

# COMMUNE D'ESSERTS-BLAY

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### RAPPORT DE PRESENTATION

22 mars 2015



RÉVISION DU P.L.U.  
prescrite le : 26 Octobre 2011  
arrêtée le : 28 février 2014



Approbation de l'Elaboration par D.C.M.  
du 26 mars 2015

signature du Maire :

cachet de la mairie :

Urbanisme paysage Environnement  
5 rue de la Dîme 67 610 LA WANTZENAU



# SOMMAIRE

|          |                                                                                                                                          |           |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....</b>                                              | <b>1</b>  |
| 1.1      | JUSTIFICATION DU PADD .....                                                                                                              | 3         |
| 1.2      | LES CHOIX D'AMÉNAGEMENT .....                                                                                                            | 7         |
| <b>2</b> | <b>Motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement et de programmation.....</b> | <b>9</b>  |
| 2.1      | CARACTÈRE DE LA ZONE ET JUSTIFICATION DES LIMITES DES ZONES.....                                                                         | 10        |
| 2.2      | JUSTIFICATION DES CHOIX D'URBANISATION FUTURE .....                                                                                      | 15        |
| 2.3      | JUSTIFICATION DES RÈGLES APPLICABLES .....                                                                                               | 17        |
| 2.4      | JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....                                                                   | 65        |
| 2.5      | .....                                                                                                                                    | 69        |
| 2.5      | JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS .....                                                                                            | 70        |
| <b>3</b> | <b>INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ....</b>                                                                      | <b>73</b> |
| 3.1      | IMPACT DU PROJET DE PLU .....                                                                                                            | 75        |
| <b>4</b> | <b>LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....</b>                                                                                   | <b>77</b> |
| 4.1      | Les implications et les actions d'accompagnement .....                                                                                   | 78        |
| 4.2      | Les moyens de préservation de l'environnement .....                                                                                      | 79        |
| <b>5</b> | <b>SUPERFICIE DES ZONES.....</b>                                                                                                         | <b>81</b> |

# **1 CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

À partir des constats réalisés dans le diagnostic, la commune d'Esserts Blay a dégagé les grands enjeux sur lesquels elle souhaite axer le développement de son territoire. Ces grandes lignes ont ensuite été traduites dans le PADD (Projet d'Aménagement et Développement Durables), en termes d'orientations générales.

Le tableau qui suit présente de façon synthétique les principaux éléments de chacune de ces trois étapes.

De la présentation des orientations générales du PADD, transparaît le principe fondamental de développement durable et soutenable pour les années à venir. Afin d'appréhender de la manière la plus équilibrée l'avenir de la commune, le respect de ce principe fondamental apparaît essentiel dans les quatre domaines suivants :

- le développement urbain,
- le développement économique,
- les déplacements, transports et infrastructures,
- le paysage et l'environnement.

## 1.1 JUSTIFICATION DU PADD

| Objectifs définis à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Rappel des problématiques identifiées sur le territoire communal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Justification des choix retenus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b><u>1- Principe d'équilibre entre :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et le développement de l'espace urbain, d'une part,</li> <li>et</li> <li>la préservation des espaces naturels affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part,</li> </ul> <p>en respectant les objectifs de développement durable</p> | <p>Un parc de logements ancien, en cœur de village, homogène, resserré de qualité moyenne mais support de l'identité communale.</p> <p>Un parc de logements ancien dimensionné pour des ménages qui représentaient de l'ordre de 6 personnes en moyenne</p> <p>Un bâti récent développé durant la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle qui présente des problèmes d'intégration au niveau urbain et paysager et qui est très consommateur d'espace.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Diversification du parc de logements (développement d'habitat accolé et intermédiaire, économes en terrain et répondant aux attentes de toutes les catégories de population et adapté à la taille actuelle des ménages)</li> <li>Valoriser la qualité du cadre de vie dans une gestion économe en espace (développement harmonieux et cohérent du chef-lieu, nouvelles zones à urbaniser réduites, nouvelles formes d'habitat compactes, espaces publics de qualité, organisation claire des limites du village – chef-lieu et hameaux).</li> <li>Valoriser le patrimoine architectural ancien porteur de l'identité communale,</li> <li>Développer la mixité des usages.</li> <li>Concentrer le développement communal sur le chef-lieu et le hameau principal .</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Volonté de mettre en œuvre une politique de protection et de mise en valeur du patrimoine naturel et bâti sur le territoire communal, tout en assurant un développement urbain et socio-économique harmonieux de la commune.</li> <li>Anticiper l'avenir et le développement communal futur en préservant les terres naturelles et agricoles de toute nouvelle urbanisation.</li> <li>Exploiter au mieux les espaces disponibles dans le tissu bâti existant pour le développement d'une nouvelle offre en logements diversifiée et adaptée à toutes la catégories de population,</li> <li>Trouver un équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces paysagers sensibles.</li> <li>Limiter la consommation des espaces urbains en promouvant une densité bâtie maîtrisée.</li> </ul> |

| Objectifs définis à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Rappel des problématiques identifiées sur le territoire communal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Justification des choix retenus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b><u>2- Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat urbain</u></b></p> <p>En prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• d'habitat,</li> <li>• de développement des activités économiques,</li> <li>• d'équipements publics,</li> </ul> <p>en prenant en compte en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'équilibre entre emploi et habitat,</li> <li>• les besoins de déplacements de la population,</li> <li>• les problématiques spécifiques de gestion maîtrisée des eaux (eaux usées, eaux pluviales, eau potable)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Croissance continue depuis 1982, reposant sur le dynamisme du solde migratoire communal (bonne attractivité résidentielle)</li> <li>• Vieillesse de la population et augmentation des foyers d'une personne</li> <li>• Forte proportion de propriétaires (76%) : progression depuis 1999</li> <li>• Marché de l'immobilier peu tendu mais absence de diversité dans l'offre qui participe à écarter certaines catégories de population (jeunes ménages, ménages modestes)</li> <li>• Un bâti ancien porteur d'une identité et d'une image fortes, vecteur de l'identité communale mais insuffisamment valorisé,</li> <li>• Des services à la personne presque inexistant</li> <li>• Des capacités de stationnement limitées dans le centre du chef-lieu</li> <li>• Des réseaux d'eau et d'assainissement qui ne couvrent qu'une partie des zones urbanisées du territoire communal (chef-lieu – Saint Thomas, ...)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Amélioration de la mixité générationnelle et de la diversité socioprofessionnelle</li> <li>• Mise en place d'un rythme de développement de la population de l'ordre de 15 à 20 nouveaux habitants par an (entre 6 et 8 nouveaux ménages par an)</li> <li>• Accroître les capacités d'accueil des jeunes ménages (relance du solde démographique naturel)</li> <li>• Accompagnement et fluidification des parcours résidentiels intracommunaux</li> <li>• Développement et diversification des activités existantes : exploitations agricoles, restauration</li> <li>• Encouragement à l'implantation de nouveaux commerces et services de proximité</li> <li>• Gérer les problématiques de stationnement dans le chef-lieu: saisir les opportunités foncières pour l'aménagement de parkings publics, mutualisation du stationnement, encouragement du covoiturage</li> <li>• Préparation des nouvelles opérations urbaines à la desserte câblée à haut débit.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anticiper l'accroissement de la population en se donnant les moyens de répondre aux demandes de terrains à bâtir,</li> <li>• Permettre d'assurer une vie sociale harmonieuse aux nouveaux habitants en les intégrant à la vie locale,</li> <li>• Promouvoir le développement de nouvelles activités commerciales et de services au centre du chef-lieu</li> <li>• accompagner la pérennisation et le développement des activités économiques existant sur la commune (agriculture, artisanat, restauration, ...),</li> <li>• Assurer le niveau d'équipements adéquat au maintien et à l'accroissement de la population</li> <li>• Développer les équipements et les aménagements d'accueil et d'hébergement touristique.</li> </ul> |



| Objectifs définis à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Rappel des problématiques identifiées sur le territoire communal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Justification des choix retenus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b><u>3- Respect de l'environnement :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains et périurbains,</li> <li>• Maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile,</li> <li>• Préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des milieux, des sites et des paysages naturels ou urbains,</li> <li>• Réduction des nuisances sonores,</li> <li>• Sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti,</li> <li>• Prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une activité agricole présente et en essor</li> <li>• Un usage de la voiture individuelle quasi-exclusif pour les déplacements domicile travail</li> <li>• Un réseau de transports collectifs limité aux transports scolaires</li> <li>• De nombreux espaces naturels de qualité qui sont également des espaces de récréation pour les habitants</li> <li>• Des zones humides peu présentes</li> <li>• Une forêt très présente et en progression au détriment de l'agriculture</li> <li>• Un relief qui rend tout le village très exposé à la vue dans le paysage de la vallée de l'Isère</li> <li>• Une vallée ouverte mitée par une urbanisation pavillonnaire lâche en plusieurs endroits</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gérer les migrations pendulaires et améliorer les capacités de stationnement des quartiers centraux (chef-lieu, hameaux),</li> <li>• Valoriser des espaces publics de proximité (aménagement de squares publics dans les opérations groupées par ex, revalorisation du centre-du chef-lieu)</li> <li>• Créer des espaces extérieurs privatifs pour tout nouveau logement créé</li> <li>• Maintenir les grands ensembles d'espaces naturels et agricoles : préservation des espaces naturels inondables, des espaces de jardins au sein des espaces urbanisés, des espaces présentant un risque naturel</li> <li>• Interdire toute nouvelle construction hors du périmètre bâti du chef-lieu et des hameaux</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Volonté de garantir la pérennité du cadre paysager du village</li> <li>• Permettre l'accès des habitants aux espaces naturels pour un usage récréatif et de loisirs</li> <li>• Volonté de mettre en œuvre une nouvelle politique de sécurisation de la voirie et de développement de modes de transports doux au sein des secteurs urbanisés,</li> <li>• Volonté d'une gestion globale et transversale des problématiques de déplacement et de développement urbain et économique</li> <li>• Protection des sites naturels et urbains en s'appuyant sur la mise en valeur de ces espaces</li> <li>• Valorisation du patrimoine naturel</li> <li>• Protéger les biens et les personnes par la prise en compte des risques naturels et une gestion optimisée des eaux de ruissellement dans toute nouvelle opération d'aménagement</li> </ul> |





## 1.2 LES CHOIX D'AMÉNAGEMENT

### 1.2.1 Les choix d'aménagement en matière de développement urbain

À l'issue de l'analyse du diagnostic et des réflexions et débats en phase d'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables, il a été décidé de limiter drastiquement toute nouvelle extension urbaine.

Plusieurs portions de territoire classée en zone UB au POS et qui n'ont encore jamais été mobilisée représentent près de 2,3 ha. Elles ont été reprises pour être classée en zone à urbaniser. Ces secteurs ont été de plus étudiés dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation.

Ces opérations permettront de développer un habitat présentant une densité organisée et maîtrisée avoisinant les 20 logements par hectare.

L'étude du territoire bâti de la commune a permis de mettre en lumière ses capacités de densification (par urbanisation des dents creuses et par reconversion de bâti agricole). Les capacités estimées sont l'ordre de 40 logements pour les 10 ans à venir (à partir des coefficients de rétention foncière estimés et présentés dans le PADD).

Le rythme de développement urbain souhaité oscille entre 6 et 8 logements par an, soit 60 à 80 logements d'ici à 2024.

L'urbanisation concertée entreprise permet donc de répondre aux besoins de la commune à l'horizon 2024. La commune ne prélèvera que 0,6 ha sur les terres agricoles pour son développement futur, dans le cadre d'une opération localisée à l'entrée du chef-lieu. Celle-ci, comme une opération programmée à l'arrière de la mairie, sont des leviers pour la commune pour réguler son rythme de développement en fonction des initiatives privées effectives, qu'elles soient individuelles (dans le cadre de constructions neuves ou de réhabilitations ou requalifications) ou collectives dans le cadre des opérations d'ensemble identifiées (Eternan ou Saint Thomas) ou de constructions de logements groupés hors périmètre de ces OAP.

### 1.2.2 Les choix d'aménagement en termes de développement économique

Le choix de la commune en termes de développement économique est :

- de pérenniser les secteurs économiques déjà établis (zones d'activités, restauration, artisanat)
- de soutenir l'installation d'activités commerciales et de services dans le chef-lieu du village en limitant les contraintes d'installation et de développement au minimum,
- de mettre en place dans l'urbanisation nouvelle programmée les possibilités d'installation d'activités économiques (commerce, tertiaire) compatibles avec sa vocation principalement résidentielle,
- de soutenir le développement et la pérennisation des activités agricoles du village.

Ainsi, aucune nouvelle zone destinée à l'activité économique n'a été créée sur le territoire communal. Par contre il est donné la possibilité d'implanter de l'activité intégrée au tissu résidentiel de la commune.

### 1.2.3 Les choix d'aménagement en matière de déplacements et transports

La commune aborde ces thématiques sous deux angles :

#### 1.2.3.1 **LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS DANS LE BATI EXISTANT**

Les parcelles susceptibles d'accueillir des densifications bâties ont été étudiées pour connaître leurs capacités effectives en termes de stationnement. De cette approche a été définie la réglementation en termes de stationnement appliquée aux zones déjà bâties. Cette approche est complétée par la mise en place d'emplacements réservés permettant de développer progressivement des aires de stationnement public permettant de libérer les voies publiques des véhicules individuels.

L'usage des deux roues est encouragé en exigeant la création de locaux de stationnement dans toute nouvelle opération de construction de plus de deux logements.

### **1.2.3.2 LES TRANSPORTS ET LE STATIONNEMENT DANS LES EXTENSIONS URBAINES**

Le stationnement qui sera mis en place dans le cadre de ces opérations sera partagé, regroupé et mutualisé afin de réduire au minimum les surfaces destinées à ces usages.

Les activités économiques pourront utiliser pour 50% de leurs besoins, les places de stationnement créées pour les besoins des habitations. Le stationnement ne se fait pas à la parcelle pour induire de nouveaux usages et éviter que les habitants commencent par s'installer dans leur véhicule privé avant d'atteindre l'espace public.

Il est exigé la création en rez-de-chaussée, de locaux de stationnement pour les deux roues (et les poussettes) pour favoriser l'usage de ce moyen de transports.

### **1.2.4 Les choix d'aménagement en matière d'environnement et de cadre de vie**

Des choix volontaires et responsables ont été opérés tant sur les zones urbaines que sur les zones agricoles ou naturelles.

#### **1.2.4.1 ZONES URBAINES**

Tous les secteurs à proximité du chef-lieu, classés comme urbanisables au POS (NA) et non mobilisés durant les 20 dernières années sont rendus à l'agriculture. Le développement bâti projeté vient pérenniser, compléter et organiser les limites d'urbanisation du village, chef-lieu et hameaux. Les dents creuses ont été finement inventoriées dans le cadre du diagnostic et prises en compte précisément dans le cadre des objectifs de modération de la consommation d'espace.

Les secteurs urbains non mobilisés de plus de 5000 m<sup>2</sup>, identifiés, ont fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation optimisant leur utilisation et leur organisation urbaine dans le sens des objectifs poursuivis en termes de gestion des eaux, d'économie d'énergie et de maîtrise de la consommation de terrain.

La qualité de l'environnement est également prise en compte à travers la réglementation et le zonage spécifique des zones urbaines :

- les caractéristiques identitaires du bâti existant ont été clairement mises en lumière pour les retraduire dans la réglementation.
- Les limites entre zones bâties et zones agricoles ou naturelles ne sont pas modifiées par le nouveau plan de zonage. Elles sont entérinées pour permettre de préserver la compacité du chef-lieu et des hameaux et leur lisibilité dans le paysage de la vallée de l'Isère.
- Les habitations hors de ces limites sont réglementées comme du bâti diffus en zone naturelle ou agricole.

#### **1.2.4.2 ZONES NATURELLES**

Les zones Na du POS planifiées pour les extensions d'habitat ou économiques de la commune sont reclassées en zones naturelles ou agricoles.

Les constructions existantes en zone naturelle ou agricoles sont grevées de règles évitant d'aggraver leur exposition aux risques naturels.

Les constructions résidentielles hors du périmètre bâti ne peuvent plus s'étendre que dans des proportions très limitées pour ne plus développer ce bâti diffus contraire à la préservation des paysages et de l'environnement.

## **2 Motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement et de programmation**

## 2.1 CARACTÈRE DE LA ZONE ET JUSTIFICATION DES LIMITES DES ZONES

Le règlement du PLU délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières, et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles.

La délimitation de ces zones résulte des orientations générales d'urbanisme et d'aménagement définies par la commune d'Esserts Blay dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

### 2.1.1 Zones urbaines (Zones U)

#### ***Définition (article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme) :***

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Ont été 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 typologie du bâti, l'évolution urbaine d'Esserts Blay et les différentes vocations des sites concernés ont conduit à créer sur son territoire plusieurs zones urbaines à vocation mixte d'habitat : UA, UB.

La commune possède trois zones d'activités sur le territoire. Celles-ci sont classées en zone UX.

#### **2.1.1.1 ZONE UA**

##### ***Caractère de la zone***

La zone UA est une zone urbaine déjà urbanisée où les infrastructures existantes permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur l'habitation et certaines activités économiques.

Il s'agit d'une zone qui couvre le centre ancien du chef-lieu et des hameaux.

La zone UA comprend un secteur de zone : le **secteur UAh**, qui concerne les secteurs anciens des hameaux

##### ***Élaboration des limites suite à la révision du POS / Elaboration du PLU***

La zone UA du PLU correspond en quasi totalité à la zone UA du Plan d'Occupation des Sols en vigueur avant la présente révision du Plan Local d'Urbanisme. Le secteur UAh défini sur les hameaux reprend des zones NBh au POS. Cette nouvelle classification affiche la qualification de hameau pour les regroupements de bâti ancien existant à travers le territoire communal.

| CONTENU POS                 | CONTENU PLU                                                                                          | JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS OPÉRÉES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ZONE UA</b>              | L'ensemble du centre ancien du chef-lieu est maintenu en <b>zone UA</b> ,                            | Respecter les orientations générales du PADD et les enjeux du diagnostic, et plus particulièrement :<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- protéger et valoriser l'aspect architectural et urbain du chef-lieu,</li> <li>- adapter la réglementation et instaurer des règles adaptées dans ce secteur, afin de préserver l'unité architecturale de la zone tout en autorisant une densification maîtrisée et contrôlée,</li> <li>- Adapter le zonage à la réalité des fonctions urbaines</li> </ul> |
| <b>ZONE UA<br/>ZONE NBa</b> | Classement en <b>secteur de zone UAh</b> de l'ensemble des hameaux comprenant de l'habitat permanent | <ul style="list-style-type: none"> <li>- prendre en compte le bâti existant et ses spécificités pour autoriser de nouvelles constructions respectant la typologie en présence.</li> <li>- Limiter le développement des hameaux à des opérations individuelles limitées en rapport avec les capacités des infrastructures présentes (réseaux et voirie)</li> </ul>                                                                                                                                         |

### 2.1.1.2 ZONE UB

#### Caractère de la zone

La zone UB correspond aux extensions récentes (1960-2010) autour du chef-lieu et des hameaux, pour laquelle est recherchée la sauvegarde du caractère actuel tout en encourageant le renouvellement urbain et une densification maîtrisée, respectueuse des attentes de ses occupants.

#### Élaboration des limites suite à la révision du POS / Elaboration du PLU

Cette zone correspond essentiellement à la zone NB du Plan d'Occupation des Sols en vigueur avant la présente révision du Plan Local d'Urbanisme.

Elle intègre également une partie des zones UB existant au zonage du POS

Les limites des zones NB ont été revues. N'ont été intégrées en zone urbaine que les terrains déjà bâtis. Tous les terrains qui n'ont pas été mobilisés ont été réintégrés en zone agricole ou naturelle.

Toutes les extensions du village et des hameaux classés en zone NB du POS, en continuité directe du bâti originel et surbâties ont été intégrées dans la zone UB du PLU. Les zones NB ou UB du POS déconnectées du bâti ancien ou non mobilisées sont reclassées en zone naturelle ou agricole.

| CONTENU POS     | CONTENU PLU                                                                                                                                          | JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS OPÉRÉES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ZONE UB</b>  | Elle comprend :<br>- la zone UB au lieu dit « sous l'église »<br>- la zone UB au lieu-dit « l'Éterman »<br>- la zone UB au lieu-dit « la Léguettaz » | Respecter les orientations générales du PADD et les enjeux du diagnostic, et plus particulièrement :<br>- Maintenir l'enveloppe urbaine du village et des hameaux par rapport à aux limites actuelles de l'urbanisation<br>- Adapter la réglementation au secteur de développement urbain plus récent<br>- Créer un secteur de zone homogène en termes de morphologie urbaine.<br>- Y permettre une densification des dents creuses.<br>- Limiter l'urbanisation, pour préserver les espaces agricoles. |
| <b>ZONE NB</b>  | Classement en zone UB des secteurs NB du chef-lieu et des différents hameaux                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>ZONE 1NA</b> | Classement en <b>UB</b> des zones 1NA mobilisées avant la prescription du PLU soit le lotissement Vernachot, et le secteur de la Léguettaz.          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

### 2.1.1.3 ZONE UX

#### Caractère de la zone

La zone UX est une zone déjà urbanisée accueillant principalement des activités économiques. Elle comprend deux secteurs correspondant à des vocations ou des usages différentes :

- **le secteur de zone UX1** qui correspond à un secteur principalement orienté dans l'accueil de services à la personne ou aux entreprises,
- **le secteur de zone UX2** qui n'accueille que des activités de restauration et d'hébergement

#### Élaboration des limites suite à la révision du POS / Elaboration du PLU

La zone UX reprend l'ensemble des zones d'extension économiques du POS marquées 1NAe et qui ont été mobilisées. La zone UX intègre également la présence d'un restaurant dans la plaine de Blay, édifice érigé dans une zone NB et repris dans le secteur UX2.

| CONTENU POS     | CONTENU PLU                                                                                                                                                                                             | JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS OPÉRÉES                                                                           |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zone NAe</b> | Classement en <b>zone UX</b> , le long de la berge Est de l'Isère au nord du lieu-dit « la queue à la Jeanne »<br>Classement en secteur de zone UX1 du secteur de la zone NAe au lieu dit « le Verney » | Adapter le zonage à la réalité des fonctions urbaines,<br>Prendre en compte les activités présentes sur les sites |
| <b>Nb</b>       | Classement en <b>secteur de zone UX2</b> d'une partie du secteur NB au lieu dit « la plaine de Blay » correspondant à l'emprise du restaurant et des terrains utilisés pour le stationnement des hôtes  |                                                                                                                   |

## 2.1.2 Zones à urbaniser (Zones AU)

### **Définition (article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme) :**

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel 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 à 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 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 plan local d'urbanisme. » Les zones AU correspondent aux secteurs du territoire non équipés réservés pour l'urbanisation future répondant au développement à venir de la commune.

Une seule zone 1 AU est créée dans le PLU de la commune : la zone 1AU destinées à l'habitat pour une urbanisation à court et moyen terme

### 2.1.2.1 ZONE 1AU

#### **Caractère de la zone**

La zone 1AU est destinée à l'urbanisation future de la commune à court terme. Sa vocation principale est l'habitat, mais elle peut accueillir également des services et des activités, ainsi que des équipements publics et collectifs. Il s'agit de zones non équipées.

