

# COMMUNE D'ESSERTS-BLAY

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### REGLEMENT DU PLU



RÉVISION DU P.L.U.  
prescrite le : 26/10/2011  
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



# PREAMBULE

## 1. LE RÈGLEMENT DU PLU

Chaque zone est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

### **SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**Article 1 :** Occupation et utilisation du sol interdites

**Article 2 :** Occupation et utilisation admises

### **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**Article 3 :** Accès et voirie

**Article 4 :** Desserte par les réseaux

**Article 5 :** Caractéristiques des terrains

**Article 6 :** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**Article 7 :** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Article 8 :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**Article 9 :** Emprise au sol

**Article 10 :** Hauteur des constructions

**Article 11 :** Aspect extérieur

**Article 12 :** Stationnement

**Article 13 :** Espaces libres et plantations

### **SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 14 :** Coefficient d'occupation du sol

**Article 15 :** Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

**Article 16 :** Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**La section 1** définit ce qui est autorisé ou interdit

**La section 2** définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions

**La section 3** définit les densités

## TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles **R. 123-4** à **R. 123.10** du Code de l'Urbanisme.

### **CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Esserts-Blay du département de Savoie

### **PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

**1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants, qui restent applicables :**

**L'Article R 111-2**, qui prévoit notamment que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la **salubrité ou à la sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

**L'Article R 111-4** qui prévoit notamment que «le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques** ».

**L'Article R 111-15** qui prévoit notamment que « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les **préoccupations d'environnement** définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

**L'Article R 111-21** qui prévoit notamment que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte **au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains** ainsi qu'à la **conservation des perspectives monumentales** ».

**2. Les articles suivants du Code de l'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :**

**Les Articles L 111-9 et L 111-10** : un **sursis à statuer** peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par une opération d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci et dès la délimitation des terrains concernés).

**L'article L111- 4** : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la **desserte du projet**, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

### **3. Se superposent aux règles du P.L.U. :**

Les **servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

### **4 S'ajoutent aux règles du P.L.U. :**

**Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières**, et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire ...

### **5. Figurent sur les documents graphiques à titre d'information :**

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le **droit de préemption urbain** ;
- Dans les secteurs où des **sites archéologiques** sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à Monsieur le Préfet, en application du décret n° 86-192 du 5 Février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

## **CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 À 16**

Les articles 1 à 16 des titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent :

- aux Occupations et Utilisation des Sols (OUS) soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, dans

les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code,

- à des O.U.S. non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

## **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

### **1 - LES ZONES URBAINES "zones U"**

**Les zones urbaines sont des zones équipées, ou en voie de l'être (assainissement notamment). Les zones non équipées ne peuvent donc pas être qualifiées de zones urbaines, et les zones urbaines non entièrement équipées devront l'être totalement pendant la "durée de vie" du P.L.U.**

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **U**.

Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du règlement sont :

- La zone **UA** : village ancien, qui comprend les secteurs **UAh** correspondant au bâti ancien des hameaux,
- La zone **UB** : extensions résidentielles récentes et désorganisées
- La zone **UX** : zone d'activités économiques qui comprend :
  - le **secteur UX1** correspondant à un secteur d'accueil d'activités économiques accompagnées de logements,
  - le **secteur UX2** correspondant à un secteur réservé à la restauration et l'hébergement.

### **2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"**

**Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel non équipés de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.** Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres **AU**.

Les zones 1AU sont urbanisables dès l'approbation du PLU sous les conditions présentées ci-après

Les zones 2AU sont des réserves foncières mobilisables dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU.

### 3 - LES ZONES AGRICOLES "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 zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par la lettre **A**. Les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement s'y appliquent.

La zone A comprend :

- le secteur **Ap** correspondant à des territoires agricoles préservés de toute construction pour des raisons paysagères ou environnementales
- le secteur **Ar** correspondant à toutes les constructions résidentielles diffuses situées en zone agricole,
- Le secteur **Am** correspondant à tous les secteurs agricoles de montagne accueillant de nombreuses constructions dont certaines sont à vocation agricoles et d'autres à vocation de résidence secondaire mais ne sont raccordées à aucun réseau.

### 4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"

**Les zones naturelles et forestières N recouvrent 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'espace naturel.**

Les zones naturelles et forestières sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par la lettre N. Les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement s'y appliquent.

La zone N comprend :

- un secteur **Nr** correspondant à toutes les constructions résidentielles diffuses situées en zone naturelle,
- un secteur de zone **Nx** correspondant à un tènement pouvant accueillir des dépôts de matériaux sans aucune construction de logement ou de bâtiment d'activités.
- Un secteur de zone **Nh** correspondant à différentes zones marécageuses ou humides recensées à l'inventaire des zones humides remarquables présentant des caractéristiques environnementales d'intérêt nécessitant une protection particulière
- Un secteur de zone **Ne** correspondant à des territoires accueillant des aménagements et équipements publics d'intérêt général.

### 5 – LES EMPLACEMENTS RESERVÉS

Les emplacements réservés sont délimités sur les documents graphiques.

Ils repèrent et délimitent des territoires ou des tènements pouvant avoir des fonctions nécessaires aux intérêts collectifs (élargissement de voiries, aménagement publics, implantation d'équipements publics, aménagement de protection contre les crues, ...)

Les emplacements réservés préviennent toute occupation ou aménagement qui ne serait pas compatible avec le projet qui lui est lié.

Un terrain placé en emplacement réservé reste propriété de son propriétaire actuel.

Lors d'une vente éventuelle de l'unité foncière, la collectivité peut se porter acquéreur de ladite parcelle. Si ce n'est pas fait, l'emplacement réservé est abandonné.

Le propriétaire peut mettre la collectivité concernée en demeure d'acquérir le terrain concerné. La collectivité a un délai maximum de deux années pour y répondre. Passé ce délai, l'emplacement réservé est abandonné si la collectivité n'a pas finalisé son acquisition.

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est un **secteur déjà urbanisé**. Elle englobe le centre traditionnel de la commune et ses extensions anciennes. Elle identifie le **vieux village (chef-lieu et regroupements bâti marquant l'origine des hameaux)**.

Le caractère essentiel de la zone UA est sa centralité, existante ou projetée par la mise en œuvre du PLU : constructions en alignement de l'emprise publique, et en continuité d'une limite séparative à l'autre, fronts urbains affirmés et implantation de volumes bâtis plus importants que dans les autres zones urbaines.

Les secteurs de zone UA<sub>h</sub> permettent de prendre en compte les spécificités des cœurs de hameaux dont la densité est plus faible que celle du chef-lieu mais dont le bâti est tout aussi emblématique.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux équipements sportifs et de loisirs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

Certaines parties des secteurs de zone UA, UA<sub>h</sub> sont classées au PIZ en risque faible ou moyen aux inondations, aux avalanches, aux glissements de terrain ou aux coulées de boue (repérées en UA<sub>z</sub>, UA<sub>hz</sub> au plan de zonage). Les prescriptions correspondantes devront de ce fait être suivies dans le règlement du PIZ.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du 24 janvier 2014

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du 24 janvier 2014

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1 UA OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les terrains aménagés de campings ou de caravaning,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules, de ferraille ou de carcasse de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières ou décharge,
- les dépôts de déchets, les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques,

### ARTICLE 2 UA OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

---

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol (OUS) qui ne sont pas interdites à l'article 1 - UA.

**Toutefois, les OUS suivantes sont admises sous conditions particulières :**

- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (droguerie, laverie,)
  - 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
- 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, ...)
  - 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.

- 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).
- 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,
- Le nombre total d'annexes par unité foncière est limité à :
  - deux constructions pour toute unité foncière de moins de 600 m<sup>2</sup>
  - trois constructions pour toute unité foncière de plus de 600 m<sup>2</sup>
- Les abris d'animaux à condition :
  - soit 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
  - soit qu'ils soient liés à une exploitation agricole existant à la date de la prescription du PLU.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Pour toute opération de logement représentant plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera exigé un minimum de 10% de logements locatifs aidés, dont au moins un logement à partir de 500 m<sup>2</sup>.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 UA ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique présentera une surface dégagée (sans portail) 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%.

Un seul accès par unité foncière et par rue sera autorisé.

Le nombre d'accès pour la desserte d'une zone de parking ou de garages est limité à 1.

Les accès directs en sous-sol depuis la rue sont interdits.

#### 3.2 Voirie

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

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.

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.

Elles doivent néanmoins permettre de faire aisément demi tour dans leur partie terminale.

### ARTICLE 4 UA DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses **eaux usées domestiques** par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

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.

#### 4.3 Eaux pluviales

Toute nouvelle construction et l'aménagement de toute nouvelle surface imperméable (terrasse, toiture, voirie) doivent être accompagnés 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

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.

#### 4.4 Électricité –Téléphone –Télédistribution

Les branchements doivent être établis en souterrain.

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.

## ARTICLE 5 UA CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

### 6.1 Dispositions générales

Les constructions en premier rang doivent être édifiées à l'alignement des bâtiments voisins par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

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.

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. 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.

S'il existe un bâtiment établi en premier rang, des constructions peuvent être édifiées à l'arrière de cette construction.

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 %.

Un recul de 10m par rapport aux berges des cours d'eau répertoriés au plan de zonage s'impose à toute construction ou extension de construction existante, à tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette bande pourra être réduite à 4 m pour des cas particuliers pour lesquels une étude devra démontrer l'absence de risques d'érosion, d'embâcles, et de débordement (berge non érodable, section hydraulique suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant).

