3. La construction ou l'aménagement d'un local de surveillance s'il est lié et nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation agricole peut être autorisé dans la limite de 40 m² de surface de plancher à condition d'être réalisé à proximité du bâtiment d'exploitation.
4. Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole ou aux travaux et ouvrages d'intérêt collectif ;
5. Le changement de destination des constructions identifiées par un pictogramme sur le plan de zonage, à condition de ne pas nuire à l'activité agricole ;
6. Les extensions des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
7. Les annexes aux bâtiments d'habitation existants, dans une limite de construction ne dépassant pas les 30m² de SP d'une seule fois, à 10 mètres de distance du bâtiment principal, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans la zone Aa, seuls, sont autorisés :

1. Les installations et occupations du sol liées à la création et au fonctionnement du réseau d'assainissement collectif.

En zone Azh, sont autorisées sous condition :

A condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espèces naturelles sont autorisées :

1. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public dans la mesure où leur localisation correspond à une

nécessité technique impérative, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site. Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2. Les travaux et mouvements de sol liés à des opérations de valorisation biologique d'intérêt général du milieu naturel.
3. Les travaux qui contribuent à préserver les zones humides, les zones Natura 2000 ou qui sont destinés à la régulation des eaux pluviales ou du réseau d'assainissement.

Dans toutes les zones :

1. Les rives naturelles des ruisseaux et canaux doivent être maintenus en espaces libres de toute construction et de tout remblai sur une largeur minimale de 10 m par rapport à l'axe des cours d'eau. Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux mais ne concernent pas les ouvrages d'infrastructure franchissant les cours d'eau.
2. Dans les corridors écologiques et pelouses sèches identifiés au plan de zonage : les constructions, installations et aménagements ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espèces naturelles. Les aménagements et installations devront assurer le libre passage de la faune

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

► Article A3 : Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité pour permettre d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger (plateforme de sécurité). Pour ce faire, il peut être imposé d'implanter le portail en retrait afin de permettre le stationnement d'un véhicule.

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

Les accès doivent être mutualisés entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes. Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas enclaver de terrains limitrophes.

Voirie :

Les voies, qu'elles soient privées ou publiques, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

A titre indicatif, les voies desservant plus de 3 parcelles doivent comprendre une largeur minimale d'emprise de 4 m.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. En règle générale, les opérations d'ensemble doivent prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. Toutefois, lorsque les voies comportent une impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères puissent effectuer un demi-tour.

Les espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminements, trottoirs, ...) doivent être d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, tout chemin privé desservant plusieurs habitations doit prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement d'une taille adaptée à l'opération et situé hors voirie pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères ou l'implantation de containers semi-enterrés.

► Article A4 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune (compétence syndicat intercommunal de La Rochette).

Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol. Les pétitionnaires doivent apporter la preuve que l'assainissement individuel projeté ne pose pas de problème de pollution notamment vis-à-vis de la nappe phréatique, des sources et du sous-sol.

En l'absence provisoire de réseau d'assainissement (la construction ou l'installation se trouvant dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu), les dispositifs d'assainissement autonome (qui doivent respecter les règles du paragraphe ci-dessus) doivent pouvoir se brancher directement sur ce réseau futur sans passer au travers du système épuratoire.

Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration. Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui doivent être empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L.1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite: commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Sauf impossibilités techniques (géologie défavorable du terrain), la gestion des eaux pluviales doit favoriser l'infiltration au niveau de la parcelle.

Dispositions concernant la gestion des eaux pluviales :

1. Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux pluviales du projet, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux

pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement...

2. Dans le cas des eaux de vidange des piscines, elles doivent être rejetées au réseau d'eaux pluviales après traitement,

3. En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires. Les aménagements doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, ...) pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération. Ils doivent être adaptés à la nature du terrain et à l'opération.

Rappel : le décret 93.743, en application de l'article 10 de la Loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Réseaux électricité et de téléphone :

Dans un intérêt esthétique, ceux-ci doivent être enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

Les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

▶ Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

▶ Article A.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative, ou de manière libre sur la parcelle.