La zone 1AU correspond à plusieurs sites :

- le secteur du lieu-dit l'Éternan représentant plus de 6000 m<sup>2</sup> de terrain à viabiliser pour une urbanisation contrainte par une OAP et anciennement classé en UB au POS
- le secteur de l'école initialement en zone agricole mais sur des terrains difficilement exploitables,
- le secteur au lieu-dit « la Lanche » dans le hameau de Saint-Thomas anciennement classé en NB et UA au POS

L'ensemble représente 2,5ha actuellement cultivé en jardins ou prés et nécessitant une viabilisation coordonnée compatible avec les orientations d'aménagement qui les concernent.

Seulement 0,6 ha sont retirés des zones agricoles.

#### **Élaboration des limites suite à la révision du POS / Elaboration du PLU**

Cette zone correspond à des secteurs de zone NB, UB ou NC du POS, avant la présente révision du Plan Local d'Urbanisme.

| CONTENU POS                      | CONTENU PLU                                                     | JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS OPÉRÉES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zone UB</b>                   | Classement en <b>zone 1AU</b> du secteur au lieu-dit l'Éternan. | Respecter les orientations générales du PADD, les enjeux du diagnostic et les prescriptions des OAP correspondantes, et plus particulièrement : <ul style="list-style-type: none"><li>- développer une nouvelle offre en logements pour relancer la croissance démographique et rajeunir la population</li><li>- déterminer des zones vouées à l'extension de l'urbanisation adaptées aux besoins de la commune et assurer leur intégration paysagère et urbaine.</li><li>- Assurer l'urbanisation à travers des opérations d'ensemble maîtrisées, volontaires et exemplaires.</li></ul> |
| <b>Zone NB</b><br><b>Zone UA</b> | Classement en 1AU du secteur au lieu-dit « la Lanche »          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Zone NC</b>                   | Classement en 1AU du secteur au lieu-dit « la Lanche »          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

### 2.1.3 Zones agricoles (Zones A)

#### **Définition (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme) :**

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés comme remarquables dans les documents graphiques du règlement. »

#### **Caractère de la zone**

La zone A définit les espaces du territoire à vocation agricole qui sont à protéger ou à développer au regard de leur potentiel agronomique, biologique ou économique, mais aussi en raison de leur richesse environnementale et paysagère. La zone A correspond aux espaces de terres agricoles cultivées ou en prairie du territoire communal.

La zone A comprend plusieurs secteurs de zone:

- **le secteur Ap**, ouvert à l'agriculture mais sur lequel toute sortie d'exploitation est interdite de même que toute construction pour des raisons paysagères ou environnementales
- **le secteur Am** correspondant à des territoires de prairie existantes ou à rétablir et placé altimétriquement au dessus de l'ensemble des hameaux,
- **le secteur Ar**, correspondant à des territoires sur lesquels se sont développés de l'habitat résidentiel hors des limites bâties du chef-lieu et des hameaux..

#### **Élaboration des limites suite à la révision du POS / Elaboration du PLU**

Cette zone correspond globalement, à titre de comparaison, aux zones NC et/ou ND du Plan d'Occupation des Sols en vigueur, avant la présente révision du Plan Local d'Urbanisme.

Plusieurs zones NB, 1 NA et UB peu ou pas mobilisés pour de la construction dans le cadre du POS sont également réintégrées dans leur vocation agricole d'origine, permettant de redonner à l'agriculture des terres de grande qualité.

| CONTENU POS                                          | CONTENU PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                          | JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS OPÉRÉES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zone NC</b>                                       | Classement en <b>zone A</b> , des terres autour des exploitations agricoles existantes et de territoires susceptibles d'accueillir des sorties d'exploitation ou de nouvelles exploitations.                                                                                                         | Respecter les orientations générales du PADD et les enjeux du diagnostic, et plus particulièrement : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger la lecture du paysage et maintenir l'agriculture en rendant inconstructibles les terrains à vocation agricole,</li> <li>- Prise en compte des nuisances pouvant être engendrés par les activités agricoles</li> <li>- Éviter le mitage du paysage par des exploitations agricoles qui seraient dans une continuité lâche du bâti pavillonnaire des hameaux et du chef-lieu venant miter le paysage.</li> <li>- Entériner la présence d'habitations tout en limitant leur extension et leur constructibilité.</li> </ul> |
| <b>Zone NB<br/>Zone 1NA<br/>Zone 2NA<br/>Zone UB</b> | Classement en <b>secteur de zone Ap</b> , d'une partie des terres agricoles situées tout autour des limites bâties du chef-lieu et des hameaux<br>Classement en <b>secteur de zone Ar</b> de toutes les constructions d'habitation existantes et hors des limites bâties du chef-lieu et des hameaux |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Zone ND</b>                                       | Classement en <b>zone A, Ap ou Am</b> de secteurs rendus à l'agriculture et repris sur la forêt.                                                                                                                                                                                                     | Afficher la volonté de retrouver une activité agricole forte<br>Rouvrir les paysages au dessus du chef-lieu et des hameaux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



## 2.1.4 Zones naturelles et forestières (Zones N)

### Définition (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme) :

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

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

### Caractère de la zone

La zone N définit les territoires de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comporte plusieurs secteurs de zone :

- **le secteur de zone Ne**, correspondant à des territoires accueillant des équipements ou des aménagements publics,
- **le secteur de zone Nh**, correspondant aux lieux accueillant des habitations hors agglomération hors terres agricoles
- **le secteur de zone Nx** correspondant à une zone de dépôts de matériaux inertes dans la vallée de l'Isère.
- **Le secteur de zone Nm** correspondant aux zones humides répertoriées sur le territoire communal.

### 2.1.4.1 ELABORATION DES LIMITES SUITE A LA REVISION DU POS / ELABORATION DU PLU

Cette zone englobe des territoires initialement classés au POS dans les zones ND, NC, NA, NB et UB du Plan d'Occupation des Sols en vigueur, avant la présente révision du Plan Local d'Urbanisme.

| CONTENU POS    | CONTENU PLU                                                                                                                                                                                                                                                                              | JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS OPÉRÉES                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zone ND</b> | Classement en <b>zone N</b> des secteurs ND de l'ensemble du territoire communal non affectés à l'urbanisation ou à l'agriculture                                                                                                                                                        | Respecter les orientations générales du PADD et les enjeux du diagnostic, et plus particulièrement : <ul style="list-style-type: none"><li>- préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel</li><li>- préserver les paysages ouverts de toute urbanisation</li></ul> |
| <b>Zone ND</b> | Classement en <b>secteur de zone Ne</b> des tènements accueillant des équipements ou aménagements publics situés en zone naturelle : <ul style="list-style-type: none"><li>- STEP et son extension,</li><li>- Château salle des fêtes, stationnements et aménagements sportifs</li></ul> | Permettre le développement et l'évolution d'équipements d'intérêt général tout en préservant le milieu dans lequel ils sont implantés.                                                                                                                                    |
| <b>Zone ND</b> | Classement en <b>secteur de zone Nh</b> des tènements accueillant des habitations principales diffuses                                                                                                                                                                                   | Entériner la présence d'habitations tout en limitant leur extension et leur constructibilité.                                                                                                                                                                             |
| <b>Zone ND</b> | Classement en <b>zone Nm</b> des espaces identifiés comme zones humides remarquables                                                                                                                                                                                                     | Prendre en compte et assurer la pérennité de la qualité environnementale du territoire et sa diversité.                                                                                                                                                                   |

## 2.2 JUSTIFICATION DES CHOIX D'URBANISATION FUTURE

### 2.2.1 Contexte

Le territoire de la commune d'Esserts Blay bénéficie dans son périmètre bâti de plusieurs territoires classés en U ou NB au POS et qui n'ont jamais été mobilisés.

Les besoins de développement du village ont été estimés à 60 à 80 logements pour les 10 ans à venir, dans le respect des exigences du SCOT.

Une part de ces besoins peut être satisfaite par l'urbanisation des dents creuses et la reconversion de bâtiments agricoles, la création de logements supplémentaires dans les grandes habitations du centre ancien du chef-lieu et de certains hameaux.

Le solde des besoins sera assuré exclusivement par l'urbanisation cadrée de plusieurs zones 1AU du PLU dont seulement 6000 m<sup>2</sup> viennent en déduction des espaces agricoles.

### 2.2.2 Justification des choix de zones 1AU

La zone 1AU, composée de plusieurs territoires essentiellement issus d'anciennes zones UB ou NB qui n'avait pas été mobilisée et d'un petit territoire en zone NC permet de répondre aux besoins communaux de développement urbain complémentaires à l'offre existant dans les dents creuses et dans la reconversion ou la densification du bâti existant.

#### 2.2.2.1 PRESENTATION DES SITES

##### 2.2.2.1.1 Lieudit l'Éternan

Le site est actuellement cultivé en jardins sur un tènement entouré par le village au Nord et à l'Ouest, un secteur d'urbanisation lâche au Sud et des terres agricoles à l'Est.

Cette enclave de jardins dans le périmètre bâti du village ne bénéficie d'aucune viabilisation sur 0,6 ha hormis les réseaux de voirie périphériques.

Le réseau d'assainissement n'est pas en mesure d'accepter un écoulement direct des eaux de ruissellement provenant de ces terrains. L'écoulement actuel est déjà trop important lors de précipitations importantes.

L'urbanisation de ce site a été formalisée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Le projet permettra de développer de 12 à 15 logements dans un cadre paysager prenant en compte l'intégralité des exigences de qualité du PLU et les contraintes du site :

- les eaux de ruissellement sont intégralement collectées dans des noues qui en assurent la rétention et la filtration avant un rejet en débit limité qui permet d'améliorer la situation actuelle.
- Le bâti est orienté pour profiter au mieux du solaire passif,
- Le stationnement est mutualisé et partagé pour encourager les déplacements doux et réduire au mieux les surfaces imperméabilisées.
- La mixité fonctionnelle y est encouragée en autorisant l'accueil d'activités compatibles avec la vocation principalement résidentielle du secteur,
- Le ruisseau bordant le sud du secteur sera réaménagé et mis en valeur assurant par cette action le rétablissement de continuités écologiques locales entre les massifs montagneux et la vallée de L'Isère dans la traversée du « balcon » du chef-lieu.

##### 2.2.2.1.2 Lieu-dit La Lanche

Le site est actuellement en prairie et jardins cultivés. Il n'était constructible qu'en partie au POS parce que grevé d'un emplacement réservé destiné à un aménagement public.

Cette enclave dans le bâti du hameau de Saint Thomas représente 1,2 ha de terrains constructibles, en partie situés sous des lignes à haute tension passant très au dessus des terres.

Le réseau d'assainissement n'est pas en mesure d'accepter un écoulement direct des eaux de ruissellement provenant de ces terrains. L'urbanisation de ce site a été formalisée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Le projet permettra de développer de 20 à 24 logements dans un cadre paysager prenant en compte l'intégralité des exigences de qualité du PLU et les contraintes du site :

- les eaux de ruissellement seront intégralement collectées dans des noues qui en assurent la rétention et la filtration avant un rejet en débit limité dans le ruisseau qui traverse le site.
- Le bâti est orienté pour profiter au mieux du solaire passif,
- Le stationnement est mutualisé et partagé pour encourager les déplacements doux et réduire au mieux les surfaces imperméabilisées.
- La mixité fonctionnelle y est encouragée en autorisant l'accueil d'activités compatibles avec la vocation principalement résidentielle du secteur,
- Le ruisseau bordant le sud et l'est du secteur sera réaménagé et mis en valeur.

### **2.2.2.1.3 Secteur de l'école**

Le site est actuellement en prairie et jardins cultivés. Il n'était pas constructible au POS. Il représente un territoire étroit longeant la RD à l'Est de l'école marquant l'entrée dans le chef-lieu.

Ce nouveau développement urbain dense permettra :

- de mieux définir l'entrée du chef-lieu
- de caractériser de façon lisible et sécurisée la route départementale devant l'école.
- de rattacher au chef-lieu les habitations au lieu dit la Bruyère et la Léguettaz actuellement déconnectés de tout hameau existant.

Le réseau d'assainissement n'est pas en mesure d'accepter un écoulement direct des eaux de ruissellement provenant de ces terrains.

L'urbanisation de ce site a été formalisée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Le projet permettra de développer de 20 à 24 logements dans un cadre paysager prenant en compte l'intégralité des exigences de qualité du PLU et les contraintes du site :

- les eaux de ruissellement seront intégralement collectées dans une noue en contrebas des terrains de construction qui en assurera la rétention et la filtration avant un rejet en débit limité dans le milieu naturel.
- Le bâti est orienté pour profiter au mieux du solaire passif,
- Le stationnement y sera mutualisé et partagé entre les logements et la dépose pour l'école dans le cadre d'un réaménagement de la RD à l'entrée du Chef-lieu pour encourager les déplacements doux et réduire au mieux les surfaces imperméabilisées.
- La mixité fonctionnelle y est encouragée en autorisant l'accueil d'activités compatibles avec la vocation principalement résidentielle du secteur,

### **2.2.2.2 IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES**

#### **2.2.2.2.1 Imperméabilisation des sols et ruissellement des eaux.**

L'imperméabilisation des sols engendrée par les projets d'urbanisation de la zone 1AU impacte les sites de plusieurs manières :

- accroissement des eaux de ruissellement à l'exutoire du site,
- réchauffement localisé de l'air ambiant,
- réduction de l'infiltration des eaux dans le sol.

Les mesures compensatoires ont été intégrées dès la formalisation des orientations d'aménagement et de programmation annexées à chaque secteur d'urbanisation future:

- végétalisation des toitures terrasses,
- limitation des surfaces minéralisées en mutualisant le stationnement et en transformant les voies en espaces partagés,
- plantation d'arbres venant ombrager les surfaces minéralisées
- création de noues de collecte, de rétention et de filtration des eaux pluviales.

Ces mesures viennent compenser les impacts négatifs de ces urbanisations nouvelles en assurant la rétention et la filtration de l'ensemble des eaux de ruissellement.

#### **2.2.2.2.2 Densification bâtie et gaz à effets de serre.**

La densification orchestrée sur ces nouveaux îlots de construction permet de réduire les besoins de déplacement et d'encourager les déplacements alternatifs à l'automobile.

L'usage des deux roues est également encouragé.

L'orientation bioclimatique des constructions permet de profiter du solaire passif et de réduire ainsi les besoins en énergie pour le chauffage des habitations.

#### **2.2.2.2.3 Accroissement des déplacements automobiles**

Le développement de ces différents îlot de construction se fera sur 10 à 12 ans ce qui engendre une croissance modérée et étalée du trafic automobile. La circulation automobile pendulaire quotidienne se fera de façon diffuse et donc peu sensible sur les axes principaux du village chaque secteur d'urbanisation ne représentant pas plus de 12 à 24 logements Elle ne vient donc pas perturber la vie des habitants.

#### **2.2.2.2.4 Biodiversité**

Le territoire des différents secteurs d'urbanisation retenus au présent PLU est actuellement occupé par des prés ou des jardins. L'urbanisation programmée intègre la préservation de surfaces végétalisées importantes. De plus les éléments de paysage recensés sur ces territoires (ruisseaux) seront requalifiés et aménagés pour développer une biodiversité accrue sur ces milieux identitaires.

#### **2.2.2.2.5 Accroissement démographique**

Les nouveaux îlots de construction se réaliseront de façon progressive et maîtrisée. La diversité affichée dans les types et tailles de logements proposés permettra d'attirer les jeunes ménages et également des ménages seniors. L'accroissement de l'accueil de jeunes ménages « fidélisés » au village permettra d'accroître la diversification générationnelle du village et de rajeunir la population.

La diversité des lieux d'urbanisation future dont certains sont maîtrisés par la collectivité permet de garantir une croissance démographique maîtrisée et relativement régulière.

### **2.3 JUSTIFICATION DES RÈGLES APPLICABLES**

#### **2.3.1 Les justifications réglementaires communes aux zones U**

Les zones urbaines U sont au nombre de cinq :

- la zone UA qui correspond au centre ancien du village,
- la zone UB qui correspond aux extensions pavillonnaires du village,
- la zone UX, qui correspond aux zones d'activités économiques.

Chacun de ces secteurs du territoire communal fait l'objet d'une réglementation afin d'appréhender au mieux ses caractéristiques propres. Cependant, il apparaît que certains principes réglementaires sont communs à l'ensemble de zones UA et UB en raison de leur vocation principalement résidentielle. L'édiction de ces principes généraux sera justifiée de manière globale afin d'éviter les répétitions lors de la présentation de chaque zone urbaine.

### 2.3.1.1 ZONES UA – UB

| ART    | NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1UA-UB | <b>Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les terrains aménagés de campings ou de caravanning,</li> <li>• les habitations légères de loisirs,</li> <li>• l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,</li> <li>• les parcs d'attractions,</li> <li>• les dépôts de véhicules, de ferraille ou de carcasse de véhicules,</li> <li>• les garages collectifs de caravanes,</li> <li>• les carrières ou décharge,</li> <li>• les dépôts de déchets, les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques,</li> </ul>                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préserver le cadre de vie des habitants et éviter des facteurs de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle de la zone.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2      | <b>Sont admises sous conditions particulières les OUS suivantes :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les installations classées soumises à déclaration sous réserve (Cf. Règlement)</li> <li>• Les nouvelles constructions et installations, les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension des constructions et installations existantes, à destination d'industrie, de commerce, d'artisanat ou d'agriculture, à condition que leur implantation n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...) ;</li> </ul>                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Répondre aux besoins des habitations présentes dans la zone,</li> <li>▪ Développer la mixité fonctionnelle tout préservant les caractéristiques urbaines et architecturales du village et des hameaux.</li> <li>▪ Permettre l'ensemble des occupations et utilisations du sol nécessaires aux constructions autorisées dans la zone tout en préservant la qualité du cadre de vie et la quiétude des habitants.</li> <li>▪ Diversifier le tissu économique et assurer la mixité des fonctions à l'intérieur du village.</li> <li>▪ Assurer une mixité fonctionnelle respectueuse du cadre de vie de chacun.</li> </ul>                   |
|        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et aménagements d'hébergements touristiques de type gîtes dès lors que leur capacité reste compatible avec celle des dessertes existantes (voirie, stationnement et réseaux).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre une diversification de l'activité économique de la commune</li> <li>• Permettre le développement d'un accueil touristique diffus respectueux de la structure villageoise de la commune</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les dépôts et stockages de type fioul, gaz, récupérateur d'eau de pluie, et les appareillages de type pompe à chaleur à condition qu'ils soient dans des constructions ou sur des espaces clos aménagés à cet effet et s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisé dans la zone,</li> <li>• Les abris d'animaux à condition qu'ils abritent uniquement des élevages de type familial et que l'élevage des animaux n'engendre pas de nuisances ou de risques incompatibles avec les habitations environnantes</li> <li>• Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre l'ensemble des occupations et utilisations du sol nécessaires aux constructions autorisées dans la zone tout en préservant la qualité du cadre de vie et la quiétude des habitants.</li> <li>• Préserver la qualité du paysage urbain</li> <li>• Préserver la qualité du cadre de vie et la quiétude des habitants tout en assurant le fonctionnement des exploitations agricoles préexistantes.</li> <li>• Prendre en compte le bon fonctionnement des réseaux et équipements d'intérêt général, existant et à créer</li> <li>• Préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères du village.</li> </ul> |

| ART | NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre total d'annexes par unité foncière est limité à : <ul style="list-style-type: none"> <li>deux constructions pour toute unité foncière de moins de 600 m<sup>2</sup></li> <li>trois constructions pour toute unité foncière de plus de 600 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Limiter la multiplication d'édicules sur une même unité foncière pour préserver la cohérence urbaine d'ensemble tout en permettant aux habitants de développer le bâti selon leurs besoins.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3   | <p><b>Accès</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le raccordement d'un accès privé à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5m et une largeur de 5 m à partir de la limite d'emprise de la voie publique et la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.</li> </ul> <p>Les accès directs en sous-sol depuis la rue sont interdits.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Prendre en compte les impératifs de sécurité publique pour les résidents et les usagers de la route.</li> <li>Permettre l'arrêt de véhicules hors de la chaussée avant accès aux parcelles privatives pour prendre en compte le gabarit actuel de la plupart des voies qui ne permet pas les manœuvres sur le domaine public sans danger.</li> <li>Réduire la présence de l'automobile dans l'emprise publique.</li> </ul>                                                              |
| 3   | <p><b>Voies</b></p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra notamment être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.</p> <p>Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique ou privée doit avoir une largeur minimale d'emprise de 5 mètres.</p> <p>Les voies nouvelles en impasse devront présenter un aménagement de collecte ou de tri des déchets à l'entrée de la voie.</p> <p>Elles doivent néanmoins permettre de faire aisément demi tour dans leur partie terminale.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Éviter le surdimensionnement des voies par rapport aux opérations envisagées</li> <li>Assurer un dimensionnement et une géométrie en rapport avec les usages et permettre le passage des véhicules de sécurité</li> <li>Assurer un gabarit minimum permettant les usages principaux de l'emprise publique (circulation des piétons et des véhicules et stationnement éventuel)</li> <li>Organiser la collecte des ordures ménagères sans surdimensionner les voies nouvelles</li> </ul> |
| 4   | <p><b>Alimentation en eau potable</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.</li> </ul> <p><b>Eaux usées</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.</li> <li>L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques ou industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et notamment aux prescriptions du gestionnaire des réseaux de la station de traitement des eaux résiduaires.</li> </ul>                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Répondre aux impératifs de salubrité publique et de protection de la qualité des eaux.</li> <li></li> <li>Répondre aux impératifs de salubrité publique et de protection de la qualité des eaux.</li> <li></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| ART | NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4   | <b><u>Eaux pluviales</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Toute nouvelle construction et l'aménagement de toute nouvelle surface imperméable (terrasse, toiture, voirie) doivent être accompagné d'un dispositif d'évacuation des EP qui assure leur collecte leur rétention leur infiltration dans les sols quand ceux ci le permettent le rejet des canalisations de surverse, devant aller dans le réseau d'EP ou dans le milieu naturel</li> <li>Un équipement de prétraitement et de rétention spécifique pourra être demandé pour les opérations représentant plus de 500 m<sup>2</sup> d'imperméabilisation.</li> <li>Le rejet vers un réseau public ou vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...) devra être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer la gestion des écoulements des eaux pluviales de chaque parcelle pour limiter leur débit dans le réseau public Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux de parcelles et terrains privés.</li> </ul> |
|     | <b><u>Électricité –Téléphone –Télédistribution</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les branchements doivent être établis en souterrain.</li> </ul> <p>Dans le cas où les réseaux publics sont aériens, toute nouvelle construction devra prévoir la mise en place du génie civil nécessaire à son raccordement ultérieur en souterrain jusqu'à la limite d'emprise de l'espace public qui dessert la parcelle.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver l'aspect des espaces publics et du paysage urbain en évitant les lignes aériennes.</li> <li>Préparer la mise en souterrain éventuelle des réseaux du domaine public</li> </ul>                                                                                                                          |
| 5   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Non réglementé</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 9   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Non réglementé</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