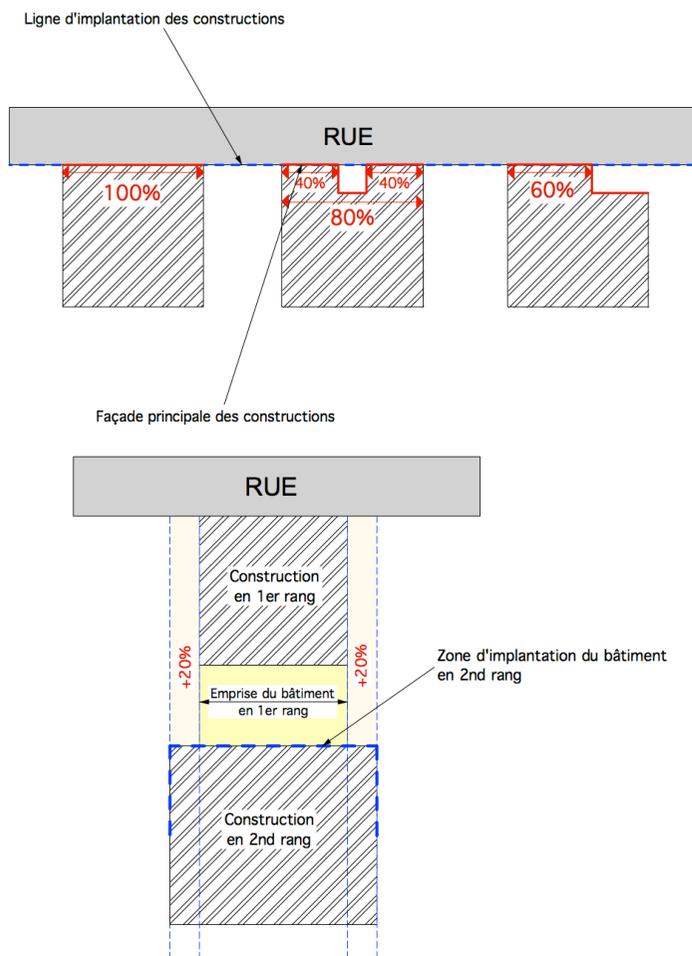
L'implantation du portail d'entrée devra permettre l'arrêt d'un véhicule en dehors de l'emprise publique.

### 6.2 Dispositions particulières

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement des bâtiments existants n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles
- aux bâtiments existants ayant subi un sinistre qui pourront être reconstruits à l'identique ;
- 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 ;

- 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.
- aux travaux d'isolation de façade, pour lesquels il sera autorisé un débord pouvant aller jusqu'à 20 cm au-delà des limites d'emprise de l'espace public.
- aux constructions et installations de faible emprise (de moins de 40 m<sup>2</sup>) 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 ;



## ARTICLE 7 UA IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1 Dispositions générales dans les 20 premiers mètres mesurés à partir de la limite d'emprise de la voie:

Toute nouvelle construction, toute reconstruction et toute extension par rapport aux limites séparatives doivent être implantées de la manière suivante :

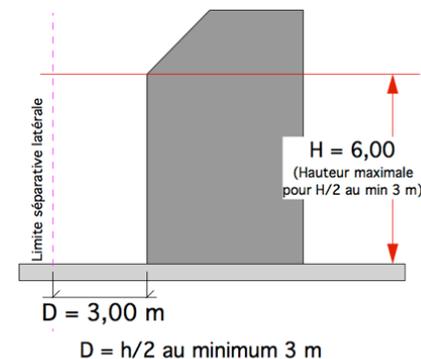
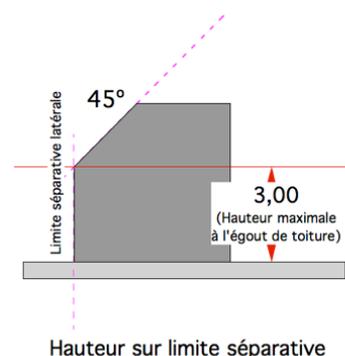
- soit sur une limite séparative si elle s'implante dans un jardin,
- soit sur une ou deux limites séparatives si la construction est accolée à une autre construction préexistante ou si celle-ci est concomitante à une autre construction,
- soit en respectant une distance qui, comptée horizontalement 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 ( $d=h/2-2$  au minimum 1,50 m).

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.

### 7.2 Dispositions générales au-delà des 20 premiers mètres mesurés à partir de la limite d'emprise de la voie:

Toute nouvelle construction, toute reconstruction et toute extension par rapport aux limites séparatives doivent être implantées de la manière suivante :

- 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,
- 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 3 mètres ( $d=h/2$  au minimum 3 m).



### 7.3 Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement des bâtiments existants n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles
  - aux piscines dont le bord ne devra pas être implanté à moins de 3m de la limite séparative
  - Aux annexes qui s'implanteront :
    - Soit à 1m minimum de la limite séparative
    - Soit sur limite séparative si la construction est adossée à un mur mitoyen ou à une construction mitoyenne préexistante ou érigée simultanément.
  - aux constructions et installations de faible emprise (de moins de 40 m<sup>2</sup>) 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.
  - aux travaux d'isolation de façade, qui pourront observer une tolérance de 20 cm par rapport à ces règles.
- Il sera observé une distance de 8m minimum entre deux annexes implantées sur une même limite séparative.

## ARTICLE 8 UA IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

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.

Cette distance pourra être réduite à 1,50m dans le cas d'un bâtiment annexe ne dépassant pas 4,00m au faitage.

## ARTICLE 9 UA EMPRISE AU SOL

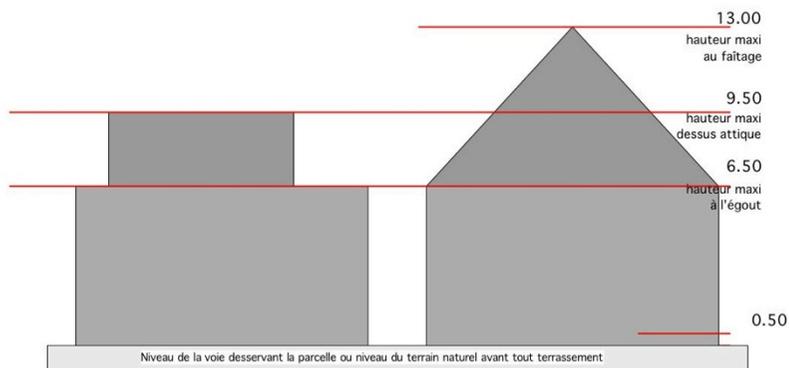
Non réglementé

## ARTICLE 10 UA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 Dispositions générales

#### Mode de calcul en annexe 2 p 46

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.

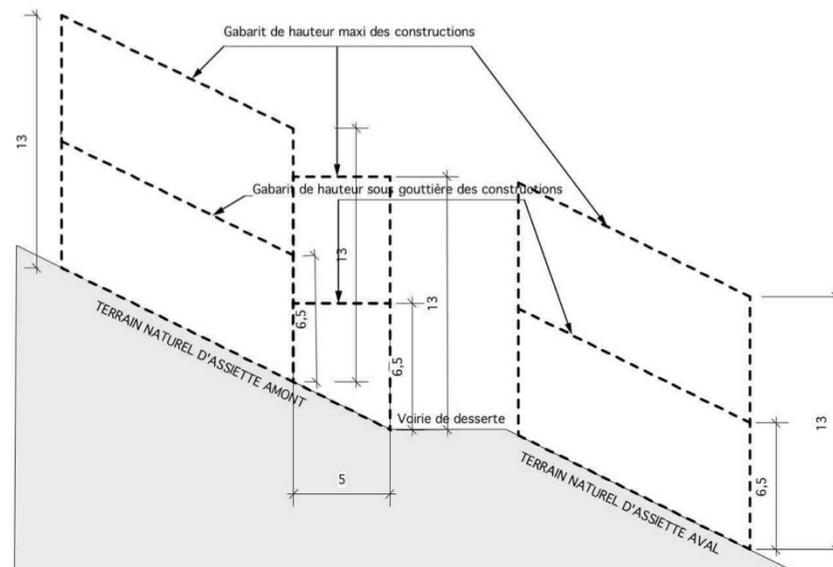


La hauteur d'ouvrages tels qu'antennes est soumise aux mêmes règles que celles appliquées aux constructions principales.

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.

#### En secteur UAh :

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.



### 10.2 Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront avoir une hauteur maximale de 15 mètres hors tout,
- aux transformations et aménagements 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.

## ARTICLE 11 UA ASPECT EXTERIEUR

### 11.1 Architecture

Les façades sur rue doivent présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments existants (crépis, peinture, pans de bois, pierre naturelle, ...).

Les imitations de matériaux sont interdites

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.

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.

Les volets roulants à caissons extérieurs sont proscrits sur les façades donnant sur l'espace public.

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.

Les couleurs et les matériaux de façade devront être en harmonie avec le bâti environnant.

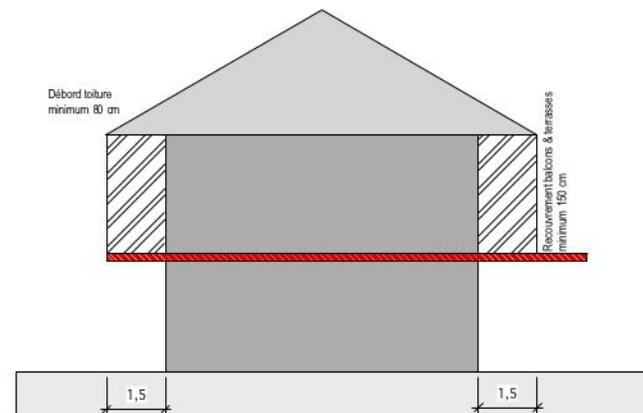
Pour les constructions ayant pignon sur rue, tout accès de garage en premier rang dans la façade du pignon est interdit.

#### **Concernant la préservation des éléments architecturaux emblématiques de l'identité locale:**

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

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Aucune extension ne pourra se faire sur les façades donnant sur l'espace public.

- L'orientation du faîtage principal de la construction ne pourra pas être modifié.
- Les escaliers extérieurs doivent être préservés dans leur forme et leur aspect.
- Les murets et les escaliers extérieurs de pierre en limite de domaine public doivent être préservés dans leur intégrité



### 11.3 Toitures

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.

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.

Les toitures terrasses sont autorisées pour :

- les constructions annexes,
  - 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),
  - les constructions à usage de service public ou d'intérêt général,
  - les constructions de conception contemporaine.

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.

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. 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.

Les toitures pentées présenteront une teinte brun rouge ou seront en harmonie avec la dominante environnante.

Les toitures en tôle ondulée sont interdites.

Les antennes et paraboles seront de même teinte que le support et devront être dissimulées au mieux

Antennes et paraboles ne devront pas dépasser le faitage de la construction la plus élevée de l'unité foncière.