▶ Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

▶ Article A9 : Emprise au sol

Il n'est pas prévu de coefficient d'emprise au sol. Il n'est pas prévu de coefficient d'emprise au sol. Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles A3 à A13.

▶ Article A10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées exclus).

Type de Constructions	Hauteur maximale
Construction agricole	12 mètres
Habitation	9 mètres
Annexe à l'habitation	3.5 mètres

Dispositions particulières :

Une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée ou prescrite si elle est dûment justifiée par la nature et la localisation des constructions.

Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

Les constructions existantes dont la hauteur est supérieure aux règles précitées pourront évoluer dans leur hauteur initiale.

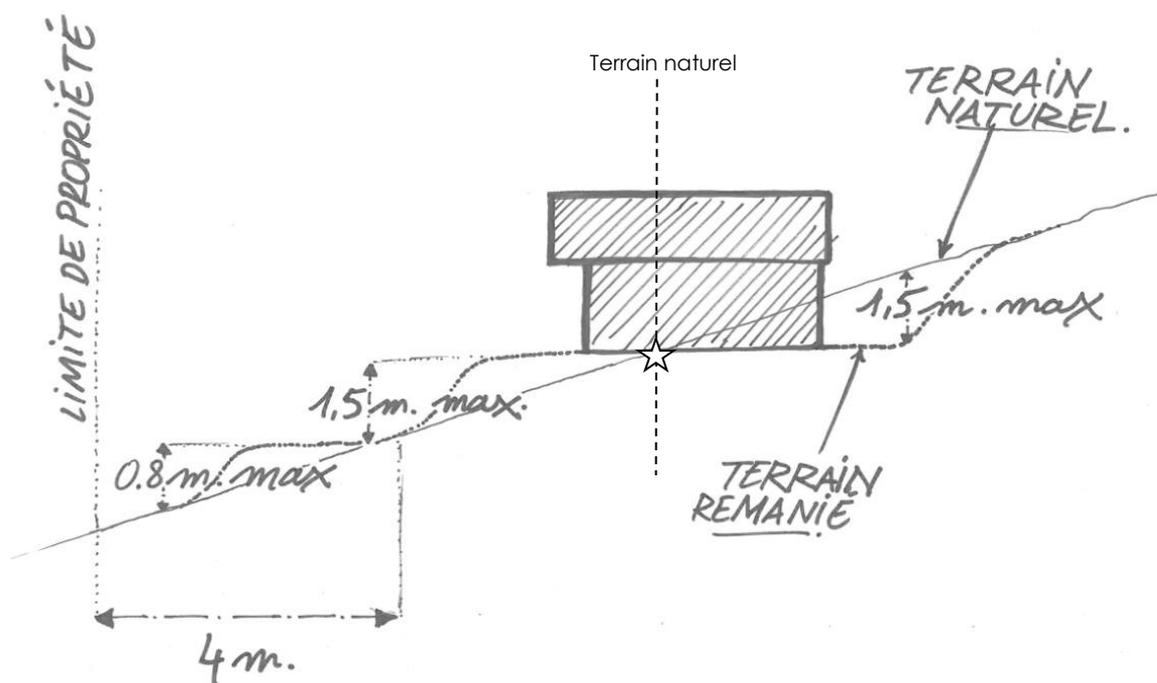
► **Article A11 : Aspect extérieur**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains (Article R 111-21 du code de l'urbanisme).

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les dispositions ci-après ne sont pas respectées:

Implantation / terrassement / accès :

L'implantation de la construction doit respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements sont limités à l'assise nécessaire à la construction et sans excéder un talus de terre excédant 1.5 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs à pente inférieure à 10 %



Selon les caractéristiques du terrain d’assiette du projet et de la sensibilité paysagère, ainsi que la justification des dispositions ci-dessus doivent être joints au dossier de demande de permis de construire.