| ART | NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | • OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11  | <b>Architecture</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les façades sur rue doivent présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments existants (crépis, peinture, pans de bois, pierre naturelle, ...).</li> <li>• Les imitations de matériaux sont interdites</li> <li>• Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 50 cm par rapport au niveau de la voie publique ou privée qui dessert la parcelle hormis ceux liés à une OUS autorisée.</li> <li>• Les nouvelles constructions à destination d'habitation créant plus de 3 logements devront proposer au minimum 20 % de la surface de plancher totale de chaque logement créé, en terrasse extérieure ou en jardin attenant à l'habitation.</li> <li>• Les volets roulants à caissons extérieurs sont proscrits sur les façades donnant sur l'espace public.</li> <li>• Les balcons et terrasses (hors tropéziennes) doivent impérativement être couverts par les débords de toiture jusqu'à une largeur de 1,50m minimum par rapport au nu de la façade.</li> <li>• Les couleurs et les matériaux de façade devront être en harmonie avec le bâti environnant.</li> <li>• Pour les constructions ayant pignon sur rue, tout accès de garage en premier rang dans la façade du pignon est interdit.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans le respect de l'architecture traditionnelle d'Esserts Blay.</li> <li>• Valoriser le patrimoine architectural ancien et nouveau.</li> <li>• Éviter tout modelé de terrain incohérent avec la topographie initiale du site,</li> <li>• Garantir des espaces extérieurs privatifs de qualité pour chaque logement qu'il soit en rez-de-chaussée ou aux étages,</li> <li>• Interdire des principes constructifs contraires à la qualité et l'harmonie des façades qui constituent l'enveloppe bâti des espaces publics</li> <li>• Respecter les principes constructifs et architecturaux traditionnels</li> <li>• Exiger une coloration des nouvelles constructions comme du bâti existant qui soit pensée en harmonie avec les constructions voisines</li> <li>• Interdire des façades avec une ouverture de garage en premier plan, contraire aux formes architecturales vectrices de l'identité locale</li> </ul> |
| 11  | <b>Clôtures</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les clôtures devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public.</li> <li>• Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des murs pleins, soit par des éléments à claire-voie. L'usage d'appareillages en matériau manufacturé non crépi est proscrit. Tout élément en barreaudage horizontal ou en simple grillage est également proscrit. Les murs en pierre naturelle (grès) sont autorisés.</li> <li>• La hauteur des clôtures séparatives sera de 2 m maximum, sauf dans le cas de reconstruction à l'identique.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir un front bâti depuis l'espace public</li> <li>• L'usage du mur plein ou d'un barreaudage de qualité, reposant sur des pratiques artisanales de constructions est mis en avant pour le traitement de la limite entre domaine public et domaine privé.</li> <li>• La hauteur des clôtures doit participer à la lecture urbaine de l'ensemble du front bâti depuis les rues dans le respect de l'architecture traditionnelle d'Esserts Blay.</li> <li>• Valoriser le patrimoine architectural ancien et nouveau.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



| ART | NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12  | <p><b><u>Stationnement des véhicules</u></b><br/> Le stationnement devra correspondre aux besoins de chaque construction en fonction de sa destination et être assuré en dehors du domaine public.</p> <p><b><u>Pour les constructions nouvelles</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 emplacements par logement.</li> <li>• Un emplacement visiteurs par tranche de 4 logements entamés à partir de 90 m<sup>2</sup> de plancher créé,</li> </ul> <p><b><u>Pour les extensions de constructions existantes et rénovations de bâtiments pour usage d'habitation:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée jusqu'à 150 m<sup>2</sup>,</li> <li>• 1 emplacement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée au-delà de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,</li> <li>• 1 emplacement visiteur par tranche de 4 logements entamée</li> </ul> <p>Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'extension, de transformation ou de rénovation, s'il n'en résulte pas la création de plus de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p><b><u>Dans le cadre de divisions de constructions existantes ne nécessitant aucune extension ni aucune déclaration de travaux ou de permis de construire,</u></b><br/> o Un emplacement par logement créé</p> <p><b><u>Pour les constructions nouvelles ou rénovations à autre usage :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bureaux commerces: 1 emplacement par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>• services publics ou d'intérêts collectifs : 1 emplacement par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>• artisanat, industrie : 1 emplacement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher <ul style="list-style-type: none"> <li>• et du trafic lié à l'activité.</li> </ul> </li> </ul> <p><i>N.B. : La valeur obtenue par les calculs ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.</i></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• S'assurer que le stationnement est prévu hors domaine public, dans un souci de fluidité du trafic et de bon fonctionnement du réseau viaire : le nombre de places exigées par rapport aux habitations nouvelles doit permettre d'absorber intégralement les besoins de stationnement des différentes constructions et activités implantées hors des espaces publics.</li> <li>• Les places de parking peuvent se superposer avec d'autres usages pour mutualiser leur usage et réduire l'imperméabilisation des espaces.</li> <li>• Encourager la gestion du stationnement privé hors des espaces publics, y compris dans les opérations de division ne nécessitant pas d'autorisation de construction,</li> <li>• Développer la mutualisation du stationnement dans les opérations d'urbanisation nouvelles,</li> <li>• Exploiter les extensions de bâti existant pur intégrer les besoins de stationnement liés au fonctionnement de ces surfaces de logements ou d'activités nouvelles.</li> </ul> |

| ART | NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12  | <ul style="list-style-type: none"> <li>La construction de groupes de garages individuels est interdite pour toute opération groupée. Seule la construction de garages couverts groupés est autorisée dès lors que leur accès reste ouvert (pas de porte).</li> <li>Au moins 50% des stationnements créés dans toute opération d'aménagement ou de construction devront être couverts excepté dans le cadre de rénovations ou extensions de bâtiments existants.</li> <li>Le stationnement couvert en surface devra impérativement être assuré par une construction collective dont l'accès ne pourra pas être obturé par une porte</li> <li>Le stationnement en souterrain ne pourra jamais représenter plus de 70% des besoins d'une construction ou d'une opération d'aménagement</li> <li>Dans le cas où le terrain du pétitionnaire ne pourrait accueillir les places de stationnement requises, il a la possibilité de construire ou d'aménager garages et stationnements non couverts, dans les quantités requises, dans un rayon de moins de 100 m de son opération.</li> <li>En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.</li> <li>Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le stationnement en boxes individuels est proscrit pour éviter que leur usage soit détourné et que le stationnement des véhicules ne soit reporté sur les espaces publics. Cela n'empêche pas la réalisation d'aires de stationnements couverts (carports).</li> <li>encourager la gestion du stationnement privé hors des espaces publics</li> <li>Limiter le stationnement souterrain pour prévoir suffisamment de places en surface pour les usages quotidiens (déplacements domestiques)</li> <li>Permettre dans le cas d'opérations sur des terrains trop exigus de trouver les capacités de stationnement nécessaire à proximité</li> <li>Permettre éventuellement de bénéficier de places sur un parc public si la commune a un projet disponible à proximité.</li> </ul> |
|     | <p><b>Stationnement des vélos et des poussettes</b></p> <p>Pour toute opération de plus de 2 logements (respectivement 200m<sup>2</sup>), il sera exigé un ou plusieurs locaux fermés ou couverts pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales fixées ci-dessous. Ces locaux doivent être accessibles de plain-pied. Leur surface ne pourra être inférieure à 10 m<sup>2</sup></p> <p>Les quantités nécessaires sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Habitation, bureaux : au minimum 1 m<sup>2</sup> pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher produite,</li> <li>Artisanat, industrie, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif : la superficie à réserver au stationnement des vélos et des poussettes doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Gérer au mieux les exigences en matière de stationnement des deux roues en fonction de l'occupation du sol à laquelle elles sont liées. Cette mesure permet de garantir que l'usage du deux-roues n'est pas contrarié par des problèmes de stationnement et de mise en sécurité</p> <p>L'objectif est de promouvoir les déplacements doux</p> <p>Le second objectif poursuivi par cette disposition est de proposer des aménagements favorisant le quotidien des jeunes ménages.</p> <p>prévoir l'aménagement de stationnement vélos dans les opérations groupées.</p>                                                                                                                                                                                                                                               |

| ART | NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13  | <p>L'imperméabilisation au sol est limitée à 70 % (respectivement 60%) de l'unité foncière.</p> <p>Il sera planté au moins un arbre pour 4 places de stationnement en surface et non couvertes.</p> <p>Les haies végétales devront être composées de végétaux choisis sur la liste annexée au présent règlement.</p> <p>La hauteur maximum autorisée des haies est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2m si l'axe de la haie est implanté sur limite ou entre 0,50 et 2m (haie mitoyenne ou privative),</li> <li>• 3m si la haie est implantée à plus de 2 m de la limite séparative et à moins de 4m de celle-ci.</li> <li>•</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer la qualité paysagère des nouvelles parcelles de construction.</li> <li>• La densification n'est plus limitée par un COS mais par la préservation d'un espace perméable suffisant participant à l'alimentation de la nappe, à la biodiversité de l'environnement de proximité et au développement de lieux extérieurs conviviaux.</li> <li>• La plantation d'arbres sur les zones de stationnement participe à réduire l'ensoleillement direct des surfaces imperméabilisées et à améliorer le microclimat local.</li> <li>• Préserver les vues et l'ensoleillement des jardins en limitant la hauteur des haies.</li> </ul> |
| 14  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non réglementé</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• En raison de l'association des différentes règles édictées aux articles 1 à 13, il n'apparaît pas comme nécessaire de fixer un COS. D'autre part, si le COS permettait de réglementer de manière quantitative l'occupation du sol, il n'aurait pas de répercussions sur le plan qualitatif de l'occupation du sol comme c'est le cas avec la réglementation mise en place.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                               |
| 15  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non réglementé</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 16  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non réglementé</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## 2.3.2 Traduction réglementaire spécifique à chaque zone

Les zones U couvrent le centre ancien d'Esserts Blay (chef lieu et hameaux) ainsi que ses extensions anciennes et récentes pour lesquelles sont recherchées la sauvegarde du caractère actuel et la protection du patrimoine architectural et urbain tout en encourageant le renouvellement urbain.

### 2.3.2.1 LA ZONE UA

La zone UA englobe le centre traditionnel du chef lieu et des hameaux de la commune. Elle identifie les parties les plus anciennes du bâti communal. Cette zoner comprend un secteur UAh correspondant au centre ancien des hameaux.

| ART | NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6   | <p><b><u>Dispositions générales</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions en premier rang doivent être édifiées à l'alignement des bâtiments voisins par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer.</li> <li>Cette règle devra être respectée par au moins 60 % du linéaire de la façade des constructions principales, le restant ne pouvant qu'être en retrait par rapport à cette ligne.</li> <li>Dans le cas où aucun alignement n'existe, la construction observera un recul compris entre 2,50 m et 5 m par rapport à la limite d'emprise publique</li> <li>Les saillies sur façade et débords de toiture, surplombant les emprises publiques, sont autorisées au-dessus d'une hauteur de 4,50 m par rapport au niveau de la voie et limités à 50 cm de débord.</li> <li>S'il existe un bâtiment établi en premier rang, des constructions peuvent être édifiées à l'arrière de cette construction.</li> <li>Dans ce cas, la zone d'implantation du bâtiment en 2<sup>ème</sup> rang est délimitée par l'alignement du bâtiment en 1<sup>er</sup> rang. Cette emprise devra être respectée avec une tolérance de 20 %.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver l'homogénéité du bâti ancien du chef-lieu et des hameaux en s'appuyant sur les caractéristiques d'implantation existantes et en veillant à préserver une enveloppe bâti des espaces publics qui soit harmonieuse et cohérente.</li> <li>Donner une certaine souplesse d'implantation pour permettre des reculs sur la rue dégageant un espace devant une entrée de garage ou une entrée cochère par exemple,</li> <li>Préserver l'ordonnancement bâti existant.</li> <li>Assurer une bonne intégration des nouvelles constructions</li> <li>Réglementer les débords au-dessus de l'espace public permet d'éviter les dommages possibles lors de passage de véhicules de grand gabarit</li> <li>Organiser et réglementer les constructions en second rang pour s'assurer de la cohérence préalable du front bâti sur la rue ou l'emprise publique.</li> </ul> |
|     | <p>Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles</li> <li>aux bâtiments existants ayant subi un sinistre qui pourront être reconstruits à l'identique ;</li> <li>Aux démolitions-reconstructions, qui pourront s'implanter dans l'emprise du bâtiment initial sauf situations particulières ou des contraintes de sécurité pourront nécessiter un recul qui sera défini au cas par cas avec le gestionnaire de la voirie;</li> <li>aux constructions et installations liées aux besoins d'une exploitation agricole existante, à condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 10 m de la limite d'emprise de la voie publique.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre la réhabilitation d'annexes agricoles dans le centre du chef-lieu et des hameaux,</li> <li>Permettre la reconstruction dans l'emprise de bâtiments existants.</li> <li>Permettre la construction d'extensions agricoles si besoin dès lors qu'elles ne sont pas en contact direct avec la rue.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

| ART | NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <ul style="list-style-type: none"> <li>aux constructions et installations de faible emprise nécessaires et liées à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'intérêt public qui peuvent être édifiés soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit à une distance au moins égale à 1,50 mètre ;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>permettre l'évolution des infrastructures publiques sans mobiliser plus de terrain que nécessaire tout en les intégrant dans le tissu urbain environnant.</li> </ul>                                                                                                                                                        |
| 6   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Un recul de 10m par rapport aux berges des cours d'eau répertoriés au plan de zonage s'impose à toute construction et toute imperméabilisation du sol,</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver une emprise suffisante autour des cours d'eau : <ul style="list-style-type: none"> <li>pour préserver et développer leur ripisylve</li> <li>pour assurer un accès pour leur entretien</li> <li>pour assurer leur écoulement en cas de crues exceptionnelles sans dommage aux constructions</li> </ul> </li> </ul> |
| 7UA | <p><b>2.3.2.1.1 Dispositions générales dans les 20 premiers mètres mesurés à partir de la limite d'emprise de la voie:</b></p> <p>Toute nouvelle construction, toute reconstruction et toute extension par rapport aux limites séparatives doivent être implantées de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>soit sur une limite séparative si elle s'implante dans un jardin,</li> <li>soit sur une ou deux limites séparatives si la construction est accolée à une autre construction préexistante ou si celle-ci est concomitante à une autre construction,</li> <li>soit en respectant une distance qui, comptée horizontalement du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, moins 2 mètres, sans pouvoir être inférieure à 1,50 mètres (<math>d = h/2 - 2</math> au minimum 1,50 m).</li> </ul> <p>2.3.2.1.2 En limite de zone, la distance de tout point d'une construction par rapport à la limite séparative sera de la moitié de la hauteur de la construction.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre une densification du bâti de premier rang sur l'ensemble des zones UA tout en préservant un accès possible vers l'arrière</li> <li>Prévoir un recul supplémentaire sur les unités foncières limitrophes d'autres zones pour assurer une transition douce.</li> </ul>                                              |
|     | <p><b>2.3.2.1.3 Dispositions générales au-delà des 20 premiers mètres mesurés à partir de la limite d'emprise de la voie:</b></p> <p>Toute nouvelle construction, toute reconstruction et toute extension par rapport aux limites séparatives doivent être implantées de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>soit sur la limite séparative, si la construction ne dépasse pas 3 m de hauteur à l'égout de toiture et qu'elle entre dans un gabarit calculé par rapport à un angle de 45° maximum par rapport à l'horizontale,</li> <li>soit en respectant une distance qui, comptée horizontalement du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, - sans pouvoir être inférieure à</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Limiter la densité bâtie en cœur d'îlot pour préserver l'ensoleillement des jardins voisins,</li> <li>Autoriser des constructions plus limitées pour préserver la cohérence et la continuité des espaces jardinés en cœur d'îlot.</li> </ul>                                                                                |
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | 3 mètres (d=h/2 au minimum 3 m).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>ART</b> | <b>NATURE DE LA RÈGLE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>OBJECTIFS POURSUIVIS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 7UA        | <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles</li> <li>aux piscines dont le bord ne devra pas être implanté à moins de 3m de la limite séparative</li> <li>Aux annexes qui s'implanteront : <ul style="list-style-type: none"> <li>Soit à 1m minimum de la limite séparative</li> <li>Soit sur limite séparative si la construction est adossée à un mur mitoyen ou à une construction mitoyenne préexistante ou érigée simultanément.</li> </ul> </li> <li>aux constructions et installations de faible emprise nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, qui peuvent être édifiés soit en limite, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.</li> </ul> <p>Il sera observé une distance de 8m minimum entre deux annexes implantées sur une même limite séparative.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>permettre aux constructions non conformes de continuer à évoluer dès lors qu'elles n'aggravent pas leur non-conformité</li> <li>assurer un recul suffisant des piscines pour préserver la quiétude des voisins</li> <li>assurer une implantation des annexes qui permette de préserver un passage pour l'entretien de la façade ou la préservation d'une haie existante</li> <li>autoriser le regroupement de constructions limitrophes pour éviter la multiplication des volumes bâtis et préserver plus de surface libre de constructions</li> <li>permettre l'évolution des infrastructures publiques sans mobiliser plus de terrain que nécessaire tout en les intégrant dans le tissu urbain environnant.</li> <li>Interdire des annexes qui créeraient un front bâti continu sur une limite parcellaire, fermant ainsi la vue ou l'ensoleillement à la parcelle voisine.</li> </ul> |
| 8UA        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Un recul entre deux constructions d'une même unité foncière sera demandé. Il devra être égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans pouvoir être inférieur à 4m.</li> <li>Cette distance pourra être réduite à 1,50m dans le cas d'un bâtiment annexe ne dépassant pas 4,00m au faîtage.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre une densification maîtrisée du bâti sur une même unité foncière, tout en y préservant l'ensoleillement des façades entre deux constructions.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 10UA       | <p><b>Dispositions générales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,5 m à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère et 13 m hors tout ou à 9,5 m au sommet de l'attique en cas de toiture terrasse.</li> <li>La hauteur d'ouvrages tels qu'antennes est soumise aux mêmes règles que celles appliquées aux constructions principales.</li> <li>Pour les constructions annexes, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4,00 m par rapport au niveau de son terrain naturel d'assiette dans le cas de toitures pentées et à 3m dans le cas de toitures terrasses</li> <li><b>En secteur UA<sub>h</sub></b> la hauteur des constructions est limitée à 6 m à l'égout de toiture et à 11 m au faîtage ou 8,50m au sommet de l'attique dans le cas de toitures terrasses.</li> </ul>                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer une bonne intégration des constructions au regard de l'existant pour conserver la silhouette urbaine et éviter les écarts disharmonieux.</li> <li>Préserver la qualité du paysage urbain du chef-lieu et éviter les excroissances ponctuelles qui perturbent la lecture de la succession de toits perçue depuis les hauteurs environnantes,</li> <li>La limitation de la hauteur des annexes permet de préserver l'usage annexe de la construction dans des lieux où elle seule est autorisée et d'éviter un usage détourné.</li> <li>La hauteur est plus réduite dans les hameaux pour assurer une densité plus faible et afficher une différence avec le chef-lieu.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                  |

| ART  | NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | • OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10UA | <p><b><u>Dispositions particulières</u></b><br/>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront avoir une hauteur maximale de 15 mètres hors tout,</li> <li>• aux transformations, aménagements et extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sont autorisés s'ils n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux limites de hauteur définies ci-dessus.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre la lisibilité des équipements publics nouveaux dans le tissu urbain</li> <li>• Prendre en compte la diversité et les spécificités architecturales des constructions existantes pour autoriser leur évolution dès lors qu'elles ne viennent pas contrarier les objectifs généraux poursuivis.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 11   | <p><b><u>Concernant la préservation des éléments architecturaux emblématiques de l'identité locale:</u></b><br/>Ces réglementations ne concernent que les bâtiments anciens tels que repérés dans le diagnostic au chapitre « datation du bâti » implantés à moins de 5m de la limite d'emprise de la voie desservant la parcelle</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les ouvertures des façades sur rue marquées par un encadrement en pierre naturelle ou par une différenciation de la texture du revêtement de façade ou par un encadrement en bois doivent être préservées.</li> <li>• Les fenêtres des façades donnant sur la rue doivent être fermées par des volets battants. Pour ces fenêtres, les stores et volets roulants sont proscrits.</li> <li>• Les dimensions et la configuration originelles des ouvertures sur la rue doivent être conservées. Toute nouvelle ouverture visible depuis la rue devra respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures existantes.</li> <li>• Les voutes des coursives, les voutes d'accès aux étages inférieures et toute ouverture cintrée donnant sur la rue doivent conserver leur forme et leur aspect.</li> <li>• Aucune extension ne pourra se faire sur les façades donnant sur l'espace public.</li> <li>• L'orientation du faîtage principal de la construction ne pourra pas être modifié.</li> <li>• Les escaliers extérieurs doivent être préservés dans leur forme et leur aspect.</li> <li>• Les murets et les escaliers extérieurs de pierre en limite de domaine public doivent être préservés dans leur intégrité</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les façades comme tout élément architectural porteur de l'identité d'Esserts Blay</li> <li>• Préserver l'orientation des faîtages typique de l'architecture et de l'organisation urbaine locale afin d'affirmer l'identité du village et de l'ensemble des centres du chef-lieu et des hameaux.</li> <li>• Le bâti ancien, sans présenter une qualité architecturale exceptionnelle, est le témoin d'usages anciens, d'une qualité d'insertion dans le paysage et l'environnement, d'une économie de moyens en rapport avec le climat et la géographie locale. Préserver les voutes marquant les sous-sols, les escaliers de pierre, les murets de clôture ou de soutènement dans leur intégrité permet de préserver cette identité forte et en harmonie avec son environnement.</li> </ul> |

| ART | NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p><b>2.3.2.1.4 Toitures</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les pentes de toitures des volumes principaux des bâtiments d'habitation doivent être comprises entre 60% et 100% lorsqu'il ne s'agit pas de toit terrasse.</li> <li>• Les pentes de toitures des volumes annexes des bâtiments d'habitation doivent être supérieures à 20° lorsqu'il ne s'agit pas de toit terrasse.</li> <li>• Les toitures terrasses sont autorisées pour : <ul style="list-style-type: none"> <li>• les constructions annexes,</li> <li>• les extensions ou les nouveaux bâtiments, dans la limite de 20 % de la surface projeté de chaque construction principale (le calcul est établi à partir du bâtiment fini),</li> <li>• les constructions à usage de service public ou d'intérêt général,</li> <li>• les constructions de conception contemporaine.</li> </ul> </li> <li>• Elles sont autorisées dès lors qu'elles ne présentent pas de matériaux bruts d'étanchéité. Elles devront être protégées par un dallage si elles sont accessibles ou être végétalisées.</li> <li>• Les débords des toitures pentées devront être d'au moins 80 cm par rapport au nu de la façade que ce soit en pignon ou sur les autres façades.</li> <li>• Ces débords pourront être réduits à 50 cm sur les bâtiments annexes de plus de 20m<sup>2</sup> et à 25 cm pour les plus petites constructions.</li> <li>• Les toitures pentées présenteront une teinte brun rouge ou seront en harmonie avec la dominante environnante.</li> <li>• Les toitures en tôle ondulée sont interdites.</li> <li>• Les antennes et paraboles seront de même teinte que le support et devront être dissimulées au mieux</li> <li>• Antennes et paraboles ne devront pas dépasser le faîtage de la construction la plus élevée de l'unité foncière.</li> <li>• Antennes et paraboles ne devront pas être implantées sur les balcons ou terrasses.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Respecter les pentes de toiture traditionnelles dans les ensembles bâtis anciens du chef-lieu et des hameaux pour assurer une harmonie du faciès bâti vu depuis la vallée comme les balcons.</li> <li>• Les bâtiments en terrasse sont autorisés de façon accessoire ou pour des constructions contemporaines présentant une réelle recherche architecturale d'insertion dans le site.</li> <li>• Les vues plongeantes étant fréquentes du fait de la topographie du territoire communal, toute toiture terrasse doit être végétalisée pour en assurer un aspect de qualité et bien intégré à son environnement.</li> <li>• Les débords des toitures pentées sont réglementées pour préserver le faciès général des constructions traditionnelles et rappeler l'usage qui permet de préserver les pieds des constructions des chutes de neige en hiver,</li> <li>• La teinte des toitures pentées est réglementée pour préserver une harmonie avec l'existant et assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.</li> <li>• La tôle ondulée est interdite parce que ce matériau ne présente pas une garantie suffisante de longévité et d'aspect. Sa corrosion progressive nuit à l'aspect des ensembles bâtis anciens du chef-lieu et des hameaux.</li> <li>• Les antennes et paraboles sont réglementées pour éviter que ces objets ne viennent dégrader la silhouette des constructions ou l'aspect des façades.</li> </ul> |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>2.3.2.1.5 Clôtures</b></p> <p>Les clôtures devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public. Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des murs pleins, soit par des éléments à claire-voie, montés sur un mur bahut de 60 cm de hauteur maximum. L'usage de béton brut ou d'appareillages en matériau manufacturé non crépi est proscrit.</p> <p>Tout élément en simple grillage est également proscrit.</p> <p>Les murs en pierre brute sont autorisés.</p> <p>Les anciens murs de clôture en pierre de taille ou en moellons (apparents ou non) doivent être préservés dans leur intégrité.</p> <p>Les clôtures sur domaine public ou sur voie privée desservant au moins deux maisons seront d'une hauteur de 1,60m maximum.</p> <p>Leur hauteur pourra être réduite à 80 cm pour des raisons de sécurité selon la configuration de l'accès ou la proximité de carrefours.</p> <p>Les clôtures sur limites séparatives sont limitées à 2m de hauteur maximum.</p> <p>Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité sur les voies publiques.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'aspect des clôtures sur le domaine public participe fortement de la qualité générale de l'espace public. Les choix de matériaux comme l'harmonie des juxtapositions de clôtures jouent un rôle important dans la qualité générale des espaces publics. De ce fait le PLU régleme leur aspect et leur hauteur.</li> <li>• Des règles particulières de hauteur sont possibles dans des cas particuliers de visibilité dans une courbe ou un carrefour.</li> <li>• Les clôtures sur limite sont également réglementées pour à la fois autoriser l'intimité des parcelles privées tout en ne créant pas des obstacles visuels trop important tant pour les vues que pour l'ensoleillement des terrains.</li> </ul> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 2.3.2.2 LA ZONE UB