Antennes et paraboles ne devront pas être implantées sur les balcons ou terrasses.

#### **11.4 Clôtures**

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.

Tout élément en simple grillage est également proscrit.

Les murs en pierre brute sont autorisés.

Les anciens murs de clôture en pierre de taille ou en moellons (apparents ou non) doivent être préservés dans leur intégrité.

Les clôtures sur domaine public ou sur voie privée desservant au moins deux maisons seront d'une hauteur de 1,60m maximum.

Leur hauteur pourra être réduite à 80 cm pour des raisons de sécurité selon la configuration de l'accès ou la proximité de carrefours.

Les clôtures sur limites séparatives sont limitées à 2m de hauteur maximum.

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.

### **ARTICLE 12 UA STATIONNEMENT**

#### **12.1 Stationnement des véhicules**

Le stationnement devra correspondre aux besoins de chaque construction en fonction de sa destination et être assuré en dehors du domaine public.

##### **1. Pour les constructions nouvelles**

- 2 emplacements par logement
- 1 emplacement visiteur par tranche de 4 logements entamée à partir de 90 m<sup>2</sup> de plancher créé.

##### **2. Pour les extensions de constructions existantes et rénovations de bâtiments pour usage d'habitation:**

- 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée jusqu'à 150 m<sup>2</sup>,

- 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
- 1 emplacement visiteur par tranche de 4 logements entamée

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.

##### **3. Dans le cadre de divisions de constructions existantes ne nécessitant aucune extension ni aucune déclaration de travaux ou de permis de construire,**

- Un emplacement par logement créé

##### **4. Pour les constructions nouvelles ou rénovations à autre usage :**

- bureaux : 1 emplacement par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- services publics ou d'intérêts collectifs : 1 emplacement par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- artisanat, industrie : 1 emplacement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Nonobstant les quotas ci-dessus, les aires de stationnement doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

*N.B. : La valeur obtenue par les calculs ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.*

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).

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.

Le stationnement couvert en surface devra impérativement être assuré par une construction collective dont l'accès ne pourra pas être obturé par une porte

Le stationnement en souterrain ne pourra jamais représenter plus de 70% des besoins d'une construction ou d'une opération d'aménagement

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.

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.

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.

### **12.2 Stationnement des deux roues et des poussettes**

Pour toute opération de plus de 2 logements, 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>

Les quantités nécessaires sont les suivantes :

- Habitation, bureaux : au minimum 1 m<sup>2</sup> pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher produite,
- 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

### **ARTICLE 13 UA ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées, engazonnées ou cultivées en jardins.

L'imperméabilisation au sol est limitée à 70 % de l'unité foncière.

Il sera planté au moins un arbre pour 4 places de stationnement en surface et non couvertes.

Les haies végétales devront être composées de végétaux choisis sur la liste annexée au présent règlement.

La hauteur maximum autorisée des haies est de :

- o 2m si l'axe de la haie est implanté sur limite ou entre 0,50 et 2m (haie mitoyenne ou privative),
- o 3m si la haie est implantée à plus de 2 m de la limite séparative et à moins de 4m de celle-ci.

## **SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 14 UA COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE 15 UA: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **ARTICLE 16 UA : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination d'une construction existante devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux, ...) adaptées au raccordement aux réseaux existants ou à venir, de desserte de communication électroniques haut et très haut débit.

# ZONE UB

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est un **secteur déjà urbanisé**. Elle englobe les extensions récentes et essentiellement pavillonnaires de la commune (chef-lieu et hameaux et l'intégralité des petits hameaux (bâti ancien et récent)

Les enjeux principaux de la zone UB sont de permettre par la mise en œuvre du PLU, l'évolution de ce bâti pavillonnaire, sa diversification en termes d'usages et d'organisation et sa densification mesurée et maîtrisée.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux équipements sportifs et de loisirs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

Certaines parties des secteurs de zone UB, sont classées au PIZ en risque faible ou moyen aux inondations, aux avalanches, aux glissements de terrain ou aux coulées de boue (repérées en UBz au plan de zonage). Les prescriptions correspondantes devront de ce fait être suivies dans le règlement du PIZ.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du 24 janvier 2014

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du 24 janvier 2014

## SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1 UB OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les terrains aménagés de campings ou de caravaning,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules, de ferraille ou de carcasse de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières ou décharge,

- les dépôts de déchets, les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques,

### ARTICLE 2 UB OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol (OUS) qui ne sont pas interdites à l'article 1 - UB.

Toutefois, les OUS suivantes sont admises sous conditions particulières:

- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (droguerie, laverie, ...)
  - 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.
- Les nouvelles constructions et installations, les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension des constructions et installations existantes, à destination d'industrie, de commerce ou d'artisanat à condition que leur implantation n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...)
- 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).
- Les dépôts et stockages de type bois, 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,
- 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
- 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

Le nombre total d'annexes par unité foncière est limité à :

- deux constructions pour toute unité foncière de moins de 600 m<sup>2</sup>
- trois constructions pour toute unité foncière de plus de 600 m<sup>2</sup>

## **SECTION II            CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 UB        ACCES ET VOIRIE**

---

#### **3.1        Accès**

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique présentera une surface dégagée (sans portail) 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%.

#### **3.2        Voirie**

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

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.

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.

Elles doivent néanmoins permettre de faire aisément demi tour dans leur partie terminale.

Les accès directs de garage depuis la rue sont interdits.

Aucune circulation ne peut être aménagée dans l'emprise des zones de recul identifiées au plan de zonage par rapport aux ruisseaux hormis franchissement ponctuel (pont, passerelle).

### **ARTICLE 4 UB        DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **4.1        Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

#### **4.2        Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses **eaux usées domestiques** par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées si celui-ci est accessible soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage.

L'assainissement individuel est autorisé en l'absence de réseau public, mais le dispositif utilisé, réalisé sur le terrain du constructeur et à sa charge, devra être conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

De plus, dans ce dernier cas, les dispositifs d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public dès que celui-ci sera réalisé sauf recommandations particulières du schéma d'assainissement

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.

#### **4.3        Eaux pluviales**

Toute nouvelle construction et l'aménagement de toute nouvelle surface imperméable (terrasse, toiture, voirie) doivent être accompagnés 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

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.

#### **4.4        Électricité –Téléphone –Télédistribution**

Les branchements doivent être établis en souterrain.

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.

### **ARTICLE 5 UB – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

La surface minimale de tout tènement constructible est définie par les exigences du SPANC s'il n'est pas raccordable au réseau public d'assainissement collectif.

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

### 6.1 Dispositions générales

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.

Un recul de 10m par rapport aux berges des cours d'eau répertorié au plan de zonage s'impose à toute construction ou extension de construction existante, à tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette bande pourra être réduite à 4 m pour des cas particuliers pour lesquels une étude devra démontrer l'absence de risques d'érosion, d'embâcles, et de débordement (berge non érodable, section hydraulique suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant).

### 6.1 Dispositions particulières

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement des bâtiments existants n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles
- aux bâtiments existants ayant subi un sinistre qui pourront être reconstruits à l'identique
- 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,
- aux travaux d'isolation de façade, pour lesquels il sera autorisé un débord pouvant aller jusqu'à 20 cm en deçà du recul minimum autorisé.
- aux constructions et installations de faible emprise (de moins de 40 m<sup>2</sup>) 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,
- 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.

## ARTICLE 7 UB IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1 Dispositions générales:

Les constructions doivent respecter un recul représentant la moitié de la hauteur de la façade concernée avec un minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les constructions sur limite sont autorisées :

- dans le cas de constructions jumelées ou accolées de part et d'autre de la limite,
- dans le cas d'une construction venant s'accoler à une construction existant déjà sur limite.

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.

### 7.2 Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement des bâtiments existants n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- aux constructions et installations de faible emprise (de moins de 40 m<sup>2</sup>) 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,
- aux piscines dont le bord ne devra pas être implanté à moins de 3m de la limite séparative,
- 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>
- aux travaux d'isolation de façade, qui pourront observer une tolérance de 20 cm par rapport à ces règles.
- aux annexes non accolées qui s'implanteront :
  - Soit à 1m minimum de la limite séparative,
  - Soit sur limite séparative si la construction est adossée à un mur mitoyen ou à une construction mitoyenne préexistante ou érigée simultanément.

## ARTICLE 8 UB IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

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.

Ce recul pourra être porté à 1,50m lorsqu'un des deux bâtiments est une annexe non accolée.

Il sera observé une distance de 8m minimum entre deux annexes implantées sur une même limite séparative.

## ARTICLE 9 UB EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## ARTICLE 10 UB HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 Dispositions générales

#### Mode de calcul en annexe 2 p 46

La hauteur maximale des **constructions** est 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.

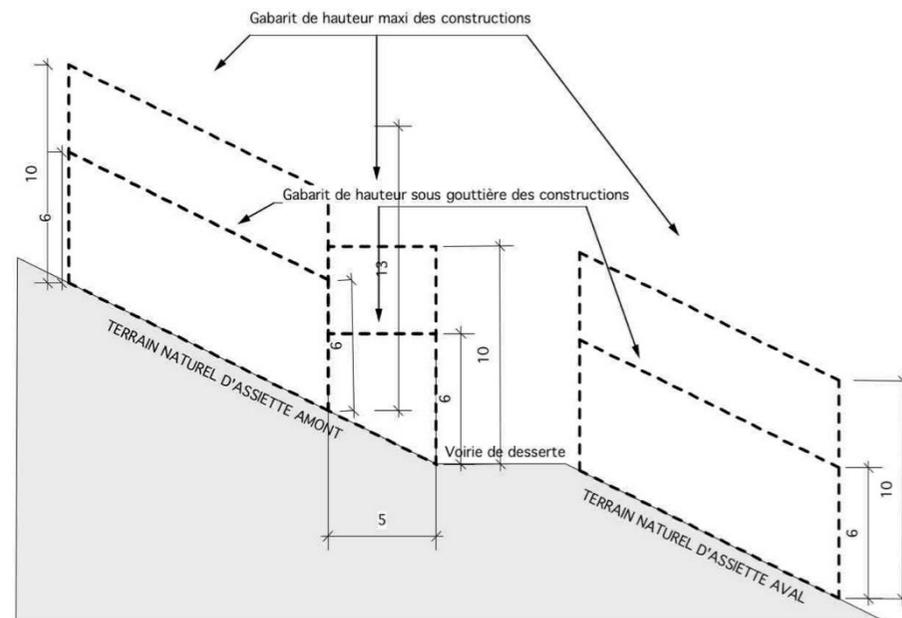
La hauteur d'ouvrages tels qu'antennes est soumise aux mêmes règles que celles appliquées aux constructions principales.