L’implantation des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l’accès au terrain. Les voiries d’accès doivent être aménagées de telle sorte que leur impact paysager et les contraintes qui leur sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement.

Volumes :

Les constructions doivent être traitées avec le maximum de simplicité en volume. Ainsi, le nombre de volumes doit être limité à deux volumes principaux. Les pans coupés ne peuvent être autorisés que si les caractéristiques du terrain d’assiette les rendent nécessaires.

Architecture :

Les constructions nouvelles doivent s’intégrer au patrimoine architectural traditionnel ou à ses interprétations récentes.

Toiture :

Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

Les toitures doivent comporter 2 pans au minimum. Toutefois, les toitures à 1 seul pan peuvent être autorisées dans le cas de constructions ou d’extensions accolées à un bâtiment existant.

Les toitures terrasses sont autorisées, à condition d’être végétalisées.

La toiture doit disposer d’une pente comprise entre 40% et 80% et doit être adaptée aux contraintes locales.

Les fenêtres de toit doivent être intégrées de façon harmonieuse : elles doivent être affleurantes, d’une superficie adaptée à la dimension de la toiture et pensées dans l’harmonie des façades.

Les constructions devront présenter des dépassées de toiture de 0.5m minimum.

Façades :

Les enduits doivent être réalisés dans les règles de l’art. Les finitions doivent être soit frottées, grattées ou lissées.

Matériaux :

Les enduits, peintures et matériaux de couverture de couleur vive sont interdits.

Les enduits doivent être réalisés de préférence en teintes sable, beige ou ocre clair. Les enduits blancs sont interdits.

Pour les extensions, aménagements et transformations des constructions existantes, les matériaux extérieurs (couverture, enduit, menuiserie) doivent être d'aspect identique à ceux du bâtiment principal existant.

Le bois peint dans le ton gris, légèrement coloré, ou brun est privilégié pour les huisseries et volets.

D'une manière générale, il convient de respecter les matériaux existants dans l'environnement proche.

Clôtures et portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Toutefois, si le pétitionnaire souhaite clore sa propriété, il doit aborder le traitement de sa clôture en fonction de sa localisation et de sa situation dans le quartier. Elle n'est pas traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public, circulation), sur les limites de propriétés, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles.

La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1.80 mètre.

Les clôtures végétales doivent être constituées d'essences locales variées et plantées à 0.5 mètre minimum de la limite de parcelle.

Dans les espaces construits en continu, ou en bordure d'espaces de circulation ou des espaces publics (rue, place, parking,...) :

- les clôtures doivent contribuer à assurer la continuité du bâti ou des espaces équipés ;
- les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique ne doivent pas créer de gêne pour la circulation (visibilité).

En dehors des espaces construits en continu, ou lorsqu'elles bordent des espaces agricoles ou naturels, ou sur limites de propriété : la clôture doit être la plus discrète possible, composée à partir d'un ou plusieurs des éléments suivants :

- haie végétale constituée par des essences locales variées,
- dispositif à claire voie en bois et de conception simple,
- muret de 0.5m maximum.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondations, de crues torrentielles, de ruissellement sur versant, les clôtures minérales peuvent être interdites afin de permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement.

Les portails doivent être les plus simples possibles et doivent s'intégrer à la construction (matériaux, couleurs, traitement des piliers).

Dans le cas d'un mur en pierre pré-existant, il peut être préservé.

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires :

L'implantation de panneaux solaires doit présenter la meilleure implantation possible dans la composition du bâtiment et son intégration paysagère.

Leur implantation au sol est interdite.

Ils doivent être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages, en respectant les principes suivants :

- être intégrés esthétiquement,
- être regroupés d'un seul tenant sur la toiture, en évitant les implantations verticales ou fantaisistes,
- privilégier la symétrie,
- présenter un coloris le plus proche possible de la toiture.

Divers éléments techniques :

- Les abris des containers d'ordures ménagères doivent être intégrés harmonieusement, dans le respect des normes du service gestionnaire,

- Les éléments techniques tels que blocs de climatisation ou pompe à chaleur doivent être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public ou intégrés dans un coffret.