La zone UB englobe les extensions récentes et essentiellement pavillonnaires de la commune.

| ART | NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5   | <ul style="list-style-type: none"> <li>La surface minimale de tout tènement constructible est définie par les exigences du SPANC s'il n'est pas raccordable au réseau public.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Intégrer les contraintes liées à l'assainissement autonome selon le schéma directeur d'assainissement en cours d'actualisation</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 6   | <p><b>Dispositions générales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La façade sur rue des constructions doit être édifiée avec un recul compris entre 2m minimum et 5 m maximum par rapport à la limite d'emprise de la voie qui dessert la parcelle, qu'elle soit publique ou privée.</li> </ul> <p>Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles</li> <li>aux bâtiments existants ayant subi un sinistre qui pourront être reconstruits à l'identique</li> <li>aux démolitions-reconstructions, qui pourront s'implanter dans l'emprise du bâtiment initial sauf situations particulières ou des contraintes de sécurité pourront nécessiter un recul qui sera défini au cas par cas avec le gestionnaire de la voirie,</li> <li>aux constructions et installations de faible emprise nécessaires et liées à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'intérêt public qui peuvent être édifiés soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit à une distance au moins égale à 1,5 mètre,</li> <li>aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter avec un recul maximum de 10 m pour leur façade sur rue.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver l'homogénéité des secteurs pavillonnaires en s'appuyant sur les caractéristiques d'implantation existantes tout en veillant : <ul style="list-style-type: none"> <li>à préserver une enveloppe bâtie des espaces publics qui soit harmonieuse et cohérente</li> <li>à optimiser l'usage des terrains constructibles en interdisant des reculs qui excluent les bâtiments de leur agglomération et qui mettent les espaces périphériques des hameaux.</li> </ul> </li> <li>Préserver l'ordonnancement bâti existant et à venir.</li> <li>permettre aux constructions non conformes de continuer à évoluer dès lors qu'elles n'aggravent pas leur non-conformité</li> <li>Permettre la reconstruction dans l'emprise de bâtiments existants.</li> <li>permettre l'évolution des infrastructures publiques sans mobiliser plus de terrain que nécessaire tout en les intégrant dans le tissu urbain environnant.</li> <li>permettre l'implantation d'équipements publics en leur donnant la possibilité de se démarquer et de devenir un signal et un repère dans le bâti environnant.</li> </ul> |

| ART | NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | • OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7   | <p><b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b></p> <p><b>2.3.2.2.1 Dispositions générales:</b></p> <p>Les constructions doivent respecter un recul minimum de <b>4 m</b> par rapport aux limites des propriétés voisines.</p> <p>Les constructions sur limite sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dans le cas de constructions jumelées ou accolées de part et d'autre de la limite,</li> <li>• dans le cas d'une construction venant s'accoler à une construction existant déjà sur limite.</li> </ul> <p>En limite de zone, la distance de tout point d'une construction par rapport à la limite séparative sera de la moitié de la hauteur de la construction sauf si la limite de zone traverse une même unité foncière. Dans ce cas, la construction sur limite y sera autorisée.</p> <p><b>7.1 Dispositions particulières</b></p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,</li> <li>• aux constructions et installations de faible emprise nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, qui peuvent être édifiés soit en limite, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative,</li> <li>• aux piscines dont le bord ne devra pas être implanté à moins de 3m de la limite séparative,</li> <li>• aux annexes accolées qui pourront s'implanter à 1m de la limite séparative si elles sont ouvertes et si leur surface ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup></li> <li>• aux annexes non accolées qui s'implanteront : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Soit à 1m minimum de la limite séparative,</li> <li>○ Soit sur limite séparative si la construction est adossée à un mur mitoyen ou à une construction mitoyenne préexistante ou érigée simultanément.</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Autoriser une densification accrue dès lors que deux habitations ou plus s'accolent</li> <li>• Dans le cas contraire, il est souhaité préserver des transparences jardinées ou paysagées entre les habitations</li> <li>• Un recul plus important est demandé par rapport aux zones voisines pour assurer une transition douce. Néanmoins l'implantation sur limite est autorisée dès lors que l'unité foncière est la même de part et d'autre de la limite de zone. (même propriétaire).</li> <li>• permettre aux constructions non conformes de continuer à évoluer dès lors qu'elles n'aggravent pas leur non-conformité</li> <li>• permettre l'évolution des infrastructures publiques sans mobiliser plus de terrain que nécessaire tout en les intégrant dans le tissu urbain environnant.</li> <li>• assurer un recul suffisant des piscines pour préserver la quiétude des voisins</li> <li>• assurer une implantation des annexes qui permette de préserver un passage pour l'entretien de la façade ou la préservation d'une haie existante</li> </ul> |

| ART | NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8   | <p>Les constructions observeront entre elles sur une même parcelle un recul minimum représentant la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans être inférieur à 4m.</p> <p>Ce recul pourra être porté à 1,50m lorsqu'un des deux bâtiments est une annexe non accolée.</p> <p>Il sera observé une distance de 8m minimum entre deux annexes implantées sur une même limite séparative.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter et maîtriser la densification du bâti sur une même unité foncière pour être en cohérence avec le tissu résidentiel environnant, tout en préservant l'ensoleillement des façades entre deux constructions d'une même unité foncière,</li> <li>• Une annexe non accolée ne pouvant dépasser 4m de hauteur, elle pourra se rapprocher jusqu'à 1,5m de distance de la façade de l'habitation ou de la construction principale si elle n'y est pas accolée.</li> <li>• Interdire des annexes qui créeraient un front bâti continu sur une limite parcellaire, fermant ainsi la vue ou l'ensoleillement à la parcelle voisine.</li> </ul> |
| 10  | <p><b>10.1. Dispositions générales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale des <b>constructions</b> et fixée à 6,0 m à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère et 10m hors tout ou à 7m au sommet de l'attique en cas de toiture terrasse.</li> <li>• La hauteur d'ouvrages tels qu'antennes est soumise aux mêmes règles que celles appliquées aux constructions principales.</li> <li>• Pour les constructions annexes, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4,00 m par rapport au niveau de son terrain naturel d'assiette dans le cas de toitures pentées et à 3m dans le cas de toitures terrasses.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer une bonne intégration des constructions au regard de l'existant pour conserver la silhouette urbaine et éviter les écarts disharmonieux.</li> <li>• Préserver la qualité du paysage urbain du chef-lieu et éviter les excroissances ponctuelles qui perturbent la lecture de la succession de toits perçue depuis les hauteurs environnantes</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|     | <p><b>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</b></p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront avoir une hauteur maximale de <b>11 mètres</b> hors tout,</li> <li>• aux transformations, aménagements et extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sont autorisés s'ils n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux limites de hauteur définies ci-dessus.</li> </ul>                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• permettre l'implantation d'équipements publics en leur donnant la possibilité de se démarquer et de devenir un signal et un repère dans le bâti environnant.</li> <li>• Prendre en compte la diversité et les spécificités architecturales des constructions existantes pour autoriser leur évolution dès lors qu'elles ne viennent pas contrarier les objectifs généraux poursuivis.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                            |

### 2.3.2.3 LA ZONE UX

La zone UX est une zone déjà urbanisée accueillant principalement des activités économiques (industrie, artisanat, tertiaire ou services) et accessoirement des bâtiments à usage d'habitation. Elle est composée de deux secteurs de zones correspondant à des vocations ou des usages spécifiques:

UX1 qui correspond à un secteur d'activités limité dans lequel ne sont autorisées que des activités tertiaires, de service ou de commerce,

UX2 qui correspond à un secteur accueillant des activités de restauration et pouvant accueillir également de l'hôtellerie.

| ART | NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | <p><b>Sont interdites les constructions destinées :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les constructions à l'exploitation agricole ou forestière,</li> <li>• les terrains aménagés de campings ou de caravanning,</li> <li>• les habitations légères de loisirs,</li> <li>• l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,</li> <li>• les parcs d'attractions,</li> <li>• les dépôts de véhicules, de ferraille ou de carcasse de véhicules,</li> <li>• les garages collectifs de caravanes,</li> <li>• les carrières ou décharge,</li> <li>• les dépôts de déchets, les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques,</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préserver la qualité paysagère et urbaine des sites d'accueil d'activités.</li> <li>▪ Accueillir des activités valorisantes et en adéquation avec les besoins de la commune et les possibilités d'insertion dans le territoire.</li> <li>▪ Les activités polluantes sont interdites parce que l'ensemble des sites de la zone UX est placé dans des secteurs sensibles environnementalement.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2   | <p>Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol (OUS) qui ne sont pas interdites à l'article 1 - UX.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les <b>installations classées</b> soumises à déclaration sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.</li> <li>• Les <b>logements</b> sous réserve que ceux-ci ne soient limités à un logement par entité économique et que le logement soit partie intégrante du bâtiment d'accueil de l'activité économique et qu'il n'occupe pas plus de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>• En secteur de zone UX1 : ne sont autorisées que les implantations d'activités économiques de type tertiaire (sièges de sociétés, services à la personne ou services aux entreprises, ...).</li> <li>• En secteur de zone UX2 ne sont autorisées que les activités, occupations et utilisations du sol liées à la restauration et à l'hôtellerie ou l'hébergement touristique.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les installations classées sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les sensibilités environnementales spécifiques de l'environnement de ces secteurs</li> <li>▪ Les logements sont limités en surface pour ne pas devenir des espaces de vie où l'activité professionnelle deviendrait accessoire. Leur surface permet néanmoins à un gérant d'y héberger sa famille, dès lors que dans le cadre de PME, il assure lui-même le gardiennage de son site. Ils doivent être localisés dans le bâtiment d'activités pour éviter le détournement de son usage à des fins strictement résidentielles.</li> <li>▪ Le secteur UX1 est situé à l'entrée Nord de la commune et accueille des bâtiments de service et des sièges de société. Cette orientation est préservée par la réglementation mise en place.</li> <li>▪ Le secteur UX2 entérine la présence dans la plaine de Blay d'un restaurant en pleine activité et intègre des possibilités d'extension et de diversification sur la même thématique (restauration et hébergement touristique) en continuité des activités similaires voisines sur la commune de la Bathie.</li> </ul> |

| ART | NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3   | <p><b>ACCES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le raccordement d'un accès privé à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique présentera une surface dégagée suffisante pour permettre d'éviter toute manœuvre sur la voie publique de tout véhicule accédant à la parcelle concernée.</li> </ul> <p><b>2.3.2.3.1 VOIRIE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.</li> <li>La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra notamment être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.</li> <li>Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique ou privée doit avoir une largeur minimale d'emprise de 5 mètres. Les voies nouvelles en impasse devront présenter un aménagement de collecte ou de tri des déchets à l'entrée de la voie.</li> <li>Elles doivent néanmoins permettre de faire aisément demi tour dans leur partie terminale</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le pétitionnaire doit s'assurer des largeurs nécessaires et des reculs suffisants des clôtures et portails pour permettre à tout véhicule accédant à sa parcelle de le faire sans risque pour les usagers et sans utiliser l'emprise publique pour ses besoins propres.</li> <li>Tout nouvel aménagement de la zone UX doit intégrer un dimensionnement de la voirie adapté aux usages envisagés (profil de chaussée, emprise et placette de retournement éventuelle), y compris le passage des véhicules de sécurité.</li> <li>La plateforme demandée sera en tout cas d'au moins 5 m d'emprise.</li> <li>La collecte des ordures devra se faire sans conduire les véhicules de collecte dans une impasse. L'aménagement devra prévoir des points de collecte en entrée de voie.</li> </ul> |

| ART | NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4   | <b><u>Alimentation en eau potable</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Répondre aux impératifs de salubrité publique et de protection de la qualité des eaux.</li> <li></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|     | <b><u>Eaux usées</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.</li> <li>L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques ou industrielles est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et notamment aux prescriptions du gestionnaire des réseaux de la station de traitement des eaux résiduaires.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Répondre aux impératifs de salubrité publique et de protection de la qualité des eaux.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|     | <b><u>Eaux pluviales</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Toute nouvelle construction et l'aménagement de toute nouvelle surface imperméable (terrasse, toiture, voirie) doivent être accompagné d'un dispositif d'évacuation des EP qui assure leur collecte leur rétention leur infiltration dans les sols quand ceux ci le permettent le rejet des canalisations de surverse, devant aller dans le réseau d'EP ou dans le milieu naturel</li> <li>Un équipement de prétraitement et de rétention spécifique pourra être demandé pour les opérations représentant plus de 500 m<sup>2</sup> d'imperméabilisation. Le rejet vers un réseau public ou vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...) devra être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.</li> <li>Toutes les dispositions devront être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer la gestion des écoulements des eaux pluviales de chaque parcelle pour limiter leur débit dans le réseau public ou dans le milieu naturel. Cela concerne aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux de parcelles et terrains privés.</li> <li>S'assurer de la compatibilité de l'installation et de l'aménagement avec les capacités effectives de l'exutoire naturel ou non.</li> </ul> |
|     | <b><u>Électricité –Téléphone –Télédistribution</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les branchements doivent être établis en souterrain.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver la qualité des paysages en évitant les lignes aériennes.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| ART | NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Non réglementé</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 6   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions nouvelles ou toute extension de construction pourront être édifiées à partir d'une distance de 2,5 m de la limite d'emprise des voies existantes, modifiées ou à créer, publique ou privée.</li> <li>Le nu de la façade avant devra être implanté entre 2,50m et 5m de cette limite.</li> <li>Seuls des débords de toiture ou éléments architecturaux ponctuels seront autorisés à l'intérieur de ce recul.</li> <li>Les escaliers et rampes d'accès piétonnes sont également autorisés à l'intérieur de cette marge de recul.</li> <li></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Assurer un recul suffisant des bâtiments d'activité pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>préserver des espaces permettant des aménagements d'intégration des bâtiments actuels et à venir</li> <li>assurer la desserte des constructions hors de l'emprise publique,</li> <li>permettre les aménagements d'accès piétons aux bâtiments,</li> <li>éviter le stationnement ou le stockage entre le bâtiment et la limite d'emprise publique</li> </ul>                                                                                                                          |
|     | <p>Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>à <b>l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants</b> n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles ;</li> <li>aux <b>bâtiments existants ayant subi un sinistre</b> qui pourront être reconstruit à l'identique ;</li> <li>aux <b>constructions et installations de faible emprise nécessaires et liées à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'intérêt public</b> ou nécessaire au fonctionnement interne de la parcelle tel que local déchets, local vélo, ... qui peuvent être édifiés soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit à une distance au moins égale à 1,50 mètre ;</li> <li>aux <b>constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b> qui pourront s'implanter avec un recul maximum de 10 m pour leur façade sur rue.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>permettre aux constructions non conformes de continuer à évoluer dès lors qu'elles n'aggravent pas leur non-conformité</li> <li>Permettre la reconstruction dans l'emprise de bâtiments existants.</li> <li>permettre l'évolution des infrastructures publiques sans mobiliser plus de terrain que nécessaire tout en les intégrant dans le tissu urbain environnant.</li> <li>permettre l'implantation d'équipements publics en leur donnant la possibilité de se démarquer et de devenir un signal et un repère dans le bâti environnant.</li> </ul> |



| ART | NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7   | <p><b>Dispositions générales :</b><br/>Toute nouvelle construction, toute reconstruction et toute extension par rapport aux limites séparatives doivent être implantées de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit <b>sur une limite séparative</b>,</li> <li>• soit en respectant une distance qui, comptée horizontalement du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (<math>d=h/2</math> au minimum 4 m).</li> <li>• Toute nouvelle construction devra observer un <b>recul minimal de 4 m par rapport aux limites avec les zones N et A.</b></li> </ul> <p><b>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,</li> <li>• aux constructions et installations de faible emprise nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, qui peuvent être édifiés soit en limite, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Optimiser l'utilisation des territoires affectés au développement économique</li> <li>• Libérer un passage suffisant pour les véhicules de sécurité le long des bâtiments</li> <li>• Dégager un espace suffisant pour assurer une transition douce et de qualité avec les secteurs et zones naturelles ou agricoles avoisinantes.</li> </ul> |
| 8   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tout point nécessaire. Une distance minimum de 4 m pourra être demandée.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte la diversité et les spécificités architecturales des constructions existantes pour autoriser leur évolution dès lors qu'elles ne viennent pas contrarier les objectifs généraux poursuivis.</li> <li>• Assurer le bon fonctionnement des réseaux publics.</li> </ul>                                                       |
| 9   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non réglementé</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 10  | <p><b>Dispositions générales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur des constructions à usage d'activité, mesurée à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère est limitée à 10 m.</li> <li>• La hauteur hors tout des constructions est limitée à 14 m y compris tout appareillage ou édicule ponctuel.</li> <li>• La hauteur d'ouvrages tels qu'antennes est soumise aux mêmes règles que celles appliquées aux constructions principales.</li> <li>• Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4,00m par rapport au niveau de son terrain naturel d'assiette.</li> </ul> <p><b>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</b><br/>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux <b>transformations, aménagements et extensions de constructions existantes</b> qui ne respectent pas ces règles sont autorisés s'ils n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux limites de hauteur définies ci-dessus.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer une bonne intégration des constructions au regard de l'existant pour assurer une homogénéité des ensembles bâtis.</li> <li>• Préserver la qualité des paysages.</li> </ul>                                                                                                                                                           |
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte la diversité et les spécificités architecturales des constructions existantes pour autoriser leur évolution dès lors qu'elles ne viennent pas contrarier les objectifs généraux poursuivis.</li> </ul>                                                                                                                     |

| ART | NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11  | <b><u>Architecture et intégration à l'environnement</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer une bonne intégration des nouvelles constructions.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|     | <b><u>Architecture</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les façades des constructions doivent présenter des traitements de surface homogènes et cohérents avec les constructions voisines préexistantes.</li> <li>Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 50 cm par rapport au niveau de l'espace public qui dessert la parcelle.</li> <li>Les nouvelles constructions à destination d'habitation devront faire partie intégrante des bâtiments d'activités.</li> <li>L'espace défini par la façade sur rue et la limite de l'espace public (2,5-5 m) sera exclusivement destiné à la mise en valeur des bâtiments. Cet espace pourra soit être végétalisé soit minéralisé (accès à des vitrines ou stationnement visiteurs par exemple).</li> <li>Les installations susceptibles de nuire à la perception et à la qualité architecturale de la zone (dépôts de matériaux ou de déchets notamment) doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétal ou architectural en particulier) permettant d'en limiter l'impact visuel négatif.</li> <li>Les constructions et installations annexes, susceptibles d'être perçues de façon disgracieuse à partir des voies publiques doivent être implantées de façon à être masquées par les bâtiments principaux ou doivent être intégrés aux bâtiments.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer l'harmonie entre les constructions existantes et à venir</li> <li>Les mouvements de terrain par rapport au niveau de l'espace public sont limités à 50 cm afin d'éviter la création de constructions dont le premier niveau est déconnecté de l'espace environnant</li> <li>Les habitations sont intégrées aux bâtiments d'activité pour éviter qu'ils ne soient détournés pour un usage exclusivement résidentiel.</li> <li>L'espace entre la construction principale et la voie doit participer à la mise en valeur de la zone et de l'entreprise implantée. Aucun stockage n'y est autorisé.</li> <li>Tout aménagement et toute construction principale ou annexe doit faire l'objet de préoccupations d'intégration pour assurer la qualité générale de la zone et la qualité de l'implantation de l'entreprise accueillie.</li> </ul> |

| ART | NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11  | <p>Clôtures</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'implantation de dispositifs de clôtures le long des voies publiques ne doit pas créer de gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie ou en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.</li> <li>• À proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs pourra être limitée à la cote de 80 cm en tout point du dégagement de visibilité.</li> <li>• Les clôtures entre le domaine public et le domaine privé seront implantées sur la ligne d'appui des bâtiments. La hauteur pour les clôtures sera de 2 m minimum.</li> <li>• Elles devront être constituées par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. Elles pourront être doublées de haies vives dont les végétaux seront choisis dans la liste annexée au présent règlement.</li> <li>• Les clôtures le long des limites séparatives devront être complémentaires accompagnées de plantations de haies vives utilisant la végétation indigène listée en annexe.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'implantation, des clôtures est réglementée pour des raisons de sécurité publique d'une part mais également pour des raisons de mise en valeur paysagère et urbaine de la zone.</li> <li>• Les clôtures sur l'espace public devront être implantées en retrait pour libérer un espace de mise en valeur des bâtiments. Cette mesure permet que la façade de la construction alignée sur la rue participe à l'enveloppe bâtie de la rue.</li> <li>• L'insertion paysagère de la parcelle et de ses aménagements est complétée par la plantation de haies vives composées de plantes indigènes qui accompagne les clôtures sur limites séparatives.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                      |
| 12  | <p><b>Stationnement des véhicules</b></p> <p>Le stationnement devra correspondre aux besoins de chaque construction en fonction de sa destination et être assuré en dehors du domaine public.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• logement : 2 emplacements dont un couvert</li> <li>• bureaux : 1 emplacement par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>• artisanat, industrie : 1 emplacement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul> <p>La construction de groupes de garages individuels est interdite.</p> <p>Le stationnement couvert en surface devra impérativement être assuré par une construction collective dont l'accès ne pourra être obturé par une porte.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• S'assurer que le stationnement est prévu hors domaine public, dans un souci de fluidité du trafic et de bon fonctionnement du réseau viaire : le nombre de places exigées par rapport aux constructions nouvelles doit permettre d'absorber intégralement les besoins de stationnement des différentes constructions et activités implantées hors des espaces publics.</li> <li>• Les places de parking peuvent se superposer avec d'autres usages pour mutualiser leur usage et réduire l'imperméabilisation des espaces.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 13  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées, engazonnées ou cultivées en jardins.</li> <li>• L'imperméabilisation au sol est limitée à 50 % de l'unité foncière.</li> <li>• Il sera planté au moins un arbre pour 4 places de stationnement en surface et non couvertes.</li> <li>• Les clôtures sur domaine public pourront être doublé d'une haie vive constituée de plusieurs espèces végétales locales choisies sur la liste de végétaux annexée au présent règlement</li> <li>• Les surfaces de stationnement traitées en dalles gazon peuvent être comptées pour 50% de leur emprise dans les surfaces considérées comme perméables.</li> <li>• La hauteur maximum autorisée des haies est de 2m si la haie est mitoyenne ou si son axe est implanté entre 0,50 et 2m (haie mitoyenne ou privative), 3m si la haie est implantée à plus de 2 m de la limite séparative et à moins de 4m de celle-ci.</li> </ul>                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer la qualité paysagère des aménagements.</li> <li>• La densification n'est plus limitée par un COS mais par la préservation d'un espace perméable suffisant participant à l'alimentation de la nappe, à la biodiversité de l'environnement de proximité et au développement de lieux extérieurs conviviaux.</li> <li>• La plantation d'arbres sur les zones de stationnement participe à réduire l'ensoleillement direct des surfaces imperméabilisées et à améliorer le microclimat local.</li> <li>• L'usage de solutions perméables pour le stationnement des véhicules est encouragé en autorisant leur prise en compte pour 50% de leur surface dans le décompte des surfaces perméables.</li> <li>• La hauteur des haies est réglementée pour que celles-ci ne viennent pas perturber la lecture du paysage environnant (vallée de l'Arve).</li> </ul> |

| ART | NATURE DE LA RÈGLE                                                 | OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 14  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non réglementé</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• En raison de l'association des différentes règles édictées aux articles 1 à 13, il n'apparaît pas comme nécessaire de fixer un COS. D'autre part, si le COS permettait de réglementer de manière quantitative l'occupation du sol, il n'avait pas de répercussions sur le plan qualitatif de l'occupation du sol comme c'est le cas avec la réglementation mise en place.</li> </ul> |
| 15  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non réglementé</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 16  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non réglementé</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