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.

### 10.2 Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront avoir une hauteur maximale de **11 mètres** hors tout,
- aux transformations et aménagements 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.



## ARTICLE 11 UB – ASPECT EXTERIEUR

### 11.1 Architecture et intégration à l'environnement

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

### 11.2 Architecture

Les façades sur rue doivent présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments existants (crépis, peinture, pans de bois, pierre naturelle, ...).

Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 50 cm par rapport au niveau de l'espace public qui dessert la parcelle sauf raccordement au terrain naturel existant.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation créant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher devront proposer au minimum 20 % de la surface de plancher totale, en terrasse extérieure ou en jardin attenant à l'habitation.

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.

Les volets roulants à caissons extérieurs sont proscrits sur les façades donnant sur l'espace public sauf dans le cas de rénovation ou cet usage sera toléré.

Pour les constructions ayant pignon sur rue, tout accès de garage en premier rang dans la façade du pignon est interdit.

### **11.3 Toitures**

Les pentes de toitures des volumes principaux des bâtiments d'habitation doivent être comprises entre 40 à 80%, lorsqu'il ne s'agit pas de toit terrasse ou de toitures courbes

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.

Les toitures terrasses 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.

Les toitures monopente ne sont autorisées que pour des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

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. 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.

Les matériaux de couverture des toitures pentées doivent être en tuile ou matériaux similaires de teinte brun rouge, ou gris ardoise si la teinte est prédominante déjà dans l'environnement immédiat de la nouvelle construction.

### **11.4 Clôtures**

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.

L'usage de béton brut ou d'appareillages en matériau manufacturé non crépi est proscrit.

Tout élément en grillage simple torsion est également proscrit.

Les clôtures sur limites séparatives sont limitées à 2m de hauteur maximum.

## **ARTICLE 12 UB – STATIONNEMENT**

### **12.1 Stationnement des véhicules**

Le stationnement devra correspondre aux besoins de chaque construction en fonction de sa destination et être assuré en dehors du domaine public.

#### **1. Pour les constructions nouvelles**

- 2 emplacements par logement.
- Un emplacement supplémentaire par logement par tranche de 50 m<sup>2</sup> supplémentaire,

#### **2. Dans le cadre d'opérations groupées:**

1 emplacement visiteur par tranche entamée de 3 logements.

#### **3. Pour les extensions de constructions existantes et rénovations de bâtiments pour usage d'habitation:**

- 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée jusqu'à 150 m<sup>2</sup>,
- 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
- 1 emplacement visiteur par tranche de 3 logements entamée

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.

#### **4. Dans le cadre de divisions de constructions existantes ne nécessitant aucune extension ni aucune déclaration de travaux ou de permis de construire,**

- Un emplacement par logement créé

#### **5. Pour les constructions nouvelles ou rénovations à autre usage :**

- bureaux commerces: 1 emplacement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- services publics ou d'intérêts collectifs : 1 emplacement par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- artisanat, industrie : 1 emplacement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- hôtel : 1 emplacement par chambre
- Restaurant 1 place par 10m<sup>2</sup> de salle.

Nonobstant les quotas ci-dessus, les aires de stationnement doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

*N.B. : La valeur obtenue par les calculs ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.*

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).

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.

Le stationnement couvert en surface devra impérativement être assuré par une construction collective dont l'accès ne pourra être obturé par une porte. Le stationnement en souterrain ne pourra jamais représenter plus de 70% des besoins d'une construction ou d'une opération d'aménagement.

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.

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.

### **12.2 Stationnement des deux roues et des poussettes**

Pour toute opération de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 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>
- Habitation, bureaux : au minimum 1 m<sup>2</sup> pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher produite
- 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.

### **ARTICLE 13 UB ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées, engazonnées ou cultivées en jardins.

L'imperméabilisation au sol est limitée à 60 % de l'unité foncière.

Il sera planté au moins un arbre pour 4 places de stationnement en surface et non couvertes.

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

Les surfaces de stationnement traitées en dalles gazon peuvent être comptées pour 50% de leur emprise dans les surfaces considérées comme perméables.

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.

### **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 14 UB COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE 15 UB: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

#### **ARTICLE 16 UB : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination d'une construction existante devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux, ...) adaptées au raccordement aux réseaux existants ou à venir, de desserte de communication électroniques haut et très haut débit



# ZONE UX

## CARACTERE DE LA ZONE

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.

La zone UX comprend deux secteurs de zone :

- UX1 réservé à des activités économiques de services,
- UX2, réservé à des activités de restauration et/ou d'hôtellerie

L'ensemble des secteurs de zone UX, UX1 et UX2 sont classés au PIZ en risque moyen aux inondations. Les prescriptions correspondantes devront de ce fait être suivies dans le règlement du PIZ.

## SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1 UX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les constructions à l'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains aménagés de campings ou de caravaning,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules, de ferraille ou de carcasse de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières ou décharge,
- les dépôts de déchets, les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques,

### ARTICLE 2 UX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol (OUS) qui ne sont pas interdites à l'article 1 - UX.

- Les **installations classées** 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.
- Les **logements** sous réserve que ceux-ci 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.

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, ...).

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.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 UX ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

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.

#### 3.2 Voirie

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

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.

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.

--	--

Elles doivent néanmoins permettre de faire aisément demi tour dans leur partie terminale

#### **ARTICLE 4 UX      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

##### **4.1      Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

##### **4.2      Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses **eaux usées domestiques** par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

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.

##### **4.3      Eaux pluviales**

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

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.

Toutes les dispositions devront être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.

##### **4.4      Électricité –Téléphone –Télédistribution**

Les branchements doivent être établis en souterrain.

#### **ARTICLE 5 UX      CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé

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

---

##### **6.1      Dispositions générales**

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.

Le nu de la façade avant devra être implanté entre 2,50m et 5m de cette limite.

Seuls des débords de toiture ou éléments architecturaux ponctuels seront autorisés à l'intérieur de ce recul.

Les escaliers et rampes d'accès piétonnes sont également autorisés à l'intérieur de cette marge de recul.

Un recul de 10m par rapport aux berges des cours d'eau répertorié au plan de zonage s'impose à toute construction ou extension de construction existante, à tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette bande pourra être réduite à 4 m pour des cas particuliers pour lesquels une étude devra démontrer l'absence de risques d'érosion, d'embâcles, et de débordement (berge non érodable, section hydraulique suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant).

##### **6.2      Dispositions particulières**

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement des bâtiments existants n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles ;
- aux travaux d'isolation de façade, pour lesquels il sera autorisé un débord pouvant aller jusqu'à 20 cm en deçà du recul minimum autorisé.
- aux bâtiments existants ayant subi un sinistre qui pourront être reconstruit à l'identique ;
- aux constructions et installations de faible emprise (de moins de 40 m<sup>2</sup>) nécessaires et liées à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'intérêt public 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 ;
- 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.

## **ARTICLE 7 UX IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **7.1 Dispositions générales**

Toute nouvelle construction, toute reconstruction et toute extension par rapport aux limites séparatives doivent être implantées de la manière suivante :

- soit **sur une limite séparative**,
- 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 ( **$d=h/2$  au minimum 4 m**).

Toute nouvelle construction devra observer un **recul minimal de 4 m par rapport aux limites avec les zones N et A**.

### **7.2 Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement des bâtiments existants n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- aux travaux d'isolation de façade, qui pourront observer une tolérance de 20 cm par rapport à ces règles.
- aux constructions et installations de faible emprise (de moins de 40 m<sup>2</sup>) 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.

## **ARTICLE 8 UX IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

---

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.

## **ARTICLE 9 UX EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé

## **ARTICLE 10 UX HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1 Dispositions générales**

#### **Mode de calcul en annexe 2 p 46**

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.

La hauteur hors tout des constructions est limitée à 14 m y compris tout appareillage ou édicule ponctuel.

La hauteur d'ouvrages tels qu'antennes est soumise aux mêmes règles que celles appliquées aux constructions principales.

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.

### **10.2 Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux **transformations et aménagements 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.

## **ARTICLE 11 UX – ASPECT EXTERIEUR**

---

### **11.1 Architecture et intégration à l'environnement**

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

### **11.2 Architecture**

Les façades des constructions doivent présenter des traitements de surface homogènes et cohérents avec les constructions voisines préexistantes.

Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 50 cm par rapport au niveau de l'espace public qui dessert la parcelle.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation devront faire partie intégrante des bâtiments d'activités.

L'espace défini par la façade sur rue et la limite de l'espace public (2,5 à 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).

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.

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.

### **11.3 Clôtures**

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.

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.

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.

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.

Les clôtures le long des limites séparatives devront être complétement accompagnées de plantations de haies vives utilisant la végétation indigène listée en annexe.

## **ARTICLE 12 UX – STATIONNEMENT**

### **12.1 Stationnement des véhicules**

Le stationnement devra correspondre aux besoins de chaque construction en fonction de sa destination et être assuré en dehors du domaine public.

- logement : 2 emplacements dont un couvert
- bureaux : 1 emplacement par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- artisanat, industrie : 1 emplacement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- hôtellerie, hébergement touristique : 1 emplacement par chambre

La construction de groupes de garages individuels est interdite.

Le stationnement couvert en surface devra impérativement être assuré par une construction collective dont l'accès ne pourra être obturé par une porte.

## **ARTICLE 13 UX ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées, engazonnées ou cultivées en jardins.

L'imperméabilisation au sol est limitée à 50 % de l'unité foncière.

Il sera planté au moins un arbre pour 4 places de stationnement en surface et non couvertes.

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

Les surfaces de stationnement traitées en dalles gazon peuvent être comptées pour 50% de leur emprise dans les surfaces considérées comme perméables.