Les équipements publics ou constructions d'intérêt collectif peuvent faire l'objet d'adaptations au présent règlement, compte tenu des impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

Dispositions particulières concernant les périmètres de protection des bâtiments historiques :

- Dans les secteurs soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des prescriptions particulières complémentaires aux dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus, pour les constructions et les clôtures, peuvent être exigées,
- les toitures-terrasses sont interdites.

▶ **Article A12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

▶ **Article A13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés – Aires de jeux et de loisirs**

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction.

Un plan descriptif des espaces verts existants et projetés doit être joint à la demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir.

Espaces libres :

La totalité de la surface non construite de la parcelle hormis les espaces nécessaires aux accès et aux stationnements doit être traitée en jardin et en aire de jeux.

Pour les opérations d'ensemble réalisées sur un tènement de plus de 3000 m², un espace collectif ouvert doit être réservé pour les aménagements paysagers, le jeu, les espaces conviviaux de rencontre sur au moins 10% de la superficie totale du tènement.

Plantations :

Toute nouvelle plantation doit se faire en retrait de 0.5 mètres par rapport à l'emprise publique ou à la limite de propriété pour une hauteur, à terme, de 2 m.

Les aires de stationnement seront isolées de la voie par des plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbustes et d'arbres de haute tige. De plus, il doit être planté au moins un arbre pour 6 places de stationnement.

Les plantations d'arbres et d'arbustes doivent favoriser une meilleure intégration des installations.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) doit être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits).

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

▶ Article A15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent prendre en compte la réglementation en vigueur.

Concernant l'éclairage des espaces collectifs et publics, la réduction de la consommation énergétique est recherchée soit par l'utilisation de technologies moins consommatrices, soit par l'organisation de périodes non éclairées.

▶ Article A16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Toute construction nouvelle doit disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique, hors bâtiment technique.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires

Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente du raccordement haut débit et doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent.

TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

► Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend des sous-secteurs :

- N : secteurs naturels ou forestiers,
- Nzh : secteurs naturels ou forestiers protégés en raison de la présence d'une Zone Humide
- Nj : secteur de jardin.

Les nouvelles constructions, ainsi que les travaux sur les constructions existantes doivent prendre en compte la présence des Tours de Montmayeur, classées Monuments Historiques. La localisation des tours est reportée sur le plan de zonage du PLU.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

► Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles prévues à l'article N2

► Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les zones N, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

En zone N, sont autorisées sous condition :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, sous réserve d'être agriculteur ou exploitant forestier ;
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les exhaussements et affouillements du sol liés à toute activité rendue nécessaire pour l'entretien des ruisseaux et la protection des risques naturels ;
4. Les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec la qualité des sites concernés ;
5. Les extensions des constructions existantes, dans la limite de 60m² de surface de plancher.

En zone Nzh, sont autorisées sous condition :

A condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espèces naturelles sont autorisées :

1. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public dans la mesure où leur localisation correspond à une nécessité technique impérative, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site. Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
2. Les travaux et mouvements de sol liés à des opérations de valorisation biologique d'intérêt général du milieu naturel.
3. Les travaux qui contribuent à préserver les zones humides, les zones Natura 2000 ou qui sont destinés à la régulation des eaux pluviales ou du réseau d'assainissement.

En zone Nj, sont autorisées sous condition :

Une annexe aux bâtiments d'habitation existants, dans une limite de construction ne dépassant pas les 30m² de SP d'une seule fois, à 10 mètres de distance du bâtiment principal, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

Dans toutes les zones :

1. Les rives naturelles des ruisseaux et canaux doivent être maintenus en espaces libres de toute construction et de tout remblai sur une largeur minimale de 10 m par rapport à l'axe des cours d'eau. Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux mais ne concernent pas les ouvrages d'infrastructure franchissant les cours d'eau.
2. Dans les corridors écologiques et pelouses sèches identifiés au plan de zonage : les constructions, installations et aménagements ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espèces naturelles. Les aménagements et installations devront assurer le libre passage de la faune

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

► Article N3 : Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité pour permettre d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger (plateforme de sécurité). Pour ce faire, il peut être imposé d'implanter le portail en retrait afin de permettre le stationnement d'un véhicule.