### 2.3.3 La zone 1AU

La zone 1AU est destinée à l'urbanisation future de la commune à court ou moyen terme. Sa vocation principale est l'habitat, mais elle peut accueillir également des services et des activités, ainsi que des équipements publics et collectifs en cohérence avec sa vocation. Elle comporte trois secteurs :

- 1AUa correspondant au territoire au lieu dit l'Éternan (chef-lieu)
- 1AUb, correspondant au territoire au lieu dit Grandchamp (Chef-Lieu)
- 1AUc, correspondant au territoire au lieu dit la Lanche (Saint-Thomas)

| ART | NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                            |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | <p><b>Sont interdites, en zone 1AU, les occupations et utilisations du sol suivantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les installations classées incompatibles avec la vocation de la zone,</li><li>• Toute construction isolée,</li><li>• Les constructions à usage agricole,</li><li>• Les parcs d'attractions,</li><li>• Les carrières ou décharges,</li><li>• Les terrains de campings ou de caravanning,</li><li>• Tout habitat léger de loisirs,</li><li>• Tout aménagement ayant pour vocation principale la réalisation d'un ensemble d'activités économiques.</li><li>• les terrains aménagés de campings ou de caravanning,</li><li>• les habitations légères de loisirs,</li><li>• l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,</li><li>• les parcs d'attractions,</li><li>• les dépôts de véhicules, de ferraille ou de carcasse de véhicules,</li><li>• les garages collectifs de caravanes,</li><li>• les carrières ou décharge,</li><li>• les dépôts de déchets,</li><li>• les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques,</li><li>• les abris d'animaux,</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Interdire les activités contradictoires avec la vocation de la zone.</li><li>• Affirmer des vocations claires</li></ul> |

| ART | NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2   | <p><b>Conditions de l'urbanisation</b></p> <p>L'ouverture à l'urbanisation n'est autorisée que sous les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur une superficie prenant en compte l'intégralité du territoire classé en 1AU;</li> <li>• La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de la zone en cas de réalisation par tranches successives.</li> <li>• La réalisation de chaque opération doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation qui y est liée.</li> <li>• Pour toute opération de logement représentant plus de 500 m² de surface de plancher, il sera exigé un minimum de 10 % de logements locatifs aidés, dont au moins un logement à partir de 500 m².</li> </ul> <p>2.3. Sont admises sous les conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les <b>installations classées</b> qui répondent aux besoins de toute construction ou installation autorisée par le présent règlement de zone, à savoir : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ parkings,</li> <li>○ garages,</li> <li>○ chaufferies d'immeubles.</li> </ul> </li> <li>• Les <b>constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique ou des réseaux publics</b> lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent du secteur ;</li> <li>• Les <b>activités économiques</b> dès lors que leur exercice soit compatible avec la vocation principalement résidentielle de la zone ;</li> <li>• Les <b>dépôts et stockages</b> de toute nature à condition qu'ils soient dans des constructions ou des espaces clos aménagés à cet effet ;</li> <li>• Les <b>aires de jeux et de sport</b> ouvertes au public ;</li> <li>• Les <b>aires de stationnement</b> ouvertes au public ;</li> <li>• Les <b>constructions à usage d'activités</b> à condition que leur implantation n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel principal du secteur de zone (bruits, trépidations, odeurs,...), et qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble à vocation principalement résidentielle ;</li> <li>• Les <b>constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>, tel que résidence pour personnes âgées, équipement public.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantir la cohérence à terme de l'urbanisation projetée.</li> <li>• Bien prendre en compte l'ensemble des besoins des futurs habitants et les exigences de qualité environnementale souhaitées.</li> <li>• Permettre une flexibilité d'aménagement et de développement par rapport à l'évolution du marché et des besoins en habitat de la commune.</li> <li>• Garantir les grands objectifs de l'urbanisation future de ce territoire en termes de qualité urbaine, de mixité.</li> <li>• Permettre l'ensemble des occupations et utilisations du sol nécessaire aux constructions autorisées dans la zone tout en préservant la qualité du cadre de vie et la quiétude des habitants.</li> <li>• Diversifier le tissu économique et assurer la mixité des fonctions à l'intérieur du quartier.</li> <li>• Assurer une mixité fonctionnelle respectueuse du cadre de vie de chacun.</li> <li>• Permettre le développement de chaufferies mutualisées, de garages mutualisés sur l'ensemble du quartier,</li> <li>• Permettre l'installation de nouvelles activités de services et de commerces</li> <li>• Favoriser un développement harmonieux et cohérent du quartier</li> <li>• Permettre l'installation de nouveaux équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif (école, crèche, résidence senior, ...).</li> </ul> |

| ART | NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3   | <b>Voirie</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.</li> <li>• La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.</li> <li>• Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale d'emprise de 6m réduite à 5 m en cas de sens unique.</li> <li>• Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, devront présenter un aménagement de collecte et de tri des déchets à l'entrée de la voie selon les localisations affichées au plan de zonage ou dans les orientations d'aménagement.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Laisser une certaine souplesse dans la définition des voiries du quartier,</li> <li>• Garantir la sécurité des usagers et des riverains</li> <li>• Imposer une largeur de voie suffisante pour l'aménagement d'un espace partagé tout en limitant le développement de l'imperméabilisation des sols.</li> <li>• Promouvoir une nouvelle approche de la collecte des déchets permettant de réduire les temps de parcours des engins de collecte.</li> <li>• Militer pour une organisation urbaine claire et facilement appréhendable par les habitants et les usagers.</li> <li>• Limiter l'émission de gaz à effets de serre.</li> </ul> |
|     | <b>Accès</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.</li> <li>• Le raccordement d'un accès privé à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5m et une largeur de 5 m à partir de la limite d'emprise de la voie publique et la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.</li> <li>• Un seul accès par unité foncière et par rue sera autorisé.</li> <li>• Le nombre d'accès pour la desserte d'une zone de parking ou de garages est limité à 1.</li> <li>• Les accès directs en sous-sol depuis la rue sont interdits.</li> </ul>                                                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Éviter l'enclavement de terrains de la zone</li> <li>• Garantir la cohérence des infrastructures à aménager avec les constructions et équipements projetés.</li> <li>• Garantir la sécurité des usagers</li> <li>• Interdire que la voie ouverte à la circulation publique serve de desserte directe de zones de garage.</li> <li>• Interdire les accès en sous-sol depuis la rue permet d'éviter la succession de rampes de garage ou l'implantation des garages sous les habitations, faisant ressortir le rez-de-chaussée de façon disgracieuse et sans cohérence avec les usages ancestraux propres au village.</li> </ul>           |
|     | <b>Collecte des déchets</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'aménagement du territoire de la zone 1AU devra prévoir des points de collecte sélective des déchets implantés selon la localisation indiquée dans l'OAP (ordures ménagères, verre, plastiques, papiers et cartons).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Organiser la collecte des déchets de façon à minimiser les besoins de déplacements motorisés.</li> <li>• Modifier les modalités de collecte et de ramassage des ordures et des déchets triés pour une optimisation de la collecte et une limitation des quantités.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

| ART | NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4   | <b><u>Alimentation en eau potable</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Répondre aux impératifs de salubrité publique et de protection de la qualité des eaux.</li> <li>Favoriser un développement harmonieux et cohérent du quartier</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|     | <b><u>Eaux usées</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.</li> <li>Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé (séparateur de graisses, tamponnage, limitation de débit, limitation de charge, etc....) conformément aux réglementations en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire des réseaux de la station de traitement des eaux résiduaires.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Répondre aux impératifs de salubrité publique et de protection de la qualité des eaux.</li> <li>Maîtriser et organiser l'urbanisation et l'aménagement du secteur dans le respect de ses sensibilités environnementales.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|     | <b><u>Eaux pluviales</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Toute nouvelle construction et l'aménagement de toute nouvelle surface imperméable (terrasse, toiture, voirie) doivent être accompagné d'un dispositif d'évacuation des EP qui assure leur collecte, leur rétention, leur infiltration dans les sols quand ceux ci le permettent, le rejet des canalisations de surverse, devant aller dans le réseau d'EP ou dans le milieu naturel.</li> <li>Un équipement de prétraitement et de rétention spécifique pourra être demandé pour les opérations représentant plus de 500 m<sup>2</sup> d'imperméabilisation. Le rejet vers un réseau public ou vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...) devra être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.</li> <li>Toute nouvelle construction sera équipée d'une rétention comprenant au moins 3 m<sup>3</sup> de stockage pour l'arrosage des jardins.</li> <li>Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement de ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété devront être adaptés au terrain et à l'opération. Ils sont à la charge du pétitionnaire.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer la gestion des écoulements des eaux pluviales de chaque parcelle pour limiter leur débit dans le réseau public Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux de parcelles et terrains privés.</li> <li>Maîtriser et organiser l'urbanisation et la production d'effluents pour ne pas aggraver les écoulements d'eau en aval,</li> <li>Limitier la consommation d'eau potable pour les besoins d'irrigation des jardins.</li> </ul> |
|     | <b><u>Électricité –Téléphone –Télédistribution</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.</li> <li>Toute opération devra prévoir en souterrain le génie civil nécessaire à la mise en place de réseaux NTIC.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver l'aspect des espaces publics et du paysage urbain en évitant les lignes aériennes.</li> <li>Garantir une possibilité de desserte à haut débit de toutes les constructions projetées.</li> <li>Développer l'accès au haut débit pour chaque foyer.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                       |



| ART | NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Non réglementé</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 6   | <p><b>Dispositions générales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les façades sur la rue des constructions principales devront être implantées parallèlement à la limite d'emprise de la voie ou de l'espace qui dessert la parcelle, qu'il soit public ou privé.</li> <li>Les façades sur rue des constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 2,50 m et un retrait maximum de 5 m par rapport à la limite d'emprise de la voie qui dessert la parcelle, qu'elle soit publique ou privée.</li> <li>Les débords de toiture ou éléments architecturaux ponctuels seront autorisés à l'intérieur de ce recul dès lors qu'ils ne dépassent pas de plus d'1,20 m du nu de la façade</li> <li>Les escaliers et rampes d'accès piétonnes sont également autorisés à l'intérieur de cette marge de recul.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser un ordonnancement urbain fort et construire une enveloppe bâtie de l'espace public clairement lisible.</li> <li>Les bâtiments ont une implantation contrainte pour dégager plus de place pour les jardins privatifs à l'arrière des constructions.</li> <li>Cette mesure permet une certaine liberté architecturale tout en garantissant l'alignement des façades en premier rang</li> <li>Cette mesure évite le développement de bâtiments qui viendraient occuper les fonds de parcelles réservés aux jardins</li> </ul> |
|     | <ul style="list-style-type: none"> <li>L'article 6.1 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui devront observer un recul minimum de 1,50 m si elles ne sont pas implantées sur limite.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre une plus grande économie de terrain dans l'implantation des constructions nécessaires aux missions de service public</li> <li>Autoriser une implantation qui permette d'identifier un équipement public dans le tissu bâti</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 7   | <p>Les constructions principales peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s), si les constructions font partie d'opérations groupées</li> <li>soit avec un retrait au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite d'emprise le plus proche sans pouvoir être inférieure à 4,00 m (<math>L &gt; H/2</math> minimum 4m).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre l'implantation des constructions sur limites séparatives latérales pour favoriser la densification du bâti sur l'ensemble de la zone dans le cadre d'opérations groupées et coordonnées. Dans le cas contraire, une distance de 4m minimum est préservée permettant des continuités jardinées entre l'avant et l'arrière des parcelles.</li> </ul>                                                                                                                                                                         |
|     | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Par rapport aux limites avec les zones N et A</b>, la distance de tout point d'une construction par rapport à la limite séparative sera de la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4m.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Dégager un espace suffisant pour assurer une transition douce et de qualité avec les secteurs et zones naturelles ou agricoles avoisinantes.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|     | <p><b>Les constructions annexes</b> peuvent être implantées:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Soit à 1m minimum de la limite séparative</li> <li>Soit sur limite séparative si la construction est adossée à un mur mitoyen ou à une construction mitoyenne préexistante ou érigée simultanément.</li> <li>Le bord du bassin d'une piscine devra être implanté à 3 m minimum des limites séparatives.</li> <li>Les constructions annexes accolées pourront s'implanter à 1m de la limite séparative si elles sont ouvertes et si leur surface ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre d'implanter une cabane de jardin sur limite ou avec un retrait qui permette de passer une haie sans être obligé d'installer une construction au milieu de la parcelle</li> <li>Permettre l'implantation de piscines de façon économe dans le terrain tout en préservant l'intimité du voisinage</li> <li>Autoriser l'implantation de carports en continuité de l'habitation tout en permettant le passage d'une haie entre les parcelles mitoyennes</li> </ul>                                                             |

| ART | NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions observeront entre elles sur une même parcelle un recul minimum représentant la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans être inférieur à 4m.</li> <li>Cette distance pourra être réduite à 1,50m dans le cas d'un bâtiment annexe ne dépassant pas 4,00m au faîtage</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li> limiter et maîtriser la densification du bâti sur une même unité foncière pour être en cohérence avec le tissu résidentiel environnant,</li> <li> Préserver l'ensoleillement des façades entre deux constructions d'une même unité foncière</li> <li> Une annexe non accolée ne pouvant dépasser 4m de hauteur, elle pourra se rapprocher jusqu'à 1,5m de distance de la façade de l'habitation ou de la construction principale si elle n'y est pas accolée.</li> </ul>                                                                                                |
| 9   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Non réglementé</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 10  | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>En 1AUa et 1AUb (Éternan et Grandchamp)</b> la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6,50 m à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère (soit un niveau maximum au-dessus du rez-de-chaussée) et 13 m au faîtage ou à 9,5 m au sommet de l'attique en cas de toiture terrasse (soit un niveau maximum sous comble ou en attique).</li> <li><b>En 1AUc (Saint Thomas),</b> la hauteur maximale des constructions est fixée à 6,0 m à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère et 11m hors tout ou à 8,5 m au sommet de l'attique en cas de toiture terrasse.</li> <li>Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>Pour les constructions annexes, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4,00 m par rapport au niveau de son terrain naturel d'assiette dans le cas de toitures pentées et à 3m dans le cas de toitures terrasses.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>La construction de bâti plus dense et offrant une grande diversité de types de logements est favorisée en permettant un niveau d'habitation supplémentaire par rapport à la maison individuelle.</li> <li>La hauteur est néanmoins limitée pour rester dans des hauteurs similaires à celles du bâti ancien du chef-lieu ou du hameau de Saint Thomas proche.</li> <li>La hauteur de construction d'équipements publics reste à l'appréciation de la collectivité.</li> <li>Les constructions annexes sont limitées pour leur préserver leur vocation annexe.</li> </ul> |

| ART | NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.</li> <li>• Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans le respect de l'architecture traditionnelle de Beblenheim ou des paysages d'entrée d'agglomération.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|     | <p><b>Architecture</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les bâtiments d'habitation représentant plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée devront proposer au minimum 20 % de la surface de plancher créée en logement, en terrasse extérieure ou en jardin attenant à l'habitation. La terrasse principale ne pourra faire moins de 12 % de la surface de plancher du logement dont elle dépend.</li> <li>• Les façades ne devront pas présenter plus de 15m de linéaire continu. Au delà de cette distance, toute construction devra présenter des décrochements d'un minimum de 50 cm.</li> <li>• Les volets roulants à caissons extérieurs sont proscrits.</li> <li>• Pour les constructions ayant pignon sur rue, tout accès de garage dans les éléments du premier plan de la façade sur rue est interdit. Le recul de cet accès devra être de 5m minimum par rapport à la limite d'emprise de l'espace public.</li> <li>• Les talus en remblais ou en déblais hors emprise de la construction projetée ne doivent pas excéder 100 cm de hauteur et leur pente doit être inférieure à 10 %, sauf pour répondre à des contraintes techniques liées aux réseaux ou au raccordement au terrain naturel.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• S'assurer que chaque logement bénéficie d'un espace extérieur privatisé suffisant pour être utilisé de façon confortable et conviviale</li> <li>• Interdire des procédés constructifs dont la qualité nuit à l'aspect architectural de la construction</li> <li>• Éviter que les portes de garage soient un élément principal de l'aspect d'une façade sur la rue afin de ne pas encourager l'usage de l'automobile</li> <li>• Limiter les modelés de terrain pour éviter toute construction hors sol présentant un aspect de "taupinière".</li> </ul> |
|     | <p><b>Toitures</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les pentes de toitures des volumes principaux des bâtiments d'habitation doivent être comprises entre 40% et 80%, lorsqu'il ne s'agit pas de toit terrasse ou de toitures courbes.</li> <li>• Les pentes de toitures des volumes annexes des bâtiments d'habitation doivent être supérieures à 20% lorsqu'il ne s'agit pas de toit terrasse.</li> <li>• Les toitures en terrasse sont autorisées dès lors qu'elles ne présentent pas de matériaux bruts d'étanchéité. Elles devront être protégées par un dallage si elles sont accessibles ou être végétalisées.</li> <li>• Les toitures monopente ne sont autorisées que pour des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Les matériaux de couverture des toitures pentées doivent être soit en tuile ou matériaux similaires de teinte brun rouge, ou gris ardoise soit métalliques de teinte sombre. La tôle ondulée est proscrite.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cadrer les pentes des toitures pour préserver l'aspect et l'harmonie entre les bâtiments nouveaux et anciens des zones bâties proches proches.</li> <li>• Les toitures terrasses sont autorisées si elles deviennent un facteur d'amélioration de la qualité du climat local ou de l'aspect général de l'architecture.</li> <li>• Les matériaux de toiture sont réglementés pour garantir la qualité de l'aspect du faciès de l'îlot de construction perceptible depuis les reliefs environnants</li> </ul>                                            |

| ART | NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11  | <p><b><u>Clôtures</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'implantation de dispositifs de clôtures le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Cette implantation ne doit pas créer de gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie ou en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.</li> <li>• À proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs pourra être limitée à la cote de 80 cm en tout point du dégagement de visibilité.</li> <li>• Les clôtures sur domaine public ou sur voie privée desservant au moins deux maisons seront d'une hauteur de 1,60m maximum et devront être constituées par un dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut de 0,60m maximum doublé ou non d'une haie vive constituée de plusieurs espèces végétales locales.</li> <li>• Elles doivent être constituées soit par des murs pleins en pierre apparente ou crépis, soit par des éléments présentant un barreaudage vertical plein ou à claire-voie. L'usage de béton brut ou d'appareillages en matériau manufacturé non crépis est pros crit.</li> <li>• La hauteur pour les clôtures séparatives sera dans des hauteurs de 2 m maximum, si une clôture est mise en place.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• S'assurer que l'implantation de clôtures ne nuise pas à la sécurité des usagers des voies publiques.</li> <li>• Garantir une harmonie dans l'aspect des clôtures tout en préservant une certaine liberté dans les hauteurs et dans les matériaux utilisables.</li> <li>• Permettre de préserver l'intimité de terrains ou de jardins réduits pour économiser la consommation de terrains</li> <li>• Préserver l'harmonie et la qualité de l'aspect de l'espace public.</li> </ul> |