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.

## **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 14 UX COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE 15 UX: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **ARTICLE 16 UX : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination d'une construction existante devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux, ...) adaptées au raccordement aux réseaux existants ou à venir, de desserte de communication électroniques haut et très haut débit

# ZONE 1AU

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée réservée à l'urbanisation future, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs. L'urbanisation de la zone est envisagée pour le développement de la commune à court terme.

La zone 1AU correspond à plusieurs sites initialement classés en 1NA au POS.

La zone 1AU comporte plusieurs secteurs de zone repérés :

- 1AUa correspondant au territoire au lieu dit l'Éternan (chef-lieu)
- 1AUB correspondant au territoire au lieu dit la Lanche (Saint-Thomas)
  - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du 24 janvier 2014
  - Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du 24 janvier 2014

Certaines parties des secteurs de zone 1AU sont classées au PIZ en risque faible ou moyen aux inondations, aux avalanches, aux glissements de terrain ou aux coulées de boue (repérées en 1AUz au plan de zonage). Les prescriptions correspondantes devront de ce fait être suivies dans le règlement du PIZ.

### SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1-1AU OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdites, en zone 1AU, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation de la zone,
- Toute construction isolée,
- Les constructions à usage agricole,
- Les parcs d'attractions,
- Les carrières ou décharges,
- Les terrains de campings ou de caravaning,
- Tout habitat léger de loisirs,

- Tout aménagement ayant pour vocation principale la réalisation d'un ensemble d'activités économiques.
- les terrains aménagés de campings ou de caravaning,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules, de ferraille ou de carcasse de véhicules,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les carrières ou décharge,
  - les dépôts de déchets,
  - les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques,
  - les abris d'animaux,

#### ARTICLE 2-1AU OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Dans la zone 1AU, sont admises les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 1 - 1AU et celles conditionnées à l'article 2-1AU.

##### 2.2. Conditions de l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation n'est autorisée que sous les conditions suivantes :

- 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;
- La réalisation de chaque opération doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation qui y est liée.
- Pour toute opération de logement représentant plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera exigé un minimum de 10 % de logements locatifs aidés, dont au moins un logement à partir de 500 m<sup>2</sup>.

2.3. Sont admises sous les conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les **installations classées** qui répondent aux besoins de toute construction ou installation autorisée par le présent règlement de zone, à savoir :
  - parkings,
  - garages,
  - chaufferies d'immeubles.

- Les **constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique ou des réseaux publics** lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent du secteur ;
- Les **activités économiques** dès lors que leur exercice soit compatible avec la vocation principalement résidentielle de la zone ;
- Les **dépôts et stockages** de toute nature à condition qu'ils soient dans des constructions ou des espaces clos aménagés à cet effet ;
- Les **aires de jeux et de sport** ouvertes au public ;
- Les **aires de stationnement** ouvertes au public ;
- Les **constructions à usage d'activités** 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 ;
- Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, tel que résidence pour personnes âgées, équipement public.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3-1AU ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Voirie

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

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.

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.

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.

#### 3.2 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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%.

Un seul accès par unité foncière et par rue sera autorisé.

Le nombre d'accès pour la desserte d'une zone de parking ou de garages est limité à 1.

Les accès directs en sous-sol depuis la rue sont interdits.

#### 3.3 Collecte des déchets

L'aménagement des territoires de la zone 1AU devra prévoir des points de collecte sélective des déchets implantés selon la localisation indiquée dans l'OAP (ordures ménagères).

### ARTICLE 4-1AU DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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.

#### 4.3 Eaux pluviales

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

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.

Toute nouvelle construction sera équipée d'une rétention comprenant au moins 3 m<sup>3</sup> de stockage pour l'arrosage des jardins.

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.

#### **4.4 Électricité –Téléphone –Télédistribution**

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

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

---

Non réglementé

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

---

#### **6.1 Dispositions générales**

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.

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.

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

Les escaliers et rampes d'accès piétonnes sont également autorisés à l'intérieur de cette marge de recul.

Un recul de 10m par rapport aux berges des cours d'eau répertorié au plan de zonage s'impose à toute construction ou extension de construction existante, à tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette bande pourra être réduite à 4 m pour des cas particuliers pour lesquels une étude devra démontrer l'absence de risques d'érosion, d'embâcles, et de débordement (berge non érodable, section hydraulique suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant).

#### **6.2 Dispositions particulières**

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.

### **ARTICLE 7-1AU IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

#### **7.1 Dispositions générales**

Les constructions principales peuvent être implantées :

- soit **sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s)**, si les constructions font partie d'opérations groupées,
- soit avec un recul représentant la moitié de la hauteur de la façade concernée avec un minimum de **4 m** par rapport aux limites des propriétés voisines (h/2 minimum 4 m).

**Par rapport aux limites avec les zones N et A**, 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.

**Les constructions annexes** peuvent être implantées:

- Soit à 1m minimum de la limite séparative
- Soit sur limite séparative si la construction est adossée à un mur mitoyen ou à une construction mitoyenne préexistante ou érigée simultanément.

Le bord du bassin d'une piscine devra être implanté à 3 m minimum des limites séparatives.

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>

### **ARTICLE 8-1AU IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

---

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.

Cette distance pourra être réduite à 1,50m dans le cas d'un bâtiment annexe ne dépassant pas 4,00m au faîtage.

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

---

Non réglementé

## **ARTICLE 10-1AU HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Dispositions en secteur 1AUa**

#### **Mode de calcul en annexe 2 p 46**

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).

### **10.2 Dispositions en 1AUB**

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.

### **10.3 Dispositions particulières**

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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.

## **ARTICLE 11 - 1AU – ASPECT EXTERIEUR**

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.

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.

### **11.1 Architecture**

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.

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.

Les volets roulants à caissons extérieurs sont proscrits.

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.

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.

### **11.2 Toitures**

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.

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.

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.

Les toitures monopente ne sont autorisées que pour des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

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.

### **11.3 Clôtures**

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.

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.

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.

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 proscrit.

La hauteur pour les clôtures séparatives sera dans des hauteurs de 2 m maximum, si une clôture est mise en place.

## ARTICLE 12-1AU STATIONNEMENT

### 12.1 Stationnement des véhicules en zone 1AU

Le stationnement devra correspondre aux besoins de chaque construction en fonction de sa destination et être assuré en dehors du domaine public.

Il est demandé au minimum :

- 2 emplacements par logement de moins de 90 m<sup>2</sup>
- un emplacement supplémentaire par logement par tranche de 50 m<sup>2</sup> supplémentaire,
- dans le cadre d'opérations groupées 1 emplacement visiteur par tranche entamée de 3 logements.
- hôtellerie, hébergement touristique : 1 emplacement par chambre
- maison de retraite : 1 emplacement pour 10 lits
- artisanat : 1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> d'activité
- bureaux : 1 emplacement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher

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.

Au moins 50% des stationnements créés (**hors places visiteurs**) dans toute opération d'aménagement ou de construction devront être couverts excepté dans le cadre de rénovations ou extensions de bâtiments existants.

Le stationnement couvert en surface devra impérativement être assuré par une construction collective dont l'accès ne pourra être obturé par une porte. 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.

*N.B. : La valeur obtenue par les calculs ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.*

La construction de groupes de garages individuels est interdite.

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.

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).

### 12.2 Stationnement deux roues

Ces exigences s'appliquent pour toute construction d'habitation ou d'activités de plus de 2 logements.

#### ▪ Logement

- 1,25 m<sup>2</sup> par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- choix entre local ou emplacement couvert
- si local, sa surface devra être au moins égale à 3 m<sup>2</sup>

#### ▪ Bureaux – service - tertiaire

- choix entre local ou emplacement couvert
- si local, sa surface devra être au moins égale à 3 m<sup>2</sup>
- 1 place\* pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### ▪ Industrie, artisanat et commerces :

- choix entre local ou emplacement couvert
- choix entre local ou emplacement couvert
- aucune norme requise en cas d'impossibilité technique.

\* 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.

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

---

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou engazonnées et entretenues régulièrement.

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.

Les stationnements traités en dalles-gazon peuvent être décomptés de ces surfaces pour 50% de leur emprise.

Les haies sur limite séparative devront être composées d'essences locales choisies sur la liste annexée au présent règlement.

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.

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.

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.

### **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

---

Non réglementé

#### **ARTICLE 15-1AU: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé

#### **ARTICLE 16 -1AU : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination d'une construction existante devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux, ...) adaptées au raccordement aux réseaux existants ou à venir , de desserte de communication électroniques haut et très haut débit

# ZONE 2AU

## CARACTERE DE LA ZONE

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

La zone 2AU correspond à une zone non équipée destinée à de l'urbanisation à long terme, à vocation résidentielle. Pour permettre, après réalisation des équipements publics une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Elle se situe en face de l'école, à l'entrée Nord du chef-lieu du village.

Le territoire composant cette zone pourra être mis en œuvre selon l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, partie intégrante du présent PLU, dès réalisation de la construction de la nouvelle station d'épuration du chef-lieu par voie de modification ou révision de ce même document.

La zone 2AU est classée au PIZ en risque faible ou moyen aux avalanches, aux glissements de terrain ou aux coulées de boue (repérée en 2AUz au plan de zonage). Les prescriptions correspondantes devront de ce fait être suivies dans le règlement du PIZ.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du 24 janvier 2014

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du 24 janvier 2014

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

### ARTICLE 1 - 2AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. **Sont interdites** toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2 - 2AU.

### ARTICLE 2 -2AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. OUS admises :

- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières.

2.2. OUS admises sous conditions :

- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes
- La construction d'annexes sur les tènements déjà bâtis sous réserve qu'ils ne contrarient pas l'OAP de ce secteur
- Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique ou des réseaux publics, à condition qu'elles soient compatibles avec l'aménagement futur de la zone ;
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE 3 - 2AU – ACCÈS ET VOIRIE

Aucun nouvel accès aux constructions existantes ne peut être aménagé avant mise en œuvre de l'OAP du secteur.

### ARTICLE 4 - 2AU – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé

## **ARTICLE 5 - 2AU – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE 6 -2AU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

### **6.1. Dispositions générales**

- La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de toute construction existante modifiée ne doit pas être implantée à plus de 5 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer ni à moins de 2,5m.