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

Les accès doivent être mutualisés entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes. Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas enclaver de terrains limitrophes.

Voirie :

Les voies, qu'elles soient privées ou publiques, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

A titre indicatif, les voies desservant plus de 3 parcelles doivent comprendre une largeur minimale d'emprise de 4 m.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. En règle générale, les opérations d'ensemble doivent prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. Toutefois, lorsque les voies comportent une impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères puissent effectuer un demi-tour.

Les espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminements, trottoirs, ...) doivent être d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, tout chemin privé desservant plusieurs habitations doit prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement d'une taille adaptée à l'opération et situé hors voirie pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères ou l'implantation de containers semi-enterrés.

► Article N4 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune (compétence syndicat intercommunal de La Rochette).

Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol. Les pétitionnaires doivent apporter la preuve que l'assainissement individuel projeté ne pose pas de problème de pollution notamment vis-à-vis de la nappe phréatique, des sources et du sous-sol.

En l'absence provisoire de réseau d'assainissement (la construction ou l'installation se trouvant dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu), les dispositifs d'assainissement autonome (qui doivent respecter les règles du paragraphe ci-dessus) doivent pouvoir se brancher directement sur ce réseau futur sans passer au travers du système épuratoire.

Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration. Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui doivent être empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L.1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite: commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Sauf impossibilités techniques (géologie défavorable du terrain), la gestion des eaux pluviales doit favoriser l'infiltration au niveau de la parcelle.

Dispositions concernant la gestion des eaux pluviales :

1. Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux pluviales du projet, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement...
2. Dans le cas des eaux de vidange des piscines, elles doivent être rejetées au réseau d'eaux pluviales après traitement,
3. En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires. Les aménagements doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, ...) pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération. Ils doivent être adaptés à la nature du terrain et à l'opération.

Rappel : le décret 93.743, en application de l'article 10 de la Loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Réseaux électricité et de téléphone :

Dans un intérêt esthétique, ceux-ci doivent être enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

Les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

▶ Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

▶ Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative, ou de manière libre sur la parcelle.

▶ Article N8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

▶ Article N9 : Emprise au sol

Il n'est pas prévu de coefficient d'emprise au sol. Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles N3 à N13.

▶ Article N10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées exclus).

La hauteur des constructions doit être adaptée à une bonne intégration dans le site. Cette hauteur ne doit pas excéder 9 mètres mesurée au faîtage.

Dispositions particulières :

Une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée ou prescrite si elle est dûment justifiée par la nature et la localisation des constructions.

Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

Les constructions existantes dont la hauteur est supérieure aux règles précitées pourront évoluer dans leur hauteur initiale.