| ART | NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12  | <p><b><u>Stationnement des véhicules</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le stationnement devra correspondre aux besoins de chaque construction en fonction de sa destination et être assuré en dehors du domaine public.</li> <li>Il est demandé au minimum : <ul style="list-style-type: none"> <li>2 emplacements par logement de moins de 90 m<sup>2</sup></li> <li>un emplacement supplémentaire par logement par tranche de 50 m<sup>2</sup> supplémentaire,</li> <li>dans le cadre d'opérations groupées 1 emplacement visiteur par tranche entamée de 3 logements.</li> </ul> </li> <li>Les immeubles d'habitations ne pourront pas privatiser plus de 70 % des places de stationnement créées, les autres places devront être facilement accessibles et rendues disponibles pour les autres besoins du secteur lorsqu'elles sont inoccupées.</li> <li>Au moins 50% des stationnements créés ( <b>hors places visiteurs</b>) dans toute opération d'aménagement ou de construction devront être couverts excepté dans le cadre de rénovations ou extensions de bâtiments existants.</li> <li>Le stationnement couvert en surface devra impérativement être assuré par une construction collective dont l'accès ne pourra être obturé par une porte</li> <li>En complément des quotas ci-dessus, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité en prenant en compte la disponibilité des places de stationnement mutualisé de l'opération.</li> <li>La construction de groupes de garages individuels est interdite.</li> <li>Le stationnement souterrain de véhicules est autorisé sous les constructions dès lors qu'il ne représente pas plus de 50 % du nombre de places demandées.</li> <li>Les besoins de stationnement pour les commerces et activités économiques intégrées à la zone pourront être satisfaits pour 50% de leur quantité en partage avec les places créées pour les logements (mutualisation).</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>S'assurer que le stationnement est prévu hors domaine public, dans un souci de fluidité du trafic et de bon fonctionnement du réseau viaire : le nombre de places exigées par rapport aux habitations nouvelles doit permettre d'absorber intégralement les besoins de stationnement des différentes constructions et activités implantées hors des espaces publics.</li> <li>Les places de parking peuvent se superposer avec d'autres usages pour mutualiser leur usage et réduire l'imperméabilisation des espaces.</li> <li>Le stationnement en boxes individuels ou dans des constructions fermées est interdit pour éviter la transformation de ces espaces en locaux de rangement individuels, rejetant de ce fait le stationnement sur l'espace public.</li> </ul> |

| ART | NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p><b>Stationnement deux roues</b></p> <p>Ces exigences s'appliquent pour toute construction d'habitation ou d'activités de plus de 2 logements.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Logement</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1,25 m<sup>2</sup> par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>○ choix entre local ou emplacement couvert</li> <li>○ si local, sa surface devra être au moins égale à 3 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>• <b>Bureaux – service - tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ choix entre local ou emplacement couvert</li> <li>○ si local, sa surface devra être au moins égale à 3 m<sup>2</sup></li> <li>○ 1 place* pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul> </li> <li>• <b>Industrie, artisanat et commerces :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ choix entre local ou emplacement couvert</li> <li>○ choix entre local ou emplacement couvert</li> <li>○ aucune norme requise en cas d'impossibilité technique.</li> </ul> </li> </ul> <p>* Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• S'assurer que toute opération de construction de logement regroupant plusieurs foyers intègre bien des capacités de rangement des deux roues suffisantes et offrant un accès facile depuis l'espace public.</li> <li>• Les activités économiques doivent également intégrer dans leur aménagement des places de stationnement pour deux roues facilement accessibles et en quantité suffisante pour permettre aux employés et visiteurs d'utiliser facilement ce mode de transport.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                |
| 13  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou engazonnées et entretenues régulièrement.</li> <li>• Chaque unité foncière issue d'une opération d'aménagement d'ensemble doit comporter au minimum 40% de sa surface aménagée en jardin d'agrément ou potager. La surface imperméabilisée (emprise des constructions, stationnements et surfaces circulables) est limitée de ce fait à 60% de l'unité foncière.</li> <li>• Les stationnements traités en dalles-gazon peuvent être décomptés de ces surfaces pour 50% de leur emprise.</li> <li>• Les haies sur limite séparative devront être composées d'essences locales choisies sur la liste annexée au présent règlement.</li> <li>• Il sera planté au moins un arbre pour 4 places de stationnement en surface et non couvertes. Ces arbres seront choisis dans la liste annexée au présent règlement. Ces arbres devront être plantés sur les surfaces de stationnement. Le nombre d'arbres est arrondi à l'unité supérieure. Un arbre devra être planté dès que 3 places de stationnement seront groupées.</li> <li>• Toute opération groupée devra comprendre au minimum 5% de sa surface globale aménagée en espace public réservé aux piétons. Cet espace ne comprend pas les trottoirs ou les voiries en espace partagé. Il sera d'un seul tenant.</li> <li>• La hauteur maximum autorisée des haies est de 2m si la haie est mitoyenne ou si son axe est implanté entre 0,50 et 2m (haie mitoyenne ou privative), 3m si la haie est implantée à plus de 2 m de la limite séparative et à moins de 4m de celle-ci.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer la qualité paysagère des nouvelles parcelles de construction.</li> <li>• La densification n'est plus limitée par un COS mais par la préservation d'un espace perméable suffisant participant à l'alimentation de la nappe, à la biodiversité de l'environnement de proximité et au développement de lieux extérieurs conviviaux.</li> <li>• La prise en compte des surfaces de toitures végétalisées ou des surfaces de stationnement perméables dans le décompte des surfaces perméables ou végétalisées permet de promouvoir leur usage.</li> <li>• La plantation d'arbres sur les zones de stationnement participe à réduire l'ensoleillement direct des surfaces imperméabilisées et à améliorer le microclimat local.</li> </ul> |

| ART | NATURE DE LA RÈGLE                                               | OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 14  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Non réglementé</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>En raison de l'association des différentes règles édictées aux articles 1 à 13, il n'apparaît pas comme nécessaire de fixer un COS. D'autre part, si le COS permettait de réglementer de manière quantitative l'occupation du sol, il n'avait pas de répercussions sur le plan qualitatif de l'occupation du sol comme c'est le cas avec la réglementation mise en place.</li> </ul> |
| 15  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Non réglementé</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 16  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Non réglementé</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

### 2.3.4 La zone A

La zone A définit les espaces du territoire à vocation agricole qui sont à protéger ou à développer au regard de leur potentiel agronomique, biologique ou économique, mais aussi en raison de leur richesse environnementale et paysagère. La zone A comprend plusieurs secteurs de zone :

- **le secteur AP** à vocation agricole et paysagère, interdisant toute construction, tout en préservant la vocation agricole de son utilisation,
- **le secteur Am** correspondant à des secteurs agricoles d'altitude occupés par de nombreuses constructions d'estives ou de résidences secondaires à usage strictement estival
- **le secteur Ar**, correspondant à des territoires sur lesquels se sont développées des constructions résidentielles isolées.

| ART | NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article 2 - A.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les éléments de paysage remarquables de l'urbanisation et du mitage.</li> <li>• Permettre l'installation et le développement de toutes les activités agricoles et accessoires</li> <li>• La constructions de logements en zone agricole est conditionnée à la présence préalable de l'exploitation agricole et à la nécessité absolue de la présence permanente de l'agriculteur sur place pour éviter le détournement de la règle et l'implantation de constructions résidentielles hors périmètre bâti.</li> <li>• Les activités d'hébergement, annexes à l'activité agricole, sont réglementées pour en préserver le caractère accessoire et le détournement éventuel pour des usages résidentiels ultérieurs déconnectés de l'activité agricole.</li> </ul> |
| 2   | <p><b>Dans la zone A, hors secteur Ap et secteur Ar</b>, ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous sous condition.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Toute construction ou installation nécessaire à l'activité d'une exploitation agricole, y compris serres, tunnels, de production, sous réserve de ne pas créer de nuisances effectives au voisinage ;</li> <li>▪ La réfection, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants à condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole préexistante ou à l'implantation d'une nouvelle exploitation agricole;</li> <li>▪ La construction d'un bâtiment à usage d'habitation par exploitation, limité à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et ses dépendances, à condition qu'une présence continue soit nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole et qu'il soit à proximité des bâtiments agricoles préexistants ou concomitants et que l'habitation fasse partie intégrante de l'ensemble bâti (saut en secteur Am)</li> <li>▪ L'aménagement de gîtes intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li> <li>▪ Les activités agricoles par relation et par prolongement sont autorisées ;</li> <li>▪ Les activités agro-touristiques, d'accueil, de diversification, de point de vente à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>• qu'elles s'implantent dans les bâtiments existants ou en extension de ceux-ci de façon à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, sauf contraintes techniques ;</li> <li>• qu'elles restent annexes à l'activité principale d'exploitation agricole ;</li> </ul> </li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



| ART | NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de services publics ou d'intérêt général, compatibles avec la préservation du caractère agricole et de la qualité paysagère de la zone ;</li> <li>▪ Les constructions de ruchers et les parcs de contention à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole;</li> <li>▪ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou liés aux infrastructures de transports terrestres.</li> <li>▪ Les installations d'assainissement autonome dans la continuité de constructions limitrophes à la zone et sur la même unité foncière</li> </ul> <p><b><u>OUS admises en secteur de zone Ap</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de services publics ou d'intérêt général, compatibles avec la préservation du caractère agricole et de la qualité paysagère de la zone ;</li> <li>▪ Les constructions de ruchers et les parcs de contention à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole;</li> <li>▪ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont strictement liés aux infrastructures de transports terrestres.</li> </ul> <p><b><u>OUS admises en secteur de zone Ar</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La réfection, l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date <u>de</u> l'approbation du présent PLU et plafonnée à 50 m<sup>2</sup> de surface au sol ;</li> <li>▪ La construction d'une annexe à des constructions d'habitations existantes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface au sol par unité foncière ;</li> </ul> <p><b><u>OUS admises en secteur de zone Am</u></b></p> <p>Outre les OUS autorisées en zone A, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées en secteur de zone Am :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La réfection, l'aménagement des constructions existantes à usage strictement estival;</li> <li>▪ La construction d'une seule annexe non accolée dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface au sol s'il existe sur le fond une construction à usage d'habitation ou de résidence secondaire;</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte le bon fonctionnement des réseaux et des équipements d'intérêt général</li> <li>• Les terrassements sont réglementés pour éviter es dépôts de matériaux en zone agricole comme des terrassements liés aux constructions et qui dénatureraient les entités paysagères existantes.</li> </ul><br><ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En secteur Ap ne sont autorisées que les constructions liées à des besoins d'intérêt général ou des constructions agricoles nécessaires à la maintenance et à l'activité agricole du site (ruchers ou parc de contention pour les animaux utilisant les pâtures)</li> </ul><br><ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prendre acte des constructions qui se sont réalisées hors des limites bâties du chef-lieu en interdisant toute nouvelle construction sans pour autant condamner la construction existante.</li> </ul><br><ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La réglementation arrêtée prend acte de la présence de résidences secondaires et de bâtiments n'ayant plus de fonction agricole avérée mais interdit toute nouvelle construction qui ne soit pas agricole et tout usage qui ne soit pas strictement estival.</li> <li>▪ Les constructions existantes peuvent être aménagées et restaurées sans augmentation de surface. Une seule annexe est autorisée et limitée en surface.</li> </ul> |

| ART | NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                              |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3   | <b><u>Voirie</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.</li> <li>Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Sécuriser les accès conformément aux dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme.</li> <li>Permettre la circulation des engins agricoles.</li> </ul>                          |
|     | <b><u>Accès</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tout terrain enclavé est inconstructible.</li> <li>Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité de desserte et à la sécurité publique.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Prendre en compte les impératifs de sécurité publique pour les résidents et les usagers de la route, conformément aux dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme.</li> </ul> |
| 4   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Répondre aux impératifs de salubrité publique et de protection de la qualité des eaux.</li> </ul>                                                                                          |
|     | <b><u>Eau potable</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                   |
|     | <b><u>Eaux usées</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci est situé à proximité.</li> <li>L'assainissement individuel est autorisé en l'absence de réseau public, mais le réseau de proximité, réalisé sur le terrain du constructeur et à sa charge, devra être conforme à la réglementation en vigueur.</li> <li>Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, conformément aux réglementations en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire des réseaux.</li> <li>En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées non domestiques ou industrielles devront être traitées via une filière spécifique, conforme aux réglementations en vigueur.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Répondre aux impératifs de salubrité publique et de protection de la qualité des eaux.</li> </ul>                                                                                          |

| ART | NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p><b><u>Eaux pluviales</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute nouvelle construction et l'aménagement de toute nouvelle surface imperméable (terrasse, toiture, voirie) doivent être accompagné d'un dispositif d'évacuation des EP qui assure leur collecte leur rétention leur infiltration dans les sols quand ceux ci le permettent le rejet des canalisations de surverse, devant aller dans le réseau d'EP ou dans le milieu naturel</li> <li>• Un équipement de prétraitement et de rétention spécifique pourra être demandé pour les opérations représentant plus de 500 m<sup>2</sup> d'imperméabilisation. Le rejet vers un réseau public ou vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...) devra être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer la gestion des écoulements des eaux pluviales de chaque parcelle pour limiter leur débit dans le réseau public Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs</li> <li>• Maîtriser et organiser l'urbanisation et la production d'effluents pour ne pas aggraver les écoulements d'eau en aval,</li> <li>• Limiter la consommation d'eau potable pour les besoins d'irrigation.</li> </ul>                                        |
|     | <p><b><u>Electricité - Téléphone - Télédistribution</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver l'aspect du paysage en évitant de nouvelles lignes aériennes.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 5   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans objet</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 6   | <p>Les constructions d'habitations et d'activités devront s'implanter à une distance minimale de 10 m de l'axe d'emprise des voies ou chemins existants, à modifier ou à créer</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre la circulation des engins agricoles et protéger les constructions de ces circulations.</li> <li>• Limiter l'impact des constructions agricoles souvent volumineuses par rapport aux voies</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                           |
|     | <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions qui n'aggravent pas la non conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,</li> <li>• aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui observeront un recul minimum de 1 m par rapport à la limite d'emprise des voies ou chemins existants, à modifier ou à créer</li> <li>• aux annexes des constructions en secteur Ar</li> </ul>                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte la diversité et les spécificités architecturales des constructions existantes pour autoriser leur évolution dès lors qu'elles ne viennent pas contrarier les objectifs généraux poursuivis.</li> <li>• Prendre en compte le bon fonctionnement des réseaux et équipements d'intérêt général, existant et à créer.</li> <li>• Permettre des implantations plus libres des annexes de bâtiments résidentiels dont l'impact visuel est faible.</li> </ul> |

| ART | NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7   | <p>En zone A, l'implantation des constructions est libre pour toute construction ne dépassant pas 5 m de hauteur sur limite et qu'elle entre dans un gabarit calculé par rapport à un angle de 45° maximum par rapport à l'horizontale. En secteur de zone Ar, toute construction doit respecter un recul minimum de <b>4 m</b> par rapport aux limites des propriétés voisines.</p> <p>Les constructions sur limite sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dans le cas de constructions jumelées ou accolées de part et d'autre de la limite,</li> <li>• dans le cas d'une construction venant s'accoler à une construction existant déjà sur limite.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Faciliter l'implantation de bâtiments agricoles sur un parcellaire en bandes étroites tout en préservant l'ensoleillement des parcelles limitrophes</li> <li>• Permettre des constructions agricoles économes en terrain</li> <li>• L'extension des bâtiments résidentiels est limitée par rapport aux limites séparatives du fait de leur aspect éloigné des usages agricoles. Cette mesure permet une transition plus douce entre espace agricole et espace artificialisé et bâti.</li> </ul> |
|     | <p>Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions pour des travaux n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,</li> <li>• aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui observeront un recul minimum de 80 cm par rapport aux limites séparatives.</li> </ul>                                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte la diversité et les spécificités architecturales des constructions existantes pour une intégration optimale des aménagements, transformations ou extensions de bâtiment dans le tissu urbain.</li> <li>• Prendre en compte le bon fonctionnement des réseaux et équipements d'intérêt général, existant et à créer.</li> </ul>                                                                                                                                                |
| 8   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non réglementé</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 9   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non réglementé</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 10  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale de toute construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture, et 10 mètres hors tout.</li> <li>• La hauteur maximale de toute construction à usage agricole ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout de toiture.</li> <li>• La dalle de rez-de-chaussée de toute construction aura une hauteur maximale de 1 m par rapport au niveau du terrain naturel d'assiette de la construction avant tout terrassement.</li> </ul>                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer une bonne intégration des nouvelles constructions</li> <li>• Limiter l'impact visuel dans le paysage ouvert à la frange du village</li> <li>• Eviter toute construction sortant trop du sol pour éviter les constructions en « taupinière » et assurer la qualité des paysages agricoles.</li> </ul>                                                                                                                                                                                    |
|     | <p>Les règles de hauteur ne s'appliquent pas</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ;</li> <li>• aux ouvrages ponctuels de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent aux prescriptions de l'article 11 – A ;</li> </ul> <p>Des dispositions autres pourront être accordées pour des installations à caractère technique directement liées à l'activité des exploitations agricoles.</p>                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte la diversité et les spécificités architecturales des constructions existantes pour une intégration optimale des aménagements, transformations ou extensions de bâtiment dans le tissu urbain.</li> <li>• Prendre en compte le bon fonctionnement des réseaux et équipements d'intérêt général, existant et à créer.</li> <li>• Prendre en compte le bon fonctionnement des activités des exploitations agricoles.</li> </ul>                                                  |

| ART | NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11  | <b>Architecture et intégration à l'environnement</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.</li> <li>• Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.</li> <li>• Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 1 m par rapport au niveau du terrain naturel d'assiette.</li> <li>• Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.</li> <li>• L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie sur les balcons ou en dépassant la hauteur du faîtage. La teinte de l'antenne sera assortie à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle elle est installée.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans le respect de l'architecture agricole de Beblenheim et des paysages</li> <li>• Limiter les modelés de terrain pour éviter toute construction hors sol présentant un aspect de "taupinière".</li> </ul>                        |
|     | <b>Cas des constructions à usage agricole</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les bâtiments à usage agricole devront s'intégrer à leur environnement immédiat par leur implantation, leur volume et leurs couleurs extérieures.</li> <li>• Le bardage métallique est autorisé à condition de respecter les couleurs de teinte claire des RAL de la gamme 7000.</li> <li>• Les constructions en matériaux bruts manufacturés de type parpaing sont interdites.</li> <li>• Les bâtiments d'habitation et les gîtes devront faire partie intégrante des bâtiments d'exploitation.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans le respect des paysages</li> <li>• Permettre la nature de l'activité agricole liée à ces bâtiments.</li> <li>• Éviter le détournement des constructions à usage d'habitation vers un usage strictement résidentiel</li> </ul> |
|     | <b>Cas des constructions à usage non agricole</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.</li> <li>• En cas de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où la construction ainsi réhabilitée, s'inscrit harmonieusement dans le paysage.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans le respect de l'architecture agricole et des paysages</li> </ul>                                                                                                                                                              |

| ART | NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11  | <p><b><u>Toitures</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les bâtiments à usage agricole et ceux à usage d'habitation (préexistants à l'approbation du présent PLU) doivent présenter une cohérence en matière de teinte, de revêtement.</li> <li>• Les toitures monopente ne sont pas autorisées.</li> <li>• La toiture des volumes principaux des constructions à usage agricole doit disposer d'une pente minimale de 15%.</li> <li>• Les toitures pentues des volumes principaux des bâtiments d'habitation (secteurs de zone Ar et Am) doivent être comprises entre 40 et 80%.</li> <li>• Les toitures terrasses devront être végétalisées.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans le respect de l'architecture agricole et des paysages</li> </ul>                                                                                                                                                               |
|     | <p><b><u>Clôtures</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les clôtures devront respecter un recul de 50cm par rapport aux voies publiques hors secteur de zone Ar.</li> <li>• En secteur Ar, les clôtures sur domaine public ou sur voie privée desservant au moins deux maisons seront d'une hauteur de 1,60m maximum et devront être constituées par un dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut de 0,60m maximum doublé ou non d'une haie vive constituée de plusieurs espèces végétales locales.</li> <li>• Leur hauteur pourra être réduite pour des raisons de sécurité selon la configuration de l'accès.</li> <li>• L'usage de béton brut ou d'appareillages en matériau manufacturé non crépi est proscrit.</li> <li>• Tout élément en grillage simple torsion est également proscrit.</li> <li>• Les clôtures sur limites séparatives sont limitées à 2m de hauteur maximum.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le recul des clôtures sur les chemins agricoles doit permettre un entretien plus aisé et un déneigement sans risque de les endommager</li> <li>• La hauteur et l'aspect des clôtures sont réglementés pour assurer une homogénéité de lecture de ces aménagements dans le paysage.</li> </ul> |
| 13  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les équipements et abris autorisés doivent faire l'objet d'un traitement végétal en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis les voies publiques.</li> </ul> <p><b><u>Secteur de zone Ar</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées, engazonnées ou cultivées en jardins.</li> <li>• L'imperméabilisation au sol est limitée à 30 % de l'unité foncière.</li> <li>• Les haies d'une essence sont interdites.</li> <li>• Les essences composant les haies seront choisies sur la liste en annexe.</li> <li>• La hauteur maximum autorisée des haies est de 2m si la haie est mitoyenne ou si son axe est implanté entre 0,50 et 2m (haie mitoyenne ou privative), 3m si la haie est implantée à plus de 2 m de la limite séparative et à moins de 4m de celle-ci.</li> </ul>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute intervention d'aménagement ou de construction doit être intégrée paysagèrement à son environnement par des plantations dont les essences seront choisies sur la liste annexée au règlement</li> </ul>                                                                                   |

### 2.3.5 La zone N

La zone N définit les territoires de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comporte plusieurs secteurs de zone :

- **Nr** correspondant aux lieux accueillant des habitations hors agglomération
- **Nx** correspondant à un territoire accueillant des dépôts de matériaux inertes,
- **Ne** correspondant à des territoires accueillant des aménagements ou équipements publics d'intérêt général
- **Nh** correspondant à des territoires identifiés comme potentiellement humides et présentant des caractéristiques environnementales nécessitant des protections spécifiques.

| ART | NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | <ul style="list-style-type: none"> <li>En zone N, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article N-2.</li> <li>Dans le périmètre des <b>zones Nm</b> est de plus interdit le drainage des terres par tout moyen mécanique (drain, tranchées, ...) ou physique (fossé, modelage des terrains, ...),</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Limiter les besoins de constructions afin de préserver le caractère naturel de la zone : est exclue toute nouvelle construction</li> <li>Le règlement autorise néanmoins la reconstruction de bâtiments désaffectés hors périmètre des zones urbaines ou des secteurs Nr dès lors que la construction initiale le justifie par son intérêt architectural ou patrimonial dans le but de préserver un patrimoine vernaculaire ayant tendance à disparaître du paysage communal.</li> <li>De plus en zone humide repérée, toutes les interventions pouvant détériorer le fonctionnement et le régime hydrologique des sols est proscrit.</li> <li>Assurer le fonctionnement des installations et ouvrage d'intérêt général</li> <li>Les constructions résidentielles existant à la date d'approbation du PLU pourront bénéficier d'un développement ou d'un aménagement très limité et d'une seule annexe.</li> <li>Un secteur Ne permet les aménagements nécessaires aux besoins de la collectivité pour l'intérêt général dans le respect des sensibilités environnementales du territoire concerné.</li> <li>En secteur Nx le dépôt de matériaux inertes est toléré eu égard aux autorisations affichées au POS préalablement. Néanmoins ce secteur initialement urbanisable pour des activités économiques ne pourra plus être construit du fait de sa situation sur les berges de l'Isère.</li> </ul> |
| 2   | <p><b>Dans les zones N</b>, ne sont admises que les OUS ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions, installations et ouvrages classés ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique ou des services et réseaux publics, à condition qu'ils soient compatibles avec la préservation environnementale et paysagère de la zone ;</li> <li>La réalisation des opérations à condition qu'elles soient inscrites en emplacements réservés.</li> <li>La reconstruction de bâtiments existants sous réserve: <ul style="list-style-type: none"> <li>qu'il reste l'essentiel des murs porteurs (plus de 70%)</li> <li>que l'intérêt architectural ou patrimonial du bâtiment justifie sa restauration ( il faudra donc que le demandeur le démontre sur la base de documents , photos, ....illustrant le bâtiment en son état initial )</li> <li>que la restauration respecte les principales caractéristiques du bâtiment initial tel qu'emprise au sol, matériaux, pentes de toiture, ... ( le pétitionnaire devra apporter la preuve des dimensions originelles du bâtiment).</li> </ul> </li> </ul> <p><b>En secteur de zone Nr</b>, sont également admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'aménagement, la transformation et l'extension mesurée des constructions existantes limitée à 50 m<sup>2</sup> par rapport à la surface de plancher de la surface de la construction à la date d'approbation du PLU.</li> <li>La construction d'une seule annexe de 40 m<sup>2</sup> maximum par unité foncière.</li> </ul> <p><b>2.2 En secteur de zone Ne</b>, sont également admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes pour un usage strictement public,</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| ART. | • NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'aménagement d'équipements et d'installations d'aires sportives ou de loisirs</li> <li>• L'aménagement et l'équipement d'aires de stationnement dès lors que 50% minimum de leur emprise est traitée de façon perméable.</li> </ul> <p><b>En secteur Nh</b> ne sont admises que les pratiques agricoles ne remettant pas en cause ou ne modifiant pas le fonctionnement hydrologique des territoires concernés, ni l'équilibre biologique des sols.</p> <p><b>En secteur de zone Nx</b> ne sont autorisées que le stockage et la manutention de matériaux inertes. Aucune construction n'est autorisée hormis la mise en place de clôtures de sécurisation</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 3    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute restauration de constructions en zone N (hors zone inondable ou zone impactée par le PIZ) ne pourra se faire, nonobstant les prescriptions de l'article 2, que si le bâtiment bénéficie d'une desserte permettant l'accès des véhicules de secours .</li> <li>• En secteurs de zone Nr, les accès devront être dimensionnés en fonction des usages et du niveau de fréquentation attendu sur ces territoires et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique. Le raccordement de tout accès privés à la voie publique sera laissé à l'appréciation du gestionnaire de la voirie concernée.</li> </ul>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• La reconstruction de bâtiments désaffectés en zone naturelle ne peut être entreprise si aucune desserte sécurisée ne peut être mise en place préalablement à la réfection éventuelle de la construction pour en garantir la sécurisation.</li> <li>• Aucune exigence normalisée n'est donnée pour l'aménagement de voiries desservant des constructions existantes. La réponse sera adaptée à chaque cas particulier, prenant en compte l'ensemble des contraintes du territoire concerné.</li> </ul> |
| 4    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute construction devra gérer de manière autonome l'alimentation en eau potable aussi bien que la rétention et le traitement de ses eaux pluviales</li> <li>• La nappe devra être protégée de tout rejet d'eaux usées exceptés les effluents traités par des dispositifs d'assainissement individuels autonomes agréés.</li> <li>• Toute restauration de constructions en zone N (hors zone inondable ou zone impactée par le PIZ) ne pourra se faire, nonobstant les prescriptions de l'article 2, que si le bâtiment peut être raccordé aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité.</li> </ul>                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Répondre aux impératifs de salubrité publique et de protection de la qualité des eaux.</li> <li>• Maîtriser et organiser l'urbanisation et la production d'effluents pour ne pas aggraver les écoulements d'eau en aval.</li> <li>• S'assurer dans le cadre de restauration de bâtiments désaffectés hors zones urbaines ou secteurs Nr qu'ils pourront fonctionner normalement et assurer le minimum de services nécessaires à une habitation.</li> </ul>                                            |
| 6    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• En secteur Nr, la façade sur rue de toute construction ne pourra être implantée en avant de l'implantation existant à la date de l'approbation du PLU.</li> </ul> <p>Ces articles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,</li> <li>• aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.</li> </ul>                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les reculs actuels par rapport à la rue et ne pas accroître la présence d'habitations en zone naturelle</li> <li>• Prendre en compte la diversité et les spécificités architecturales des constructions existantes pour une intégration optimale des aménagements, transformations ou extensions du bâti existant.</li> <li>• Assurer le bon fonctionnement des services collectifs</li> </ul>                                                                                              |



| ART. | • NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | • OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7    | <ul style="list-style-type: none"> <li>La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre la meilleure intégration des constructions dans le site naturel.</li> <li>Permettre l'entretien et la circulation autour des constructions</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                         |
|      | <p><b>7.3. Disposition particulière</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>En secteur de zone Nr, toute construction doit respecter un recul minimum de <b>4 m</b> par rapport aux limites des propriétés voisines.</li> <li>Les constructions sur limite sont autorisées dans le cas d'une construction venant s'accoler à une construction existant déjà sur limite.</li> <li>La règle énoncée ci-dessus ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre la meilleure intégration des constructions dans le site naturel.</li> <li>Permettre l'entretien et la circulation autour des constructions</li> <li>Dans le cadre de la construction d'une annexe, seule construction autorisée dans le secteur Nr, celle-ci peut s'adosser à une construction voisine mitoyenne si cela est souhaité.</li> <li>Assurer le bon fonctionnement des réseaux publics.</li> </ul> |
| 10   | <ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur maximale des constructions à l'égout de toiture est fixée à 6 m.</li> <li>Les annexes non accolées auront une hauteur maximum de 4,00m</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre la meilleure intégration des constructions dans le site.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|      | <p>Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.</li> <li>aux cheminées lorsqu'elles sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'elles satisfassent aux prescriptions de l'article 11 - N.</li> </ul>                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer le bon fonctionnement des réseaux publics.</li> <li>Prendre en compte la diversité et les spécificités architecturales des constructions existantes pour une intégration optimale des aménagements, transformations ou extensions du bâti existant</li> </ul>                                                                                                                                                   |

| ART. | NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11   | <p><b><u>Architecture et intégration à l'environnement</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.</li> <li>• Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.</li> <li>• Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 1 m par rapport au niveau du terrain naturel d'assiette.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer une bonne intégration des constructions dans le respect des espaces naturels à préserver et dans l'architecture traditionnelle de Beblenheim.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                    |
|      | <p><b><u>Préservation des éléments architecturaux emblématiques de l'identité locale</u></b><br/>Ces réglementations ne concernent que les bâtiments anciens (tels que répertoriés dans le diagnostic du PLU) implantés à moins de 5m de la limite d'emprise de la voie desservant la parcelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les ouvertures des façades sur rue marquées par un encadrement en pierre naturelle ou par une différenciation de la texture du revêtement de façade ou par un encadrement en bois doivent être préservées.</li> <li>• Les fenêtres des façades donnant sur la rue doivent être fermées par des volets battants. Pour ces fenêtres, les stores et volets roulants sont proscrits.</li> <li>• Les voutes d'accès aux étages inférieures doivent conserver leur forme et leur aspect.</li> <li>• Les escaliers extérieurs doivent être préservés dans leur forme. Aucun matériau de type carrelage ne pourra être utilisé pour leur revêtement.</li> <li>• Les dimensions et la configuration originelles des ouvertures sur la rue doivent être conservées. Toute nouvelle ouverture visible depuis la rue devra respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures existantes.</li> <li>• Aucune extension ne pourra se faire sur les façades donnant sur l'espace public.</li> <li>• L'orientation du faîtage principal de la construction ne pourra pas être modifié.</li> <li>• Les murets de pierre en limite de domaine public doivent être préservés dans leur intégrité</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les secteurs de zones Nh intègrent d'anciens hameaux écartés des voies principales et faiblement peuplés. Ils comportent néanmoins des ensembles bâtis présentant une grande harmonie et des qualités architecturales emblématiques de l'identité communale. Ces règles permettent de préserver ces bâtiments de toute atteinte pouvant mettre en péril leur harmonie et leur intégrité.</li> </ul> |
|      | <p><b><u>Constructions</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les façades doivent présenter des matériaux de façade en harmonie avec le milieu environnant.</li> <li>• Les bardages en tôle sont proscrits.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer une bonne intégration des constructions dans le respect des espaces naturels à préserver et dans l'architecture traditionnelle des hameaux originels.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                            |
|      | <p><b><u>Toitures</u></b><br/>En secteur Nr, les toitures seront pentées et présenteront une pente minimale de 40 à 100 % et les toitures terrasses devront être végétalisées.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ces éléments de la volumétrie originelle de ces ensembles bâtis participent de la lecture et de l'harmonie de l'ensemble.</li> <li>• Toute reprise des toitures existantes doit respecter les pentes existantes si ce ne sont pas des toitures terrasse.</li> <li>• Ces dernières seront à végétaliser par soucis d'en assurer une bonne intégration dans le paysage</li> </ul>                     |

| ART. | NATURE DE LA RÈGLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | OBJECTIFS POURSUIVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11   | <p><b><u>Clôtures</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b><u>en secteur Nr</u></b><br/>Les clôtures sur domaine public ou sur voie privée desservant au moins deux maisons seront d'une hauteur de 1,60m maximum et devront être constituées par un dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut de 0,60m maximum doublé ou non d'une haie vive constituée de plusieurs espèces végétales locales. Leur hauteur pourra être réduite pour des raisons de sécurité selon la configuration de l'accès.<br/>L'usage de béton brut ou d'appareillages en matériau manufacturé non crépi est proscrit.<br/>Tout élément en grillage simple torsion est également proscrit.<br/>Les clôtures sur limites séparatives sont limitées à 2m de hauteur maximum.</li> <li><b><u>en secteur Nx</u></b><br/>ne sont autorisées que les clôtures transparentes de type grillage.<br/>Leur hauteur est limitée à 2m maximum.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le secteur de zone Nh comprend des ensembles bâtis importants dont la résidentialisation est importante pour leur pérennité.</li> <li>Les clôtures autorisées dans ce contexte ne doivent pas dénaturer les ensembles. Les règles mises en place permettent d'assurer le respect de l'aspect du site et une bonne intégration de ces aménagements.</li> <li>Le secteur Nx nécessite de pouvoir clore les dépôts autorisés pour assurer la sécurité des personnes. Ces clôtures doivent être suffisantes pour ne pas être franchissables et ne doivent pas être trop présentes dans le paysage naturel environnant.</li> </ul> |
| 12   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques.</li> <li>Les aires de stationnement devront s'intégrer dans le site. Un aménagement paysager devra être prévu autour de ces espaces. La perméabilité des surfaces aménagées en aires de stationnement devra être préservée.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>S'assurer que le stationnement est prévu hors domaine public afin de ne pas gêner le trafic lié la circulation des véhicules.</li> <li>Nécessité de mettre en place des solutions n'augmentant pas l'artificialisation des sols ou leur imperméabilisation.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 13   | <p><b><u>En secteur de zone Nr et Ne</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées, engazonnées ou cultivées en jardins.</li> <li>L'imperméabilisation au sol est limitée à 30 % de l'unité foncière.</li> </ul> <p><b><u>En secteur de zone Nx</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Toute clôture sur limite devra être doublée de la plantation de haies libres dont les végétaux seront choisis sur la liste présentée en annexe.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer la qualité paysagère des secteurs restant à aménager dans le respect de la vocation de cette zone.</li> <li>La plantation d'arbres sur les zones de stationnement participe à intégrer ces aménagements dans le milieu naturel environnant.</li> <li>Les haies accompagnant les clôtures participent à intégrer les dépôts autorisés dans le milieu naturel environnant</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                    |
| 14   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Non réglementé.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>En raison de l'association des différentes règles édictées aux articles 1 à 13, il n'apparaît pas comme nécessaire de fixer un COS. D'autre part, si le COS permettait de réglementer de manière quantitative l'occupation du sol, il n'aurait pas de répercussions sur le plan qualitatif de l'occupation du sol comme c'est le cas avec la réglementation mise en place.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                         |

## 2.4 JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### **Orientation N°1 Zone École**

*Voir détails orientation dans OAP n°1 Secteur Ecole*

### **Orientation n°2 Éternan**

*Voir détails orientation dans OAP n°2 Secteur Éternan*

### **Orientation n°3 Mairie**

*Voir détails orientation dans OAP n°3 Secteur Mairie*

### **Orientation n°4 Saint Thomas**

*Voir détails orientation dans OAP n°4 Secteur Saint-Thomas*

## 2.4.1 Justifications

### 2.4.1.1 JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION N°1 SECTEUR DE L'ECOLE

| THEME ABORDE                          | ORIENTATIONS DU PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | DISPOSITIONS OAP CORRESPONDANTES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE           | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Offrir une diversité de logements permettant d'accueillir une population plus variée tant dans les catégories socioprofessionnelles que dans les tranches d'âge (jeunes ménages) et les catégories de ménages (familles de tailles différentes).</li> </ul>                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Nouveau secteur composé de logements accolés ou intermédiaire.</li> <li>➤ Nécessité de développer au moins 3-5 logement locatif conventionné</li> <li>➤ Proportions de logements entre accession et locatif à respecter</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| DEVELOPPEMENT URBAIN                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Assurer une densité maîtrisée en continuité du chef-lieu ancien et respectueuse des exigences du SCOT</li> <li>➤ Promouvoir une organisation bâtie respectueuse d'une orientation bioclimatique des constructions et définissant l'unité et l'identité de l'entrée Nord du chef-lieu</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'urbanisation du secteur se répartira entre différents types d'habitat permettant une cohérence urbaine globale et une bonne continuité bâtie avec les constructions du chef-lieu, rattachant l'école et le secteur de la Léguettaz au chef-lieu</li> <li>➤ L'organisation et l'orientation des façades permettent d'accompagner la requalification de la RD en entrée de chef-lieu.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                         |
| DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE              | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Développer une mixité fonctionnelle sur toute nouvelle opération d'aménagement</li> </ul>                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'OAP préconise de permettre la possibilité d'accueil d'activités économiques de proximité (commerces ou services) ou d'équipements publics.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS            | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mutualiser le stationnement</li> <li>➤ Promouvoir l'usage de moyens de déplacement alternatifs à l'automobile</li> <li>➤ Requalifier la rue pour permettre la desserte de l'école de façon sécurisée</li> </ul>                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mise en place d'aires de stationnement partagées et mutualisées avec les besoins des activités économiques éventuelles et de la dépose minute de l'école,</li> <li>➤ Nécessité de prévoir des locaux de stationnement pour les deux roues dans toute opération de construction de plus de deux logements.</li> <li>➤ Création de trottoirs de 2m de large et de bandes de stationnement de 2m de large en surlargeur des trottoirs</li> </ul>                                                                                                                                                                                                            |
| LOISIRS                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Offrir à chaque habitant un espace extérieur privatif de qualité</li> <li>➤ Développer des espaces publics de proximité pour renforcer la cohésion sociale et des lieux de convivialité partagés</li> </ul>                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'opération offre à chaque logement un rez-de-jardin avec une parcelle de 200 à 400 m<sup>2</sup> aménageable en jardin potager ou d'agrément</li> <li>➤ Les logements aux étages bénéficieront d'une vaste terrasse plein Sud face aux massifs montagneux</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Développer un habitat écologique vertueux</li> <li>➤ Assurer la gestion des eaux de ruissellement</li> <li>➤ Développer la biodiversité</li> </ul>                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les orientations préconisées pour les habitations permettent de profiter au mieux du solaire passif tout en créant une façade urbaine forte en entrée de chef-lieu.</li> <li>➤ L'intégralité des eaux de ruissellement sera collectée dans des noues qui en assureront la rétention et la filtration biologique</li> <li>➤ Les plantations d'accompagnement qui structureront le site accroîtront la biodiversité originelle du territoire.</li> <li>➤ L'urbanisation de ce secteur est accompagnée de la requalification de la route départementale en entrée de chef-lieu ce qui améliore la qualité du paysage et la sécurité des usagers.</li> </ul> |

### 2.4.1.2 JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION N°2 ETERNAN

| THEME ABORDE                                | ORIENTATIONS DU PADD                                                                                                                                                                                                                                                           | DISPOSITIONS OAP CORRESPONDANTES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEVELOPPEMENT<br>DEMOGRAPHIQUE              | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Optimiser l'usage des dents creuses répertoriées comme « zones à enjeux » pour accueillir de jeunes ménages et des seniors à proximité du cœur du chef-lieu</li> </ul>                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le bâti de ce secteur est organisé à travers une opération permettant une réalisation par étapes assurée par un remembrement foncier progressif permettant d'utiliser au mieux les terrains privés qui ne sont pas encore mobilisés pour y développer une grande mixité de logements dont 2-3 logements sociaux</li> </ul>                                                                                                                                                                                         |
| DEVELOPPEMENT<br>URBAIN                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Qualifier ce nouvel îlot de construction pour lui donner une cohérence de densité et de volumes avec le bâti ancien périphérique,</li> <li>➤ Mettre en valeur les éléments de nature qui traversent le tissu bâti existant</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Une voie nouvelle est créée parallèle à celle existante pour développer un bâti bénéficiant d'une bonne orientation bioclimatique</li> <li>➤ La coupure verte suggérée par le passage du ruisseau des Cours est valorisée et aménagée.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| DEVELOPPEMENT<br>ECONOMIQUE                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Permettre l'accueil d'activités économiques dans le tissu résidentiel</li> </ul>                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les constructions projetées permettent l'accueil d'activités économiques compatibles avec la vocation principalement résidentielle du secteur.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| TRANSPORTS ET<br>DEPLACEMENTS               | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Encourager les déplacements alternatifs à l'automobile</li> <li>➤ Améliorer la sécurité des usagers</li> <li>➤ Réduire les surfaces imperméabilisées</li> </ul>                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'aménagement de ce secteur nécessite la création d'une voie nouvelle qui sera aménagée en espace partagé donnant la priorité aux piétons et aux deux roues.</li> <li>➤ Son tracé permet de relier directement ce nouveau secteur au centre du chef-lieu comme à l'école dans un espace sécurisé et accueillant.</li> <li>➤ Le stationnement nécessaire aux habitations futures est mutualisé pour être partagé entre les activités diurnes et nocturnes afin de réduire les surfaces imperméabilisées.</li> </ul> |
| QUALITE<br>ENVIRONNEMENTALE<br>ET PAYSAGERE | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Valoriser les atouts paysagers du site</li> <li>➤ Assurer une cohérence entre bâti ancien et nouveau</li> </ul>                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le développement urbain proposé intègre la requalification et l'aménagement du ruisseau des Cours qui devient un élément de paysage important et structurant dans ce secteur.</li> <li>➤ Des noues sont mises en place pour la collecte, la filtration et la rétention des eaux pluviales. Elles sont également le support d'aménagements paysagers d'accompagnement.</li> </ul>                                                                                                                                   |

### 2.4.1.3 JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION N°3 SAINT-THOMAS

| THEME ABORDE                                | ORIENTATIONS DU PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | DISPOSITIONS OAP CORRESPONDANTES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEVELOPPEMENT<br>DEMOGRAPHIQUE              | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Optimiser l'usage des dents creuses répertoriées comme « zones à enjeux » pour accueillir une population nouvelle sur le hameau principal de la commune</li> <li>➤ Les logements à créer doivent présenter une diversité répondant aux attentes qualitatives des populations à accueillir sur la commune</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le bâti de ce secteur est organisé à travers une opération d'ensemble assurée par un remembrement foncier permettant d'utiliser au mieux les terrains privés qui ne sont pas encore mobilisés pour y développer une grande mixité de logements entre habitat individuel, maisons bi-familles, habitat accolé ou habitat intermédiaire.</li> </ul>                                                                                                                                    |
| DEVELOPPEMENT<br>URBAIN                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Qualifier ce nouvel îlot de construction pour lui donner une cohérence de densité et de volumes avec le bâti ancien périphérique,</li> <li>➤ Mettre en valeur les éléments de nature qui traversent le tissu bâti existant</li> </ul>                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Une voie nouvelle est créée en remplacement d'une voie existante pour développer un bâti bénéficiant d'une bonne orientation bioclimatique sur des terrains remembrés de façon cohérente</li> <li>➤ La coupure verte suggérée par le passage du ruisseau de Chenaletto est valorisée et aménagée.</li> </ul>                                                                                                                                                                         |
| DEVELOPPEMENT<br>ECONOMIQUE                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Permettre l'accueil d'activités économiques dans le tissu résidentiel</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les constructions projetées permettent l'accueil d'activités économiques compatibles avec la vocation principalement résidentielle du secteur.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| TRANSPORTS ET<br>DEPLACEMENTS               | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Encourager les déplacements alternatifs à l'automobile</li> <li>➤ Améliorer la sécurité des usagers</li> <li>➤ Réduire les surfaces imperméabilisées</li> </ul>                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'aménagement de ce secteur nécessite la création d'une voie nouvelle qui sera aménagée en espace partagé donnant la priorité aux piétons et aux deux roues.</li> <li>➤ Son tracé permet de rétablir la liaison vers les hameaux au dessus dans un espace sécurisé et accueillant.</li> <li>➤ Le stationnement nécessaire aux habitations futures est mutualisé pour être partagé entre les activités diurnes et nocturnes afin de réduire les surfaces imperméabilisées.</li> </ul> |
| QUALITE<br>ENVIRONNEMENTALE<br>ET PAYSAGERE | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Valoriser les atouts paysagers du site</li> <li>➤ Assurer une cohérence entre bâti ancien et nouveau</li> </ul>                                                                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le développement urbain proposé intègre la requalification et l'aménagement du ruisseau de Chenaletto qui devient un élément de paysage important et structurant dans ce secteur.</li> <li>➤ Des noues sont mises en place pour la collecte, la filtration et la rétention des eaux pluviales. Elles sont également le support d'aménagements paysagers d'accompagnement.</li> </ul>                                                                                                 |

#### 2.4.1.4 JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION N°4 MAIRIE

| THEME ABORDE                                | ORIENTATIONS DU PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | DISPOSITIONS OAP CORRESPONDANTES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEVELOPPEMENT<br>DEMOGRAPHIQUE              | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Optimiser l'usage des dents creuses répertoriées comme « zones à enjeux » pour accueillir une population nouvelle sur le hameau principal de la commune</li> <li>➤ Les logements à créer doivent présenter une diversité répondant aux attentes qualitatives des populations à accueillir sur la commune</li> </ul>                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le bâti de ce secteur est organisé à travers une opération d'ensemble assurée sur des terrains publics qui ne sont pas encore mobilisés pour y développer une grande mixité de logements entre habitat accolé et habitat intermédiaire permettant d'accueillir des ménages cherchant la proximité du centre et de l'école</li> </ul>                                                                                                                                                                                                      |
| DEVELOPPEMENT<br>URBAIN                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Qualifier ce nouvel îlot de construction pour lui donner une cohérence de densité et de volumes avec le bâti ancien périphérique,</li> <li>➤ Mettre en valeur les éléments de nature qui traversent le tissu bâti existant</li> <li>➤ Affirmer une nouvelle centralité pour le chef-lieu permettant d'accueillir des activités commerciales et de services</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le bâti est organisé au dessus de la mairie en étant desservi par les voies existantes.</li> <li>➤ La densification nouvelle permet de justifier la requalification de deux anciens bâtiments agricoles à côté de la mairie pour y accueillir des logements et un magasin d'alimentation.</li> <li>➤ Ce développement permet également la requalification de l'espace entourant la mairie en place de village permettant d'accueillir des manifestations festives ou périodiques renforçant le lien social entre les habitants</li> </ul> |
| DEVELOPPEMENT<br>ECONOMIQUE                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Permettre le retour d'activités commerciales et de services dans le centre du village</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La densification projetée permet de requalifier des bâtiments actuellement vacants et situés sur l'axe principal du chef-lieu.</li> <li>➤ La densification de population attendue permettra de soutenir l'implantation de nouveaux commerces de proximité.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| TRANSPORTS ET<br>DEPLACEMENTS               | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Encourager les déplacements alternatifs à l'automobile</li> <li>➤ Améliorer la sécurité des usagers</li> <li>➤ Réduire les surfaces imperméabilisées</li> </ul>                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'aménagement de ce secteur nécessite la création d'aires de stationnement supplémentaires. Celles-ci pourront être mutualisées pour libérer la place centrale des véhicules qui l'occupent actuellement</li> <li>➤ La réorganisation de ce territoire permettra de mettre en place des liaisons piétonnes en site propre entre le centre du chef-lieu et les habitations pour encourager les déplacements domestiques pédestres.</li> </ul>                                                                                              |
| QUALITE<br>ENVIRONNEMENTALE<br>ET PAYSAGERE | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Valoriser les atouts paysagers du site</li> <li>➤ Assurer une cohérence entre bâti ancien et nouveau</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le développement urbain proposé intègre la requalification et l'aménagement du ruisseau qui devient un élément de paysage important et structurant dans ce secteur.</li> <li>➤ Des noues sont mises en place pour la collecte, la filtration et la rétention des eaux pluviales. Elles sont également le support d'aménagements paysagers d'accompagnement.</li> </ul>                                                                                                                                                                    |