### **6.2. Dispositions particulières**

- 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 maximum de 2,50 m si elles ne sont pas implantées sur limite.

## **ARTICLE 7 - 1AU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **Modes de calcul**

- Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade du bâtiment au point le plus proche de la limite d'emprise.
- Sont compris dans le mode de calcul les balcons et oriels, les sous-sols des constructions et toute saillie de plus de 50 cm.

### **7.1. Dispositions générales**

- La distance comptée horizontalement de tout point de la façade 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 m.

### **7.2. Dispositions particulières**

- Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui observeront un recul minimal de 1,50 m.

## **ARTICLE 8 - 2AU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Non réglementé

## **ARTICLE 9 - 2AU – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE 10 - 2AU – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur au faîtage des constructions existantes ne pourra pas être augmentée

## **ARTICLE 11 - 2AU – ASPECT EXTÉRIEUR**

Non réglementé

## **ARTICLE 12 - 2AU – STATIONNEMENT**

Pour les extensions de constructions existantes et rénovations de bâtiments pour usage d'habitation:

- 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée jusqu'à 150 m<sup>2</sup>,
- 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
- 1 emplacement visiteur par tranche de 4 logements entamée

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.

Pour les constructions nouvelles ou rénovations à autre usage :

- bureaux : 1 emplacement par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- services publics ou d'intérêts collectifs : 1 emplacement par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- artisanat, industrie : 1 emplacement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Nonobstant les quotas ci-dessus, les aires de stationnement doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

### **ARTICLE 13 - 2AU – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou engazonnées et entretenues régulièrement.

Chaque unité foncière 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.

Les stationnements traités en dalles-gazon peuvent être décomptés de ces surfaces pour 50% de leur emprise.

Les haies sur limite séparative devront être composées d'essences locales choisies sur la liste annexée au présent règlement.

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.

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.

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.

### **SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE 14 - 2AU – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

**Article 15- 2AU: Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article 16-2AU: Obligations imposées aux Constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

# **TITRE IV**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

# ZONE A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

## CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, destinés à accueillir les activités agricoles.

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

La zone A comporte des secteurs de zones distincts dans lesquels la réglementation des occupations et utilisations du sol peut être différente afin de promouvoir une intégration optimale des activités dans le site.

La zone A comprend plusieurs secteurs de zone:

- **le secteur Ap** n'autorisant pas les installations d'exploitation agricole pour des raisons paysagères ou environnementales,
- **le secteur Am** correspondant aux territoires agricoles en amont du village et accueillant de nombreuses constructions dont l'usage est fréquemment résidentiel.
- **le secteur Ar**, correspondant à des territoires sur lesquels se sont développés des constructions résidentielles isolées.

La zone comporte des constructions soumises au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement qui engendrent des distances d'isolement excédant les limites du terrain dont dispose l'établissement concerné.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du 24 janvier 2014

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du 24 janvier 2014

Certaines parties des secteurs de zone A, Ap, Am et Ar sont classées au PIZ en risque faible ou moyen aux inondations, aux avalanches, aux glissements de terrain ou aux coulées de boue (repérées en Az, Apz ou

Amz ou Arz au plan de zonage). Les prescriptions correspondantes devront de ce fait être suivies dans le règlement du PIZ.

Les secteurs de zone A, AP ou Ar non couverts par le PIZ mais pouvant toutefois permettre quelques constructions devront faire l'objet d'une étude préalable pour tout projet de construction pour juger de la constructibilité du terrain et des mesures constructives éventuellement nécessaires afin de garantir la protection des biens et des personnes ainsi que la solidité de la construction.

## SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

En zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article 2 - A.

### ARTICLE 2 A OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

**2.1. Dans la zone A, hors secteur Ap et secteur Ar**, ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous sous condition.

#### **OUS admises sous conditions :**

- 2.1.1 Toute construction ou installation nécessaire à l'activité d'une exploitation agricole, y compris serres, tunnels, de production,;
- 2.1.2 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;
- 2.1.3 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 (sauf en secteur Am)
- 2.1.4 L'aménagement de gîtes intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

- 2.1.5 Les activités agricoles par relation et par prolongement sont autorisées ;
- 2.1.6 Les activités agro-touristiques, d'accueil, de diversification, de point de vente à condition :
- 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 ;
  - qu'elles restent annexes à l'activité principale d'exploitation agricole ;
- 2.1.7 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 ;
- ~~2.1.8 Les constructions de ruchers et les parcs de contention à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole;~~
- 2.1.9 Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou liés aux infrastructures de transports terrestres.
- 2.1.10 Les installations d'assainissement autonome dans la continuité de constructions limitrophes à la zone et sur la même unité foncière

## **2.2 OUS admises en secteur de zone Ap**

- 2.2.1 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 ;
- 2.2.2 Les constructions de ruchers et les parcs de contention à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole;
- 2.2.3 Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont strictement liés aux infrastructures de transports terrestres.

## **2.3 OUS admises en secteur de zone Ar**

- 2.3.1 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 de l'approbation du présent PLU et plafonnée à 50 m<sup>2</sup> de surface au sol ;
- 2.3.2 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 ;

## **2.4 OUS admises en secteur de zone Am**

Outre les OUS autorisées en zone A, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées en secteur de zone Am :

- La réfection, l'aménagement des constructions existantes à usage **strictement** estival;
- 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;

## **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **3.1. Voirie**

- 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.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

#### **3.2. Accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité de desserte et à la sécurité publique.

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

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

#### **4.1. Eau potable**

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.

#### **4.2. Eaux usées**

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 et facilement accessible.

L'assainissement individuel est autorisé en l'absence de réseau public, mais le réseau de proximité, réalisé à la charge du constructeur, devra être conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

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.

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.

#### **4.3. Eaux pluviales**

Toute nouvelle construction et l'aménagement de toute nouvelle surface imperméable (terrasse, toiture, voirie) doivent être accompagnés 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

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.

#### **4.4. Electricité - Téléphone - Télédistribution**

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.

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

---

Sans objet

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

---

#### **6.1 Dispositions générales**

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.

Un recul de 10m par rapport aux berges des cours d'eau répertoriés au plan de zonage s'impose à toute construction ou extension de construction existante, à tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette bande pourra être réduite à 4 m pour des cas particuliers pour lesquels une étude devra démontrer l'absence de risques d'érosion, d'embâcles, et de débordement (berge non érodable, section hydraulique suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant).

#### **6.2 Dispositions particulières valables dans tous les secteurs**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations qui n'aggravent pas la non conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,
- 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
- aux annexes des constructions en secteur Ar

### **ARTICLE 7 A IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

#### **7.1 Dispositions générales**

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 **4 m** par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les constructions sur limite sont autorisées :

- dans le cas de constructions jumelées ou accolées de part et d'autre de la limite,
- dans le cas d'une construction venant s'accoler à une construction existant déjà sur limite.

## **7.2 Dispositions particulières valables dans tous les secteurs**

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations pour des travaux n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- 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.

### **ARTICLE 8 A IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Non réglementé

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

Non réglementé

### **ARTICLE 10 A HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

#### **10.1 Dispositions générales**

##### **Mode de calcul en annexe 2 p 46**

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.

La hauteur maximale de toute construction à usage agricole ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout de toiture.

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.

#### **10.2 Dispositions particulières**

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ;

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas 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 ;

Des dispositions autres pourront être accordées pour des installations à caractère technique directement liées à l'activité des exploitations agricoles.

## **ARTICLE 11 A ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1 Architecture et intégration à l'environnement**

- 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.
- 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.
- Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 1 m par rapport au niveau du terrain naturel d'assiette.
- 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.
- 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.

### **11.2 Cas des constructions à usage agricole**

- Les bâtiments à usage agricole devront s'intégrer à leur environnement immédiat par leur implantation, leur volume et leurs couleurs extérieures.
- Les constructions en matériaux bruts manufacturés de type parpaing sont interdites.
- Les bâtiments d'habitation et les gîtes devront faire partie intégrante des bâtiments d'exploitation.

### **11.3 Cas des constructions à usage non agricole**

- 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.
- 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.

#### **11.4 Toitures**

- 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.
- Les toitures mono-pente ne sont pas autorisées.
- La toiture des volumes principaux des constructions à usage agricole doit disposer d'une pente minimale de 15%.
- Les toitures pentues des volumes principaux des bâtiments d'habitation (secteurs de zone Ar et Am) doivent être comprises entre 40 et 80%.
- Les toitures terrasses devront être végétalisées.

#### **11.5 Clôtures**

Les clôtures devront respecter un recul de 50cm par rapport aux voies publiques hors secteur de zone Ar.

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.

Leur hauteur pourra être réduite pour des raisons de sécurité selon la configuration de l'accès.

L'usage de béton brut ou d'appareillages en matériau manufacturé non crépi est proscrit.

Tout élément en grillage simple torsion est également proscrit.

Les clôtures sur limites séparatives sont limitées à 2m de hauteur maximum.

#### **ARTICLE 12 A STATIONNEMENT**

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, et à l'intérieur des propriétés.

#### **ARTICLE 13 A ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

##### **13.1. Dispositions générales**

- Les équipements et abris autorisés doivent faire l'objet d'un traitement végétal en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis les voies publiques.

##### **13.2. Dispositions générales en secteur de zone Ar**

- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées, engazonnées ou cultivées en jardins.
- L'imperméabilisation au sol est limitée à 30 % de l'unité foncière.
- Les haies d'une essence sont interdites.
- Les essences composant les haies seront choisies sur la liste en annexe.

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.

#### **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

---

Non réglementé.

##### **ARTICLE 15 A: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé

##### **ARTICLE 16 A : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé



# **TITRE V**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### CARACTERE DE LA ZONE

---

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la richesse écologique, soit de l'existence de forêts, soit de leur caractère d'espace naturel.

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 ou recensés à l'inventaire des zones humides remarquables et présentant des caractéristiques environnementales nécessitant des protections spécifiques.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du 24 janvier 2014

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du 24 janvier 2014

Certaines parties des secteurs de zone N, Nr sont classées au PIZ en risque faible ou moyen aux inondations, aux avalanches, aux glissements de terrain ou aux coulées de boue (repérées en Nz, Nrz au plan de zonage). Les prescriptions correspondantes devront de ce fait être suivies dans le règlement du PIZ.