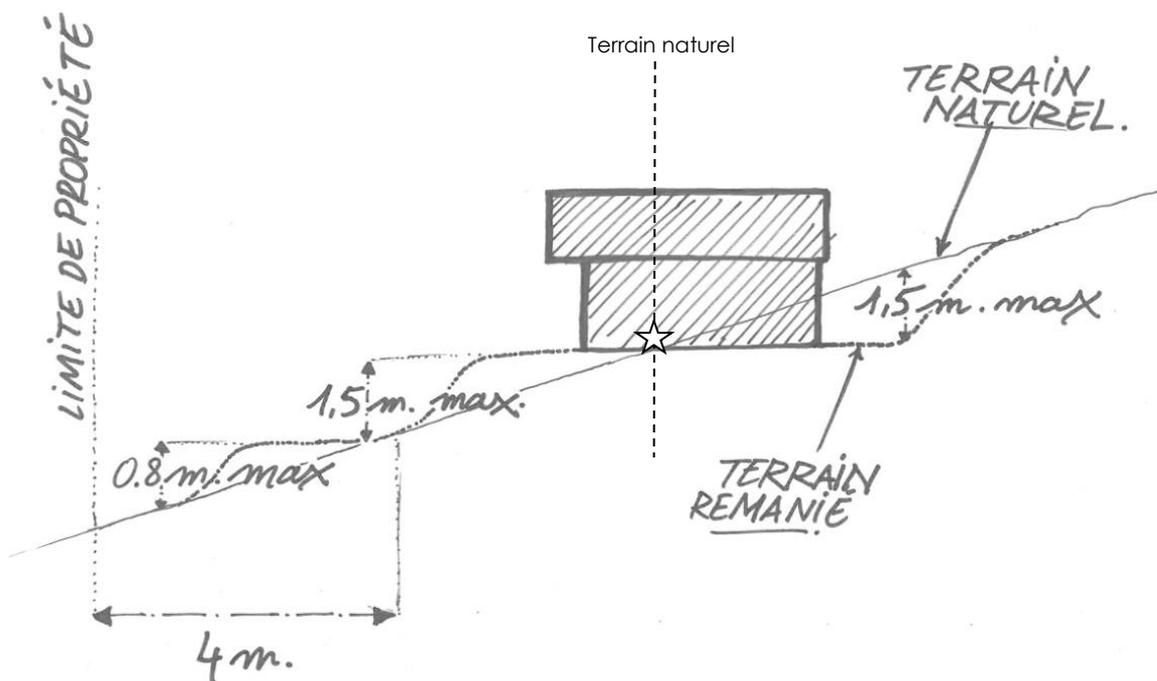
► **Article N.11 : Aspect extérieur**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains (Article R 111-21 du code de l'urbanisme).

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les dispositions ci-après ne sont pas respectées:

Implantation / terrassement / accès :

L'implantation de la construction doit respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements sont limités à l'assise nécessaire à la construction et sans excéder un talus de terre excédant 1.5 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs à pente inférieure à 10 %



Selon les caractéristiques du terrain d'assiette du projet et de la sensibilité paysagère, un levé

topographique du terrain avant tout aménagement ainsi que la justification des dispositions ci-dessus doivent être joints au dossier de demande de permis de construire.

L'implantation des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès au terrain. Les voiries d'accès doivent être aménagées de telle sorte que leur impact paysager et les contraintes qui leur sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement.

Volumes :

Les constructions doivent être traitées avec le maximum de simplicité en volume. Ainsi, le nombre de volumes doit être limité à deux volumes principaux. Les pans coupés ne peuvent être autorisés que si les caractéristiques du terrain d'assiette les rendent nécessaires.

Architecture :

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au patrimoine architectural traditionnel ou à ses interprétations récentes.

Toiture :

Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

Les toitures doivent comporter 2 pans au minimum. Toutefois, les toitures à 1 seul pan peuvent être autorisées dans le cas de constructions ou d'extensions accolées à un bâtiment existant.

Les toitures terrasses sont autorisées, à condition d'être végétalisées.

La toiture doit disposer d'une pente comprise entre 40% et 80% et doit être adaptée aux contraintes locales.

Les fenêtres de toit doivent être intégrées de façon harmonieuse : elles doivent être affleurantes, d'une superficie adaptée à la dimension de la toiture et pensées dans l'harmonie des façades.

Les constructions devront présenter des dénivelés de toiture de 0.5m minimum.

Façades :

Les enduits doivent être réalisés dans les règles de l'art. Les finitions doivent être soit frottées, grattées ou lissées.

Matériaux :

Les enduits, peintures et matériaux de couverture de couleur vive sont interdits.

Les enduits doivent être réalisés de préférence en teintes sable, beige ou ocre clair. Les enduits blancs sont interdits.

Pour les extensions, aménagements et transformations des constructions existantes, les matériaux extérieurs (couverture, enduit, menuiserie) doivent être d'aspect identique à ceux du bâtiment principal existant.

Le bois peint dans le ton gris, légèrement coloré, ou brun est privilégié pour les huisseries et volets.