## 2.5 JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

À ce titre, ils peuvent fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Plusieurs emplacements réservés ont été institués dans le PLU de la commune :

|                      |                                                                                                  |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ER 1</b>          |                                                                                                  |
| <i>DESIGNATION</i>   | Plateforme de collecte des ordures ménagères                                                     |
| <i>BENEFICIAIRE</i>  | Commune                                                                                          |
| <i>SUPERFICIE</i>    | 10 m <sup>2</sup>                                                                                |
| <i>ZONE PLU</i>      | Ap                                                                                               |
| <i>JUSTIFICATION</i> | Création d'une plateforme pour accueillir le point de collecte des ordures ménagères du secteur. |

|                      |                                                                                                                                     |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ER 2</b>          |                                                                                                                                     |
| <i>DESIGNATION</i>   | Aménagement d'un plateforme de stationnement                                                                                        |
| <i>BENEFICIAIRE</i>  | Commune                                                                                                                             |
| <i>SUPERFICIE</i>    | 300 m <sup>2</sup>                                                                                                                  |
| <i>ZONE PLU</i>      | Ap                                                                                                                                  |
| <i>JUSTIFICATION</i> | Aménagement de stationnement à la sortie du hameau du Ferlay d'en Haut pouvant être utilisée en hiver pour le stockage de la neige. |

|                      |                                                                                                                 |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ER 3</b>          |                                                                                                                 |
| <i>DESIGNATION</i>   | Aménagement d'un assainissement autonome collectif                                                              |
| <i>BENEFICIAIRE</i>  | Commune                                                                                                         |
| <i>SUPERFICIE</i>    | 800m <sup>2</sup>                                                                                               |
| <i>ZONE PLU</i>      | N                                                                                                               |
| <i>JUSTIFICATION</i> | Réservation d'un terrain pour l'aménagement d'un assainissement autonome collectif pour le hameau de la Combaz. |

|                      |                                                                                                                            |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ER 4</b>          |                                                                                                                            |
| <i>DESIGNATION</i>   | Aménagement d'un cheminement                                                                                               |
| <i>BENEFICIAIRE</i>  | Commune                                                                                                                    |
| <i>SUPERFICIE</i>    | 630 m <sup>2</sup>                                                                                                         |
| <i>ZONE PLU</i>      | UAh                                                                                                                        |
| <i>JUSTIFICATION</i> | Création d'un chemin de 3,50m de large pour le passage de réseaux publics et pour la desserte de parcelles constructibles. |

|                      |                                                                                                                                                                  |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ER 5</b>          |                                                                                                                                                                  |
| <i>DESIGNATION</i>   | Plateforme de collecte des ordures ménagères et le stockage de neige                                                                                             |
| <i>BENEFICIAIRE</i>  | Commune                                                                                                                                                          |
| <i>SUPERFICIE</i>    | 200 m <sup>2</sup>                                                                                                                                               |
| <i>ZONE PLU</i>      | N                                                                                                                                                                |
| <i>JUSTIFICATION</i> | Création d'une plateforme permettant la dépose et la collecte des ordures ménagères du hameau de la Fouettaz ainsi que le stockage lié au déneigement des voies. |

|                      |                                                                                     |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ER 6</b>          |                                                                                     |
| <i>DESIGNATION</i>   | Extension de l'école                                                                |
| <i>BENEFICIAIRE</i>  | Commune                                                                             |
| <i>SUPERFICIE</i>    | 1 000 m <sup>2</sup>                                                                |
| <i>ZONE PLU</i>      | Ap                                                                                  |
| <i>JUSTIFICATION</i> | Acquisition de terrains pour l'éventualité de l'extension de l'école et de la cour. |

|                      |                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ER 7 a&amp; b</b> |                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>DESIGNATION</i>   | Acquisition d'un terrain pour la création de deux aires de stationnement                                                                                                                                                         |
| <i>BENEFICIAIRE</i>  | Commune                                                                                                                                                                                                                          |
| <i>SUPERFICIE</i>    | 1 200 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                             |
| <i>ZONE PLU</i>      | UAh                                                                                                                                                                                                                              |
| <i>JUSTIFICATION</i> | Acquisition de deux terrains pour permettre l'aménagement d'aires de stationnement permettant de répondre aux besoins des îlots bâtis proches dans le cadre de requalifications éventuelles de bâtiments agricoles en logements. |

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ER 8</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>DESIGNATION</i>   | Acquisition d'un terrain sur lequel existe un ancien four à pain collectif                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>BENEFICIAIRE</i>  | Commune                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>SUPERFICIE</i>    | 800 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <i>ZONE PLU</i>      | UAh                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>JUSTIFICATION</i> | Acquisition d'un terrain pour permettre à la collectivité de maîtriser la pérennité de ce patrimoine collectif jusqu'à présent géré spontanément par les habitants.<br>Ce terrain permettra, dans le cadre de son aménagement de prévoir quelques places de stationnement pour le quartier. |

|                      |                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ER 9</b>          |                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>DESIGNATION</i>   | Acquisition d'un terrain au lieudit « le Vivier » pour la requalification et l'extension de la station d'épuration communale                                                                                       |
| <i>BENEFICIAIRE</i>  | Commune                                                                                                                                                                                                            |
| <i>SUPERFICIE</i>    | 10 000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                              |
| <i>ZONE PLU</i>      | Ne                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>JUSTIFICATION</i> | Acquisition d'un terrain pour permettre à la collectivité de remplacer la station d'épuration vétuste et d'aménager une nouvelle station d'épuration répondant aux besoins du village pour les décennies à venir . |

|                      |                                                                                                                                 |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ER 10</b>         |                                                                                                                                 |
| <i>DESIGNATION</i>   | Acquisition d'un terrain pour la création d'une aire de stationnement                                                           |
| <i>BENEFICIAIRE</i>  | Commune                                                                                                                         |
| <i>SUPERFICIE</i>    | 663 m <sup>2</sup>                                                                                                              |
| <i>ZONE PLU</i>      | N                                                                                                                               |
| <i>JUSTIFICATION</i> | Ce terrain permettra aux riverains proches un stationnement sécurisé et offrir un dégagement en hiver pour le stockage de neige |

|                       |                                                                                                                                              |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ER 11 &amp; 12</b> |                                                                                                                                              |
| <i>DESIGNATION</i>    | Acquisition d'un terrain pour la création de cheminements doux le long du ruisseau des Cours                                                 |
| <i>BENEFICIAIRE</i>   | Commune                                                                                                                                      |
| <i>SUPERFICIE</i>     | 519 m <sup>2</sup> + 178 m <sup>2</sup>                                                                                                      |
| <i>ZONE PLU</i>       | 1AUaz, UAhz & UBz                                                                                                                            |
| <i>JUSTIFICATION</i>  | Acquisition de terrains pour permettre l'aménagement de circulations douces et des berges du ruisseau des Cours en vue de leur valorisation. |

|                      |                                                                                                                                              |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ER 13</b>         |                                                                                                                                              |
| <i>DESIGNATION</i>   | Acquisition d'un terrain pour la création un passage pour les véhicules agricoles en contrebas du chef-lieu                                  |
| <i>BENEFICIAIRE</i>  | Commune                                                                                                                                      |
| <i>SUPERFICIE</i>    | 75 m <sup>2</sup>                                                                                                                            |
| <i>ZONE PLU</i>      | UBz                                                                                                                                          |
| <i>JUSTIFICATION</i> | Acquisition de terrains pour préserver le passage des engins agricoles entre deux zones agricoles au Sud du chef-lieu au lieu dit l'Eternan. |



### **3 INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT**



## 3.1 IMPACT DU PROJET DE PLU

### 3.1.1 Sites et paysages

Le projet de PLU a largement pris en compte l'ensemble des caractéristiques urbanistiques, architecturales paysagères et environnementales du territoire communal, ses atouts et ses contraintes.

Le projet, issu de ces études et des réunions de travail entre l'urbaniste et la collectivité réduit fortement les terres destinées à l'urbanisation future de la commune. L'emprise sur les terres agricoles passe de 46 ha à 4000 m<sup>2</sup>. Les limites actuelles du village (chef-lieu et hameaux) sont affirmées et préservées de toute extension.

Les éléments de paysage internes au tissu bâti du village sont répertoriés et leur protection et le valorisation sont intégrées à des OAP organisant une densification de qualité maîtrisée dans temps et dans la forme.

Toute nouvelle extension bâtie en dehors des zones urbaines est sévèrement limitée. La hauteur et la volumétrie des constructions sont réglementées afin de préserver l'échelle du bâti et d'établir des continuités entre le tissu bâti ancien et les extensions projetées.

### 3.1.2 Milieux naturels et équilibre biologique

#### 3.1.2.1 L'EAU SUR LE TERRITOIRE

La gestion des eaux pluviales est systématisée pour toute nouvelle opération de construction ou d'aménagement en imposant un stockage, accompagné de filtration biologique pour toute opération d'aménagement d'ensemble.

De plus, dans le cadre de l'urbanisation nouvelle des secteurs de la zone 1AU, il est mis en place une rétention à la parcelle avec stockage des eaux de pluie pour l'irrigation des jardins.

La végétalisation des toitures terrasses est exigée pour participer au ralentissement de l'écoulement des eaux de ruissellement.

Les surfaces imperméabilisées sont réduites en agissant sur les gabarits minimums de chaussée, en promouvant l'utilisation de surfaces perméables pour les aires de stationnement et leur mutualisation.

#### 3.1.2.2 LA QUALITE DE L'AIR

La qualité de l'air est prise en compte à travers plusieurs mesures :

- l'organisation d'un stationnement partagé et mutualisé qui limite les déplacements automobiles et encourage au covoiturage,
- l'exigence de locaux pour le stationnement des deux roues dans toute nouvelle construction de plus de deux logements qui encourage les déplacements doux et limite l'usage de véhicules automobiles
- la création de liaisons sécurisées et douces dans le cadre du développement des OAP.
- La végétalisation des aires de stationnement permet d'ombrager les surfaces minéralisées, améliorant ainsi la qualité de l'air en fixant les poussières et en réduisant l'exposition solaire des surfaces de parking.
- La végétalisation des toitures terrasses participe également à développer des surfaces végétales supplémentaires participant à la photosynthèse générale productive d'oxygène, à la climatisation naturelle des bâtiments concernés, et à la réduction des poussières en suspension dans l'air.

#### 3.1.2.3 LES PREOCCUPATIONS PAR RAPPORT AU BRUIT

La réduction du bruit est prise en compte par l'ensemble des mesures en faveur d'une réduction des déplacements automobiles.

L'organisation urbaine préconisée sur les extensions du village participe à limiter les nuisances sonores entre les habitants.

#### **3.1.2.4 LA FAUNE ET LA FLORE**

Les principaux éléments faunistiques et floristiques sur la commune d'Esserts-Blay ont été identifiés dans la partie diagnostic de ce rapport de présentation. Il apparaît essentiel d'appréhender les effets du développement souhaité dans le cadre du PLU sur chacun de ces éléments, afin d'assurer leur maintien sur le territoire.

Le rétablissement de zones agricoles en lieu et place des zones NA du POS permet de limiter fortement l'extension du village et de préserver des espaces de vie plus importants pour la faune sauvage.

Il a été défini dans le cadre du PLU de nombreuses nouvelles zones agricoles sous formes de pâtures d'alpage qui seront reprises sur la forêt en implantant des clairières. Ces mesures, qui seront mise en œuvre à moyen et long terme dans le cadre du développement d'associations foncières pastorales (AFP), permettront de développer l'interface de lisière entre les forêts et les prés et alpages, lieu de prédilection de nombreuses espèces animales, renforçant ainsi la diversité faunistique du territoire.

#### **3.1.2.5 IMPACTS SUR LA CIRCULATION AUTOMOBILE**

Le développement urbain mis en œuvre dans le cadre de ce PLU participe à encourager les modes de déplacement doux et donc à réduire l'usage de la voiture individuelle pour les déplacements domestiques

Pour les déplacements domicile travail, la mutualisation et le partage du stationnement encourage le covoiturage en mettant en relation les usagers lors de l'utilisation de leur véhicule.

Les nouveaux quartiers impliqueront un trafic automobile supplémentaire qui ne viendra que très peu perturber ou accroître la circulation automobile dans le village. En effet, leur caractère diffus et réparti en plusieurs endroits de la commune et l'étalement de leur développement permettront une montée en puissance presque imperceptible. Chaque secteur n'accueillera que 12 à 25 logements neufs développés sur plusieurs années à chaque fois.

#### **3.1.2.6 IMPACTS SUR L'AGRICULTURE**

L'impact de ce nouveau PLU sur l'agriculture et les surfaces qui lui sont dédiées est positif. En effet, plus de 40 ha de terres qui étaient classées en urbanisable au POS sont rendues à l'agriculture.

De même de nombreux espaces seront progressivement regagnés sur la forêt pour développer de nouvelles pâtures et de nouveaux alpages sur les hauteurs du village. Près de 150 ha ont été reclassés en agricole par rapport au POS.

Ces mesures permettront l'implantation pérenne de nouvelles exploitations et la pérennisation des exploitations actuellement actives sur le territoire communal.

## **4 LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



## 4.1 Les implications et les actions d'accompagnement

### 4.1.1 Actions économiques

Les analyses menées ont fait apparaître que la commune d'Esserts-Blay possède les atouts nécessaires à un développement harmonieux et durable de sa population et de son tissu économique. La restructuration du centre du chef-lieu, sa densification raisonnée seront un soutien fort à l'implantation et au retour de commerces et de services de proximité.

Le développement de nouveaux quartiers mixtes permettra de pouvoir accueillir des activités économiques intégrées au bâti.

Outre ces dispositions pour le soutien d'une activité économique intégrée dans le tissu urbain de la commune, Esserts-Blay bénéficie d'une activité agricole bien développée. La réglementation et le zonage établis vis-à-vis de la profession agricole ont été définis afin de pérenniser et diversifier son développement. Ces dispositions marquent la volonté de la collectivité de préserver toutes les potentialités de développement de la profession agricole en y intégrant l'ensemble des problématiques qui la concernent :

- Développement des exploitations agricoles professionnelles actuelles ;
- Préservation des circulations agricoles stratégiques ;
- Diversification des activités annexes possibles pour les exploitations agricoles (vente à la ferme, gîtes, restauration...).
- Développement de nouvelles terres d'alpage et de pâtures.

L'hébergement touristique est encouragé par la mise en place de règles facilitant le développement de gîtes et d'accueil de type maisons d'hôtes.

### 4.1.2 Actions sur le bâti

Le bâti existant du centre ancien du chef-lieu comme des hameaux, dans sa configuration actuelle, permet, moyennant des actions volontaires de réhabilitation et de valorisation, de développer des capacités de logements importantes et diversifiées tant dans leur taille que dans la diversité sociodémographique de la population pouvant être accueillie.

Le PLU encourage ces initiatives et les encadre afin de préserver une unité urbaine et paysagère. Concernant les futurs développements urbains de la commune, le PLU veille à leur bonne insertion dans le paysage par différentes mesures :

- autorisation des toitures terrasses sous conditions,
- implantation spécifique en fonction de la rue suivant la topographie et la volonté de créer des zones d'habitat plus ou moins resserrées,
- détermination des hauteurs et des volumes des constructions en fonction du site et de son impact paysager,
- préservation de l'ensemble du patrimoine bâti remarquable de la commune,
- disposition spécifique pour transformer l'usage de l'ancien bâti agricole en logements,

Toutes ces prescriptions ont été définies pour créer des espaces urbanisés de qualité qui prennent en compte et respectent les caractéristiques des sites dans lesquels ils s'implantent.

### 4.1.3 Actions sur la qualité du cadre de vie

Diverses dispositions tendent à améliorer le cadre de vie des habitants :

- prescriptions urbaines et architecturales pour améliorer la qualité urbaine de la commune,
- prescriptions exigeant la création d'espaces publics de proximité dans toute opération d'aménagement des « zones à enjeux »,
- prise en compte des spécificités paysagères du territoire communal dans le zonage, le règlement du PLU et les OAP (valorisation des cours d'eau par exemple).

## 4.2 Les moyens de préservation de l'environnement

### 4.2.1 Le cadre naturel

Les forêts et autres secteurs à richesses écologiques sont répertoriés et leur territoire est réglementé afin de les préserver de toute utilisation humaine intensive (l'utilisation des constructions diffuses sur le territoire communal est fortement encadrée)

Les zones humides sont clairement identifiées. Leur utilisation et leur exploitation y sont très limitées.

Les besoins d'extension urbaine de la commune ont été analysés et sont maîtrisés afin d'exploiter au mieux les terrains disponibles. Les dents creuses sont identifiées (voir planche du PADD) et une urbanisation organisée et cohérente est prévue pour optimiser les usages et densifier l'habitat.

Une seule extension urbaine hors du bâti existant a été planifiée pour renforcer les limites du bâti sans entamer de nouvelles terres agricoles ou naturelles.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1AU devra faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en raison de leur situation géographique. Cette obligation permettra la prise en compte de l'impact visuel de ces opérations.

### 4.2.2 Le cadre bâti

La réglementation des constructions veille à préserver l'identité locale en réglementant notamment :

- le bâti identifié comme remarquable,
- l'implantation des constructions par rapport à la rue et sur les parcelles,
- la volumétrie du bâti,
- les pentes et les couleurs des toitures.

Ces règles sont édictées en fonction de la spécificité et la localisation de chaque secteur.

#### 4.2.2.1 ELEMENTS DE PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI REMARQUABLE

Afin de préserver les éléments architecturaux emblématiques de l'identité de la commune, la municipalité a fait le choix de prescrire des règles particulières permettant de les préserver. De ce fait, les éléments suivants bénéficient d'une réglementation spécifique: volume, toitures, orientation du faîtage, façades, ouvertures, traitement des soubassements, escaliers, murs et aménagements de liaison entre l'habitation et l'espace public.

Les bâtiments répertoriés et identifiés comme remarquables sont localisés exclusivement en zone UA.

L'objectif poursuivi est la préservation de l'identité et du cadre de vie de la commune à travers la valorisation de ces éléments architecturaux. En application de cet objectif, le règlement du PLU autorise une réhabilitation et une évolution des bâtiments dont certaines caractéristiques architecturales affirment l'identité communale en en préservant leur intégrité.

Le règlement du PLU:

- renforce la protection de ces éléments du patrimoine bâti, en soumettant à autorisation tout projet de démolition de ces constructions (cette disposition vaut par ailleurs pour toutes les constructions de la commune),
- précise les conditions de réhabilitation de ces constructions, quant au respect de leur aspect extérieur (article 11).

Le PLU encourage la rénovation et la mise en valeur des bâtiments traditionnels principalement à travers l'article 11 du règlement du PLU.



## **5 SUPERFICIE DES ZONES**



| ZONAGE DU POS                  |                   |               | ZONAGE DU PLU   |                   |               |                 |
|--------------------------------|-------------------|---------------|-----------------|-------------------|---------------|-----------------|
| Zone                           | Superficies en ha | Proportion    | Zone            | Superficies en ha | Proportion    | Évolution en ha |
| <b>Zones urbaines</b>          |                   |               |                 |                   |               |                 |
| <b>Zone UA</b>                 | 16,10             | 1,05%         | Zone UA+UAh     | 18,73             |               | 2,63            |
|                                |                   |               | Zone UA         | 6,26              |               |                 |
|                                |                   |               | Zone UAh        | 12,47             |               |                 |
| <b>Zone UB</b>                 | 9,53              | 0,62%         | Zone UB         | 16,96             |               | 7,43            |
|                                |                   |               | Zone UX         | 8,60              |               | 8,60            |
| <b>Total zones urbaines</b>    | <b>25,63</b>      | <b>1,67%</b>  |                 | <b>44,29</b>      | <b>2,89%</b>  | <b>18,66</b>    |
| <b>Zones à urbaniser</b>       |                   |               |                 |                   |               |                 |
| <b>Zone 1NA</b>                | 10,08             |               | Zones 1AU       | 1,74              |               | -8,34           |
| <b>Zone 1NAe</b>               | 12,09             |               |                 |                   |               | -12,09          |
|                                |                   |               |                 |                   |               | 0,00            |
| <b>Zone 2NA</b>                | 6,12              |               |                 |                   |               | -6,12           |
| <b>Zone NB</b>                 | 13,97             |               |                 |                   |               | -13,97          |
| <b>Zone NBa</b>                | 3,55              |               |                 |                   |               | -3,55           |
| <b>Total zones à urbaniser</b> | <b>45,81</b>      | <b>2,98%</b>  |                 | <b>1,74</b>       | <b>0,11%</b>  | <b>-44,07</b>   |
| <b>Zones naturelles</b>        |                   |               |                 |                   |               |                 |
| <b>Zones NC</b>                | 66,52             | 4,33%         | Zones A         | 257,16            | 16,75%        | 190,64          |
|                                |                   |               | dont secteur Am | 130,54            |               |                 |
| <b>Zones NCa</b>               | 35,62             |               | dont secteur Ap | 88,06             |               |                 |
| <b>Zones NCp</b>               | 3,00              |               | dont secteur Ar | 5,20              |               |                 |
| <b>Zones ND</b>                | 1 351,42          | 88,50%        | Zones N         | 1 231,81          | 80,25%        | -119,61         |
| <b>Zones NDp</b>               | 7,00              |               | dont secteur Nh | 35,54             |               | 28,54           |
|                                |                   |               | dont secteur Ne | 3,05              |               | 3,05            |
|                                |                   |               | dont secteur Nr | 1,43              |               |                 |
|                                |                   |               | dont secteur Nx | 1,40              |               |                 |
| <b>Total zones naturelles</b>  | <b>1 463,56</b>   | <b>95,35%</b> |                 | <b>1 488,97</b>   | <b>97,00%</b> | <b>25,41</b>    |
| <b>Total général</b>           | <b>1 535,00</b>   |               |                 | <b>1 535,00</b>   |               |                 |