Les secteurs de zone N, Nr non couverts par le PIZ mais pouvant toutefois permettre quelques constructions devront faire l'objet d'une étude préalable pour tout projet de construction pour juger de la constructibilité du terrain et des mesures constructives éventuellement nécessaires afin de garantir la protection des biens et des personnes ainsi que la solidité de la construction.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone N, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article N-2.

Dans le périmètre des **zones Nh** est de plus interdit le drainage des terres par tout moyen mécanique (drain, tranchées, ...) ou physique (fossé, modelage des terrains, ...),

### ARTICLE 2 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Dans les zones N, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous sous les conditions suivantes :

- 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 ;
- La réalisation des opérations à condition qu'elles soient inscrites en emplacements réservés.
- La reconstruction de bâtiments existants sous réserve:
  - qu'il reste l'essentiel des murs porteurs (plus de 70%)
  - 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 )
  - 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).

2.2. **En secteur de zone Nr**, sont également admis :

- 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.
- La construction d'une seule annexe de 40 m<sup>2</sup> maximum par unité foncière.

2.3 **En secteur de zone Ne**, sont également admis :

- L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes pour un usage strictement public,
- L'aménagement d'équipements et d'installations d'aires sportives ou de loisirs
- L'aménagement et l'équipement d'aires de stationnement dès lors que 50% minimum de leur emprise est traitée de façon perméable.

2.4 **En secteur Nh** 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 (pas de drainage, pas de terrassements, pas d'épandage de produits phytosanitaires ou d'engrais (lisier, fumier).

2.5 **En secteur de zone Nx** 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.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 N ACCES ET VOIRIE

---

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 .

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.

### ARTICLE 4 N DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### 4.1. Dispositions générales

Toute construction devra gérer de manière autonome l'alimentation en eau potable aussi bien que la rétention et le traitement de ses eaux pluviales. Le raccordement sur le réseau public est obligatoire dès lors que le réseau est à proximité.

La nappe devra être protégée de tout rejet d'eaux usées exceptés les effluents traités par des dispositifs d'assainissement individuels autonomes agréés.

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.

### ARTICLE 5 N CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementé.

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

---

#### 6.1. Disposition générale

Un recul de 10m par rapport aux berges des cours d'eau répertorié au plan de zonage s'impose à toute construction ou extension de construction existante, à tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette bande pourra être réduite à 4 m pour des cas particuliers pour lesquels une étude devra démontrer l'absence de risques d'érosion, d'embâcles, et de débordement (berge non érodable, section hydraulique suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant).

Un recul de 10 m est à respecter par rapport à l'axe des routes départementales pour toute nouvelle construction.

#### 6.2. Disposition en secteur de zone Nr

La façade sur rue de toutes constructions et installations ne pourra être implantée en avant de l'implantation existant à la date de l'approbation du PLU.

#### 6.3. Dispositions particulières

Ces articles ne s'appliquent pas :

- 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,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics qui observeront un recul minimal de 1,50m s'ils ne sont pas implantés sur limite.

## **ARTICLE 7 N IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Disposition générale**

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.

### **7.2. Disposition particulière**

En secteur de zone Nr toute construction doit respecter un recul minimum de **4 m** par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les constructions sur limite sont autorisées dans le cas d'une construction venant s'accoler à une construction existant déjà sur limite.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui pourront observer un recul minimal de 0,80m.

## **ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

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

Sans objet

## **ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Disposition générale**

#### **Mode de calcul en annexe 2**

La hauteur maximale des constructions à l'égout de toiture est fixée à 6 mètres.

Les annexes non accolées auront une hauteur maximum de 4,00m

### **10.2. Exceptions**

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- 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.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Architecture et intégration à l'environnement**

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.

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.

Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 1 m par rapport au niveau du terrain naturel d'assiette.

### **11.2 Concernant la préservation des éléments architecturaux emblématiques de l'identité locale:**

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

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.

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.

Les voutes d'accès aux étages inférieures doivent conserver leur forme et leur aspect.

Les escaliers extérieurs doivent être préservés dans leur forme. Aucun matériau de type carrelage ne pourra être utilisé pour leur revêtement.

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.

Aucune extension ne pourra se faire sur les façades donnant sur l'espace public.

L'orientation du faîtage principal de la construction ne pourra pas être modifié.

Les murets de pierre en limite de domaine public doivent être préservés dans leur intégrité

### **11.2. Constructions**

Les façades doivent présenter des matériaux de façade en harmonie avec le milieu environnant.

Les bardages en tôle sont proscrits.

### **11.3. Toitures**

En secteur Nh, les toitures seront pentées et présenteront une pente minimale de 40 à 100 % et les toitures terrasses devront être végétalisées.

### **11.4. Clôtures**

#### **• en secteur Nr**

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.

L'usage de béton brut ou d'appareillages en matériau manufacturé non crépi est proscrit.

Tout élément en grillage simple torsion est également proscrit.

Les clôtures sur limites séparatives sont limitées à 2m de hauteur maximum.

#### **• en secteur Nx**

ne sont autorisées que les clôtures transparentes de type grillage. Leur hauteur est limitée à 2m maximum.

### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

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.

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.

### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

#### **13.1. Dispositions en secteur de zone Nr et Ne**

- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées, engazonnées ou cultivées en jardins.
- L'imperméabilisation au sol est limitée à 30 % de l'unité foncière.

#### **13.2. Dispositions en secteur de zone Nx**

- Toute clôture sur limite devra être doublée de la plantation de haies libres dont les végétaux seront choisis sur la liste présentée en annexe.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE 15 N: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

#### **ARTICLE 16 N : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé



# ANNEXES

## ANNEXE 1 :

# LISTE DES VÉGÉTAUX AUTORISÉS PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT

### Liste des essences pour les haies vives des clôtures :

- Aubépine	(Crataegus monogyna)
- Aulne glutineux	(Alnus glutinosa)
- Buis commun	(Buxus sempervirens)
- Charme commun	(Carpinus betulus)
- Chèvrefeuille arbustif	(Lonicera xylosteum)
- Cornouiller mâle	(Cornus mas)
- Cornouiller sanguin	(Cornus sanguinea)
- Églantier	(Rosa canina)
- Érable champêtre	(Acer campestre)
- Frêne	(Fraxinus excelsior)
- Fusain d'Europe	(Euonymus europaeus)
- Groseillier	(Ribes rubrum)
- Houx	(Ilex aquifolium)
- If	(Taxus baccata)
- Lilas commun	(Syringa vulgaris)
- Noisetier commun	(Corylus avellana)
- Ormeau	(Ulmus carpinifolia)
- Pommier à fleurs	( Malus ssp et cvs)
- Prunellier	(Prunus spinosa)
- Rosier	(Rosa ssp et cvs)
- Saule	(Salix ssp)
- Sorbiers	(Sorbus aria, aucuparia et torminalis)
- Sureau noir	(Sambucus nigra)
- Symphorine	(Symphoricarpos albus)
- Troène commun	(Ligustrum vulgare)
- Viorne lantane	(Viburnum lantana)
- Viorne obier	(Viburnum opulus)

### Liste des arbres à utiliser

Les arbres utilisables dans les aires de stationnement et dans les espaces végétalisés seront choisis dans la liste suivante

1. Charme commun (Carpinus betulus)
2. Châtaignier (Castanea sativa)
3. Chêne (Quercus petraea, et cvs))
4. Érable champêtre (Acer campestre)
5. Érable plane (Acer platanoides et cvs))
6. Érable sycomore (Acer pseudoplatanus et cvs))
7. Févier (Gleditsia triacanthos)
8. Frêne à fleurs (Fraxinus ornus)
9. Frêne commun (Fraxinus excelsior)
10. Hêtre commun (Fagus sylvatica)
11. Marronnier (Aesculus hippocastanum)
12. Merisier (Prunus avium et cvs)
13. Noisetier de Byzance (Corylus colurna)
14. Pin sylvestre (Pinus sylvestris)
15. Poirier à fleurs (Pyrus et cvs.)
16. Pommier à fleurs (Malus et cvs)
17. Sorbier (Sorbus aria, aucuparia et torminalis)
18. Tilleuls (Tilia et cvs)

Cvs = cultivars. Les variétés issues des espèces spécifiées sont également admises.

## ANNEXE 2 : LEXIQUE

### Axes bruyants

Délimitation de secteurs de nuisances sonores dans lesquels des mesures d'isolation acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront exigées lors de toute demande de permis de construire

### Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des **adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes**. Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

### Annexe

Est appelé bâtiment annexe toute construction close ou non, couverte ou non, à **usage non principal**, situé **sur le même terrain** que la construction à usage principal. Une partie de ses murs peut être en commun avec ceux de la construction principale.

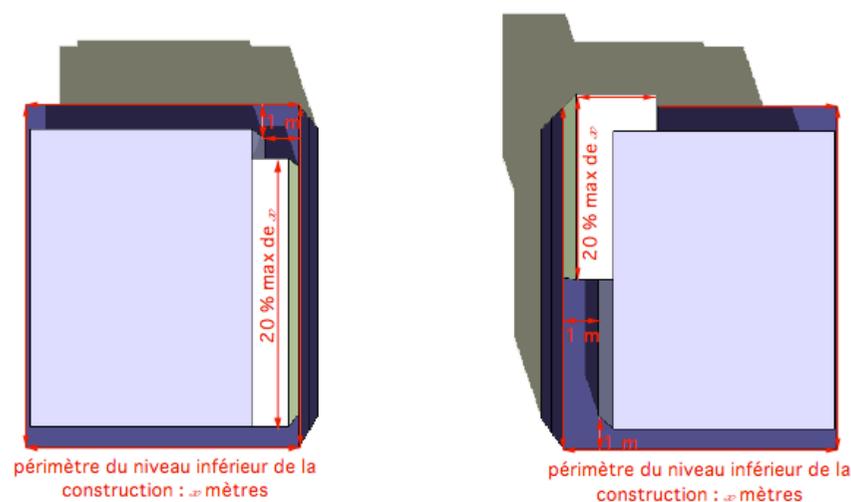
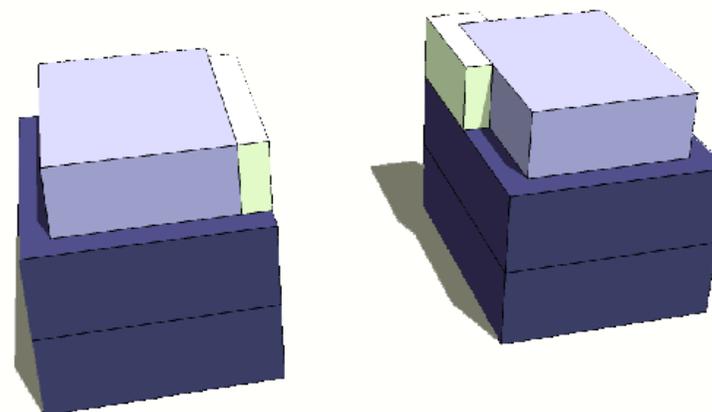
La construction annexe n'est affectée ni à l'habitation, ni à aucune activité économique. Il s'agit de **garages, d'abris de jardin, d'abris à bois, d'abris à vélo, de piscine, de carport, ...**

Les piscines sont également considérées comme annexe de l'habitation

Une construction annexe ne dépassera pas un niveau de construction et sa hauteur maximum ne dépassera pas 4,00 m par rapport à son terrain naturel d'assiette.

### Attique

Niveau terminal d'une construction en toiture terrasse situé au-dessus de la corniche. Ce niveau ne devra pas excéder en surface de plancher 80 % de celle du niveau inférieur. Le retrait de ce niveau devra être au minimum de 1 m par rapport aux façades des étages inférieurs sur 80 % minimum du périmètre de l'étage inférieur.



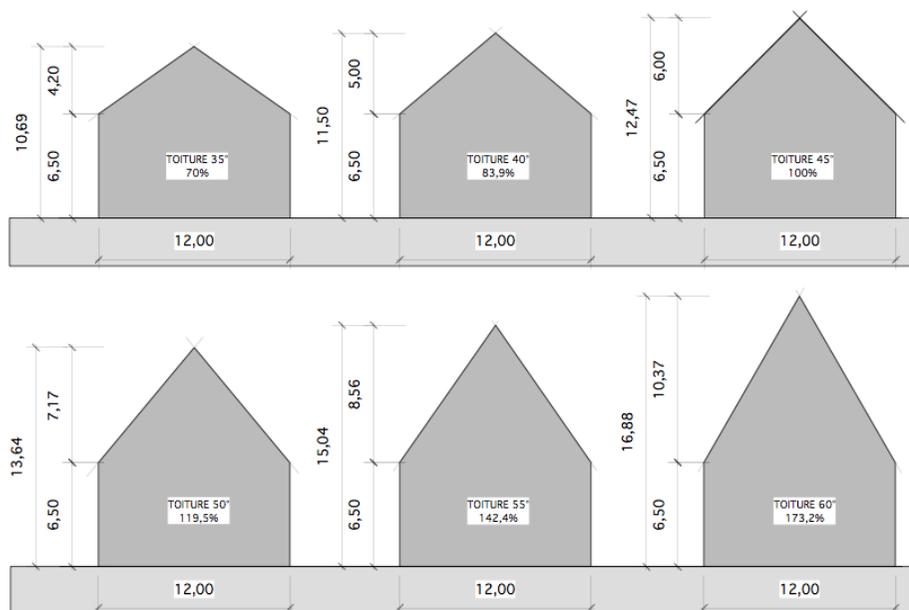
Exemple d'occupation maximale du niveau terminal d'une construction en toiture terrasse (sur 80 % de la surface de plancher du niveau inférieur)

## Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le COS détermine le nombre de mètres carrés de **surface de plancher** pouvant être construits **sur un terrain donné pour 1 m<sup>2</sup> de terrain**.

## Correspondance des pentes de toitures entre degrés et pourcentages

Le dessin ci-dessous figure différentes pentes de toitures en donnant leur correspondance entre degrés et pourcentages



## Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la **projection verticale** de la ou des constructions au sol, **tous débords et surplomb inclus**.

## Habitations légères de loisirs

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

### ARTICLE R 111-32 DU CODE DE L'URBANISME

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- Dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;
- Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ;
- Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme.

En dehors de ces emplacements, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

## Carpport

Un carport est une construction ouverte et couverte destinée à abriter des véhicules automobiles. Certaines parois peuvent être occultées, mais la façade d'accès doit impérativement rester ouverte en permanence, c'est à dire qu'aucun équipement ou aménagement ne doit pouvoir en assurer la fermeture (porte, store, rideau, ...).

## Terrasse tropézienne

La terrasse tropézienne, ou terrasse de toit, est une terrasse aménagée en remplacement d'une partie de la toiture de la maison, dans les combles aménagés.

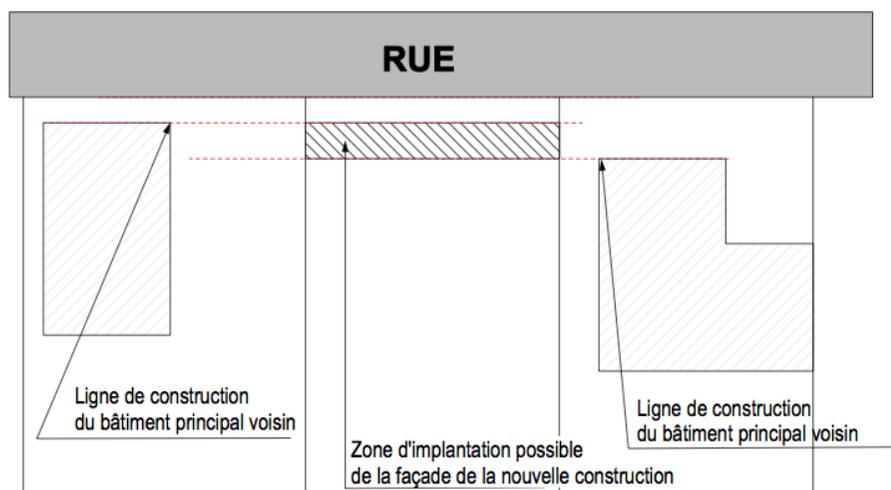
## Ligne d'appui des constructions et alignement

La ligne d'appui d'une construction est déterminée par la **prolongation latérale du plan de la façade sur rue** de ce bâtiment.

L'alignement d'une nouvelle construction est déterminé par le prolongement de la ligne d'appui des constructions voisines les plus proches. Il ne s'établit que dans la zone déterminée entre les prolongations des deux lignes d'appui des constructions voisines les plus proches.

En l'absence de constructions encadrant l'immeuble à ériger, son implantation se fera selon les règles définies à l'article 6 de la zone concernée.

Les éléments d'architecture ponctuels (auvents, balcons, débords de toiture...) ne sont pas pris en compte dans la détermination de la ligne de construction.



## Limites séparatives

Limites de propriétés qui séparent deux terrains contigus ; on distingue les limites séparatives latérales (qui touchent le domaine public) et les limites séparatives de fond de parcelle.

## Modes de calcul

### Article 6 :

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement **du nu de la façade** au point le plus proche de la limite d'emprise.

Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

### Article 7 :

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement **du nu de la façade** au point le plus proche de la limite séparative. Les éléments architecturaux tels que débord de toiture, balcons, terrasses, oriels, escaliers, sous-sols, peuvent dépasser à l'intérieur du retrait réglementé dès lors qu'il ne dépasse pas de plus d'un mètre le nu de la façade concernée.

### Article 10 :

## Hauteur des constructions

La hauteur à l'égout de toiture d'une construction est comptée verticalement à l'égout de la toiture ou la base de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses :

- soit du niveau fini moyen de l'espace public qui dessert la parcelle au droit de la construction lorsque :
  - o le terrain est en pente transversale moyenne ou forte (supérieure à 5 %) par rapport à la rue
  - o la façade sur rue est élevée à moins de 5 m de celle-ci
  - o la rue ou l'espace desservant la parcelle est en aval de la construction concernée,
- soit du niveau du terrain d'assiette de la construction lorsque le nu de la façade est situé à plus de 5m de la limite d'emprise de la voie qui dessert la parcelle, ou que la voie est en amont de la construction.

La hauteur maximale d'une construction est comptée verticalement au faîtiage de la toiture ou au sommet de l'attique :

- soit du niveau fini moyen de l'espace public qui dessert la parcelle au droit de la construction lorsque :
  - o le terrain est en pente transversale moyenne ou forte (supérieure à 5 %) par rapport à la rue
  - o la façade sur rue est élevée à moins de 5 m de celle-ci
  - o la rue ou l'espace desservant la parcelle est en aval de la construction concernée,

- soit du niveau du terrain d'assiette de la construction lorsque le nu de la façade est situé à plus de 5m de la limite d'emprise de la voie qui dessert la parcelle, ou que la voie est en amont de la construction.

### Opérations groupées

Une opération groupée est une opération portant sur un **ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches** et pour laquelle est déposé **un ou plusieurs permis de construire** comportant ou non une division du terrain.

Pour une opération groupée :

- les **limites séparatives** s'entendent comme des **limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines**,
- l'emprise au sol est calculée **globalement**.

### Reconstruction après sinistre

**L'Article L 111-3** : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée.

### Recul par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée qui dessert la parcelle

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement **du nu de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise de l'espace public**.

**Ne sont pas compris** dans ce calcul les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture jusqu'à 1,20 m.

### Recul par rapport aux limites séparatives

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement **de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative**.

**Sont compris** dans ce calcul les saillies traditionnelles de plus de 50 cm, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture.

### Surface de plancher

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des **murs** entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,

- des **vides et des trémies** afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une **hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres**,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du **stationnement** des véhicules
- des surfaces de plancher des **combles non aménageables**,
- des surfaces de plancher des **locaux techniques** nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiment ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des **caves ou des celliers**, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à **10 %** des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### Unité foncière

Pour l'application de certains articles des règlements de zone, les mots « unité foncière » doivent être entendus comme désignant le **terrain de la construction ou de l'opération groupée**.