D'une manière générale, il convient de respecter les matériaux existants dans l'environnement proche.

Clôtures et portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Toutefois, si le pétitionnaire souhaite clore sa propriété, il doit aborder le traitement de sa clôture en fonction de sa localisation et de sa situation dans le quartier. Elle n'est pas traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public, circulation), sur les limites de propriétés, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles.

La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1.80 mètre.

Les clôtures végétales doivent être constituées d'essences locales variées et plantées à 0.5 mètre minimum de la limite de parcelle.

Dans les espaces construits en continu, ou en bordure d'espaces de circulation ou des espaces publics (rue, place, parking,...) :

- les clôtures doivent contribuer à assurer la continuité du bâti ou des espaces équipés ;
- les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique ne doivent pas créer de gêne pour la circulation (visibilité).

En dehors des espaces construits en continu, ou lorsqu'elles bordent des espaces agricoles ou naturels, ou sur limites de propriété : la clôture doit être la plus discrète possible, composée à partir d'un ou plusieurs des éléments suivants :

- haie végétale constituée par des essences locales variées,
- dispositif à claire voie en bois et de conception simple,
- muret de 0.5m maximum.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondations, de crues torrentielles, de ruissellement sur versant, les clôtures minérales peuvent être interdites afin de permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement.

Les portails doivent être les plus simples possibles et doivent s'intégrer à la construction (matériaux, couleurs, traitement des piliers).

Dans le cas d'un mur en pierre pré-existant, il peut être préservé.

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires :

L'implantation de panneaux solaires doit présenter la meilleure implantation possible dans la composition du bâtiment et son intégration paysagère.

Leur implantation au sol est interdite.

Ils doivent être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages, en respectant les principes suivants :

- être intégrés esthétiquement,
- être regroupés d'un seul tenant sur la toiture, en évitant les implantations verticales ou fantaisistes,
- privilégier la symétrie,
- présenter un coloris le plus proche possible de la toiture.

Divers éléments techniques :

- Les abris des containers d'ordures ménagères doivent être intégrés harmonieusement, dans le respect des normes du service gestionnaire,
- Les éléments techniques tels que blocs de climatisation ou pompe à chaleur doivent être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public ou intégrés dans un coffret.

Les équipements publics ou constructions d'intérêt collectif peuvent faire l'objet d'adaptations au présent règlement, compte tenu des impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

Dispositions particulières concernant les périmètres de protection des bâtiments historiques :

- Dans les secteurs soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des prescriptions particulières complémentaires aux dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus, pour les constructions et les clôtures, peuvent être exigées,

- les toitures-terrasses sont interdites.

► Article N12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

► Article N.13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés – Aires de jeux et de loisirs

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction.

Un plan descriptif des espaces verts existants et projetés doit être joint à la demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir.

Espaces libres :

La totalité de la surface non construite de la parcelle hormis les espaces nécessaires aux accès et aux stationnements doit être traitée en jardin et en aire de jeux.

Pour les opérations d'ensemble réalisées sur un tènement de plus de 3000 m², un espace collectif ouvert doit être réservé pour les aménagements paysagers, le jeu, les espaces conviviaux de rencontre sur au moins 10% de la superficie totale du tènement.

Plantations :

Toute nouvelle plantation doit se faire en retrait de 0.5 mètres par rapport à l'emprise publique ou à la limite de propriété pour une hauteur, à terme, de 2 m.

Les aires de stationnement seront isolées de la voie par des plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbustes et d'arbres de haute tige. De plus, il doit être planté au moins un arbre pour 6 places de stationnement.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

► Article N15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent prendre en compte la réglementation en vigueur.

Concernant l'éclairage des espaces collectifs et publics, la réduction de la consommation énergétique est recherchée soit par l'utilisation de technologies moins consommatrices, soit par l'organisation de périodes non éclairées.

► Article N16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Toute construction nouvelle doit disposer d'un fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique, hors bâtiment technique.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente du raccordement haut débit et doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent.