

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE NEUVECELLE



P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION PHASE ARRET

6 – REGLEMENT

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal en date de ce jour :

Le 22 Juin 2017

Le Maire,
Anne Cécile VIOLLAND

PROCEDURES

PLU arrêté le 22 Juin 2017

Urbanistes

Florence LACHAT & Sandra CACHAT

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES UA	3
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	3
II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	4
III- Équipement et réseaux.....	11
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES UB	14
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	14
II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	15
III- Équipement et réseaux.....	22
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES UC	25
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	25
II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	26
III- Équipement et réseaux.....	33
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES U DEDIEES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS UE	36
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	36
II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	36
III- Équipement et réseaux.....	37
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES U, A DOMINANTE TOURISTIQUE UT	40
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	40
II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	41
III- Équipement et réseaux.....	46
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER - 2AU	48
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	48
II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	48
III- Équipement et réseaux.....	49
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DE DENSITE1 AUa	50
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	50
II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	51
III- Équipement et réseaux.....	57
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DE DENSITE 2 AUb	60
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	60
II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	61
III- Équipement et réseaux.....	67
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DE DENSITE 3 AUc	70
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	70
II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	71
III- Équipement et réseaux.....	77
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES A	80
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	80
II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	82
III- Équipement et réseaux.....	85
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DITES N.....	87
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	87
II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	88
III- Équipement et réseaux.....	92
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DITES N AVEC INDICE E	94
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	94
II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	94

III- Équipement et réseaux	95
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DITES N AVEC INDICE J.....	97
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	97
II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	97
III- Équipement et réseaux	98
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DITES N AVEC INDICE L	101
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	101
II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	101
III- Équipement et réseaux	102
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DITES N AVEC INDICE GV	104
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	104
II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	104
III- Équipement et réseaux	106
ANNEXE 1 - LISTE DU BATI REMARQUABLE	108
ANNEXE 2 - LISTE DU BATI ISOLE POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION	109
ANNEXE 3 - GESTION DE L'EAU PLUVIALE	110

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES UA

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

I.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées

SONT INTERDITS

- * Exploitation agricole et forestière
- * Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : se reporter au paragraphe I.2.

SONT AUTORISES :

- * Habitation : se reporter au paragraphe I.2.
- * Commerce et activités de service : se reporter au paragraphe I.2.
- * Equipements d'intérêt collectif et services publics
- * Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : se reporter au paragraphe I.2.

I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Habitations :

- * les piscines sont interdites.

Commerce et activités de service :

- * artisanat : les activités de commerces et d'artisanat appartenant à la catégorie des installations classées sont autorisées dans la mesure où les conditions cumulatives ci-après sont respectées :
 - o Elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants.
 - o Elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
 - o En cas de stockage extérieur de matériel ou matériaux, ceux-ci devront être couverts ou par défaut dissimulés par des plantations en haie vive. Dans tous les cas, les abords et espaces libres autour des bâtiments devront être nettoyés, entretenus et plantés

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- * les sous-destinations interdites sont : industrie, entrepôt.
- * les sous-destinations admises sont : les bureaux.

Les travaux sur le bâti patrimonial repéré au titre de l'article L. 151-19 sont autorisés dans la mesure où l'article II.2 est respecté.

Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du P. L. U.

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le P. L. U., toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Reconstruction d'un bâtiment sinistré

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans un délai de 4 ans dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

Les installations et travaux divers

Pourront être autorisés, les exhaussements et affouillements des sols strictement indispensables à la construction. Tous travaux d'affouillement (forages, fondations spéciales, etc...) au-delà de 5 mètres de profondeur sont interdits sauf avis hydrogéologique favorable.

Les démolitions

La démolition de toute construction couverte par les servitudes AC1 inscrits et classés sera soumise à l'obtention d'une autorisation.

I.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Les opérations de construction de logements et de changement de destination pour du logement doivent intégrer un pourcentage de mixité sociale, 40% minimum du nombre total de logements devra être affecté à du logement locatif social (l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50) dès lors que :

- l'autorisation d'urbanisme permet de produire au moins 3 logements,
- ou que le tènement foncier est d'une surface égale ou supérieure à 3000m².

MIXITE FONCTIONNELLE

Afin de favoriser la mixité urbaine le changement de destination de locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée et donnant sur les voies et espaces publics ou privés ouverts à la circulation générale, en habitation, est interdit.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Volumétrie et implantation des constructions

REGLES MAXIMALES D'EMPRISE AU SOL

L'Emprise au Sol telle est considérée comme :

« La projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. »

Tout élément d'un bâtiment ou toute construction créant un volume qu'il est possible de projeter au sol forme de l'emprise au sol.

A ce titre, nous trouvons donc :

- * la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction
- * les surfaces non closes au du rez-de-chaussée mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes
- * les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol)
- * les rampes d'accès extérieures
- * les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau
- * un abri à voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs
- * un garage fermé indépendant de la maison
- * un abri à jardin, un atelier indépendant ... qu'il soient clos et couverts ou similaires à l'abri à voitures ci-dessus
- * un abri à poubelles dans le même cas que l'abri à voiture
- * un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du rez-de-chaussée

- * tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du rez-de-chaussée (un étage décalé, un balcon...).

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface du tènement foncier.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique bénéficient d'une majoration d'emprise au sol de 10% en référence à l'emprise au sol ci-dessus énoncée.

- * Une construction peut être considérée comme exemplaire sur le plan énergétique si sa consommation conventionnelle d'énergie pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, est inférieure ou égale de 20 % (40 % pour les immeubles de bureaux) à celle exigée par la RT 2012.

REGLES MAXIMALES DE DENSITES

La densité maximale des projets ne doit pas dépasser 40 logements l'hectare.

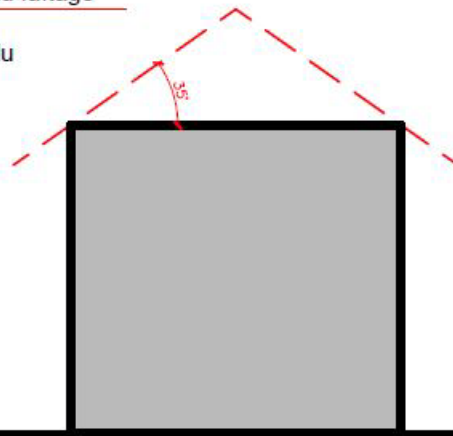
REGLES MAXIMALES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain avant et après travaux, ne doit pas dépasser 12 mètres au faitage.

La hauteur maximale ne doit pas dépasser aux acrotères et aux protections 12 m, diminuée d'un toit virtuel à 2 pans à 35°.

Hauteur maximale au faitage

Hauteur maximale du
toit terrasse ou
végétalisé



La hauteur maximale en tout point des constructions peut être majorée pour les constructions préexistantes ne respectant pas la règle ci-dessus énoncée à la date d'approbation du PLU. Cette majoration doit être justifiée par le complexe d'isolation choisi, dans la limite de 1 m.

SECTEUR UAA

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain avant et après travaux, ne doit pas dépasser 7,50 mètres au faitage pour des raisons paysagères (vues vers le lac) depuis les autres secteurs de la commune.

II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou futures.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre.

IMPLANTATION

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum de la limite des voies et des emprises publiques.

Pour les annexes à usage de stationnement (garage, plate-forme) il est admis :

- soit une implantation en limite du domaine public à condition que la parcelle soit située à l'aval de la voie, que le terrain naturel ait une pente supérieure ou égale à 20%, et que la hauteur de la construction ne dépasse pas le niveau de la voie,
- soit une implantation à une distance minimale de 1,50 mètre à condition que la parcelle soit située à l'amont de la voie et qu'il y ait une différence de niveau supérieure à 2 mètres entre la chaussée et le terrain naturel, mesurée à une profondeur de 5 mètres depuis la limite d'emprise de la voie publique,
- et aux conditions cumulatives que la construction projetée ne crée pas de gêne à la sécurité routière et qu'un traitement architectural adapté soit mis en œuvre.

Pour les travaux sur le bâti existant, lorsque l'implantation de la construction ne respecte pas l'article ci-dessus énoncé, les occupations et utilisations du sol liés à des travaux d'amélioration énergétique et spécialement la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisées dans la limite de 0,30 cm supplémentaires si et seulement si la fonctionnalité de la voie publique et la sécurité routière ne sont pas remises en cause.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

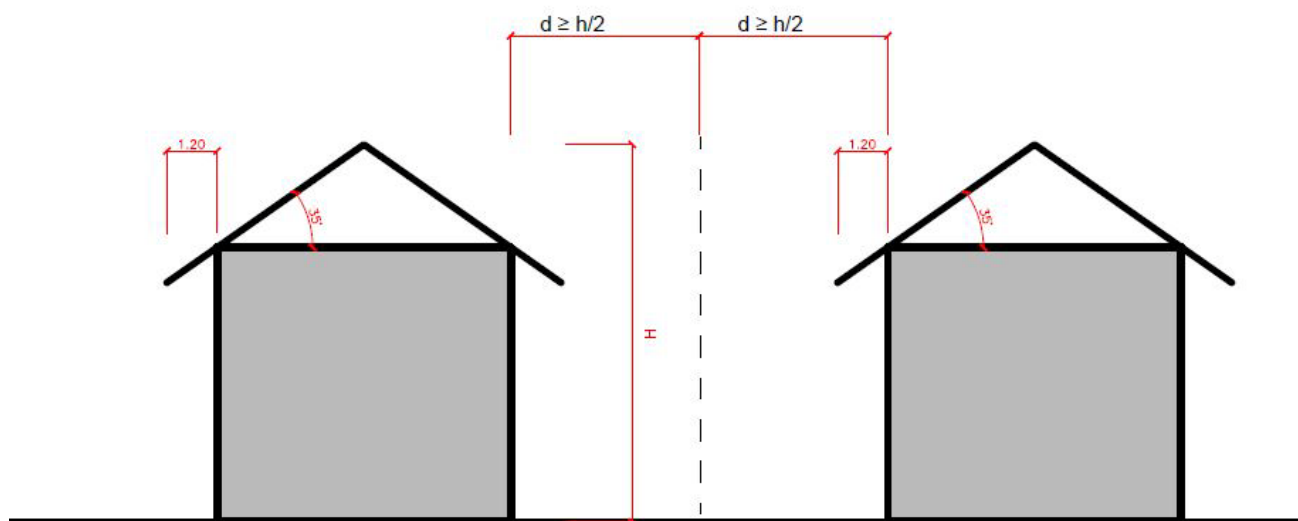
GENERALITES

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application des règles, sous réserve du respect du Code Civil.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre.

IMPLANTATIONS

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$).



Toutefois, dans le cas de projet de constructions couvrant plusieurs parcelles contiguës ou venant jouxter un bâtiment existant de même hauteur, érigé en limite mitoyenne, les constructions pourront être édifiées en ordre continu.

Les annexes fonctionnelles d'une habitation existante, projetée sur le terrain d'assiette de celle-ci, devront être éloignées d'au moins 2 mètres du corps principal d'habitation et pourront s'implanter jusqu'à 1,50 mètres des limites séparatives de propriété à condition que :

- leur hauteur ne dépasse 3 mètres au faîtage,
- la longueur de la façade bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 9 mètres,

- la surface ne dépasse pas 20 m² d'emprise au sol.
- le nombre d'annexes ne peut excéder 2 unités.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS AINSI QUE DES CLOTURES

Les prescriptions de cet article ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.

Elles respecteront les principes suivants :

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,
- les annexes telles que garages, remises, celliers..., ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux,
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Dans l'objectif de préserver des vues entre amont et aval, le sens du faîtage doit être celui de la majorité des toits environnants. Toutefois, si la hauteur maximale de la construction est supérieure à 5 mètres par rapport au terrain naturel, la longueur du faîtage parallèle aux courbes de niveaux doit être inférieure à 1/3 de la largeur du terrain, mesurée au droit de la construction, et pondérée par un rapport de $9/h$ maxi de la construction.

Les toitures en pointe de diamant, sont interdites, hors parti architectural et respect des règles d'intégration avec le bâti alentours existant.

Cas des toitures terrasses, plates ou végétalisées : l'implantation du bâtiment, quel qu'il soit, doit être perpendiculaire aux courbes de niveaux dans sa plus grande dimension.

TRAITEMENT DES ABORDS

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel. Les constructions sur les terrains peu pentus devront éviter les effets « taupinière ». Les enrochements dont la pente de la face vue est supérieure à 45 degrés sont interdits *. La hauteur de l'ouvrage ne peut excéder deux mètres.

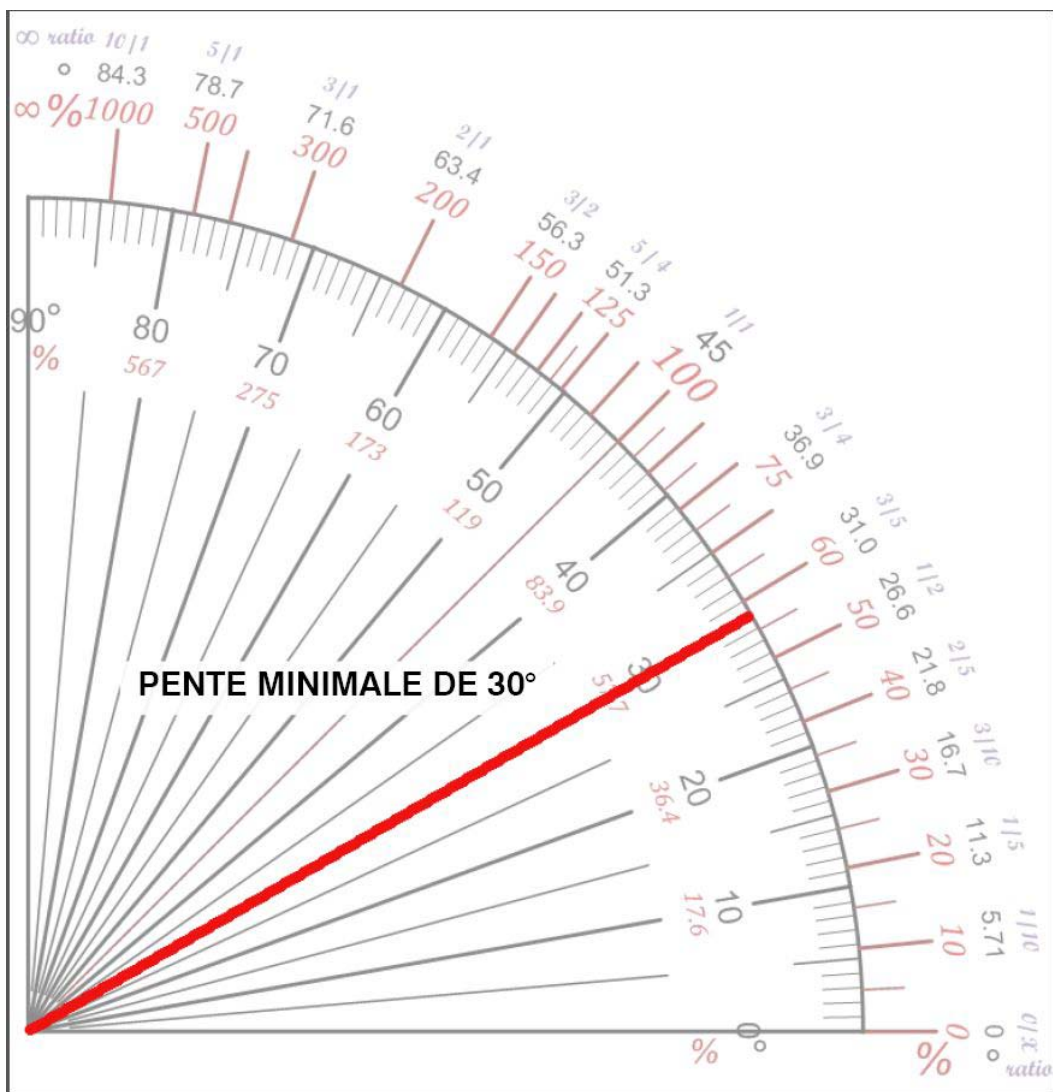
* : l'angle entre l'horizontale et la ligne créée par la face vue.

Les déblais / remblais aux abords des habitations ne peuvent pas excéder 1/3 de la hauteur du faîtage.

ASPECT DES TOITURES ET FAÇADES

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies douces, l'adaptation d'éléments constructifs peut être acceptée.

Les pentes de toit doivent être de 30° minimum.



Les toitures-terrasses ou en V sont interdits. Toutefois les toitures-terrasses sont autorisées :

- si le parti général de construction est en terrasse.
- pour les postes de transformation MT/BT de type cabine basse.
- pour les annexes accolées, si elles composent avec la construction principale un projet architectural cohérent.
- pour les annexes à usage de garage implantées en limite d'emprise publique.

La surface maximale des toitures terrasses autorisées doit être au maximum de 1/3 de l'emprise de la dernière dalle ou à défaut de l'emprise au sol de la construction principale.

Les toitures indépendantes à un seul pan sont interdites.

Les toitures végétalisées sont admises dans la mesure où les conditions cumulatives suivantes sont respectées :

- gestion des eaux pluviales non accessibles ;
- la construction doit avoir, d'une part un Bbio max1 de 38 KW par m2 et par an et, d'autre part, disposer d'un système d'énergie à partir de sources renouvelables.

Rappel, la hauteur maximale ne doit pas dépasser aux acrotères et aux protections 12 m, diminuée d'un toit virtuel à 2 pans à 35.

Ne sont admises que les couvertures en tuiles de teinte adaptée à l'environnement. La pente des toits devra correspondre à l'utilisation optimale des matériaux de couverture tolérés. Les tuiles canal sont interdites.

Les façades devront se conformer au nuancier disponible en mairie.

¹ Le Bbio max1 fixe une limitation du besoin en énergie pour les composantes liées au bâti (chauffage, refroidissement et éclairage).

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux.

SECTEUR UAA

Pour les constructions préexistantes à toit plat, perpendiculaires aux courbes de niveau, il est possible d'ajouter un toit avec une pente maximale de 35°.

CLOTURES

Elles doivent par leur dimension et leur traitement être en harmonie avec les bâtiments qu'elles accompagnent.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.

En limite des voies ouvertes à la circulation, elles doivent être constituées d'un muret d'une hauteur de 0,70 m. et d'un dispositif à claire-voie, doublée d'une haie vive.

Le long des autres limites, elles peuvent être constituées :

- soit par des haies vives, dans lesquelles pourra être intégré un grillage,
- soit par d'un muret d'une hauteur de 0,70 m. et d'un dispositif à claire-voie, doublée d'une haie vive.

L'usage de dispositifs à caractère occultant est interdit.

La proportion minimale visible doit être de 1/5^{ème} de la totalité de la clôture.

Pour les clôtures existantes, une extension à l'identique sera admise.

Le long des voies de circulation, elles pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité des voies publiques.

Les clôtures pleines peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'opération ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

PATRIMOINE BATI A PROTEGER, A CONSERVER, A RESTAURER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER

Toute intervention sur le bâti patrimonial repéré au titre de l'article L. 151-19 doit maintenir l'aspect extérieur des constructions et suivre les prescriptions suivantes :

- les volumes seront respectés,
- l'ajout de percements et/ou la modification de percements existants sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'amélioration du confort des occupants, conditions d'éclairage et de vues sur l'extérieur, et compose des façades équilibrées,
- la nature des matériaux existants sera également respectée, les transformations nécessaires seront exécutées à l'aide de matériaux identiques à ceux de la construction d'origine,
- l'apport de nouvelle teinte autre que les couleurs initiales des matériaux est limité à une seule couleur,
- les adjonctions d'annexes ou d'appentis sont interdites sauf si elles composent un projet cohérent avec la construction préexistante.

II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les plantations de haies vives le long des limites du terrain seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes, si possible à floraison. Elles devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/3 de persistants.

Au contact des espaces naturels ou agricoles, les plantations de haies champêtres seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées, si possible à floraison ; en sont exclues toutes essences à feuillage persistant (feuillus et conifères).

Plage de Grande Rive : Les travaux qui s'avèreraient indispensables à la bonne gestion des zones humides dans le sens du maintien de leur diversité sont autorisés : les travaux d'entretien ou d'exploitation de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ), les clôtures sans soubassement, les travaux d'entretien des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (aérien et souterrain) dans le respect de leurs caractéristiques actuelles, les travaux d'entretien des équipements existants, la réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.

II.4. Stationnement

MODALITES DE CALCUL

Le stationnement des véhicules et des deux-roues motorisés, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Les dispositions suivantes sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles ainsi qu'aux:

- * Changements de destination des bâtiments existants,
- * Extensions de bâtiments.

Pour définir le nombre total de places de stationnement à créer, la surface de plancher totale de la construction doit être prise en compte ainsi que sa destination.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitation, commerce, bureaux, ...) le calcul de places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- 1 place par logement jusqu'à 35 m² de surface de plancher
- au-delà de 35 m² de surface de plancher, 2 places minimum par logement.
- en cas d'opération de logements (collectifs ou groupés) d'un minimum 3 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 3 logements sera exigée.
- pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat, 1 seule place de stationnement est exigée.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE :

- une aire de stationnement égale à la surface de vente.
- pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments commerciaux.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HOTEL, DE RESTAURANT :

- 2 places pour 3 chambres d'hôtel.
- 1 place par 15 m² de surface de plancher de salles de restaurant.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU :

- 1 place par 25 m² de surface de plancher créés.

CARACTERISTIQUES DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les dimensions minimales des places de stationnement doivent être de 5,00 m x 2,50 m.

STATIONNEMENT DES VEHICULES ELECTRIQUES

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques.

Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire (en particulier les bâtiments de bureaux), qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques.

L'obligation consiste en un pré-équipement du parc, afin de faciliter l'installation ultérieure d'une prise/borne de recharge par l'occupant de la place :

* alimentation en électricité du parc de stationnement, avec présence d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble. L'alimentation électrique ainsi que le tableau sont dimensionnés de façon à

permettre la recharge normale (1) de véhicules électriques pour un minimum de 10% des places (2), avec au minimum une place ;

* installation de gaines, fourreaux, chemins de câbles à partir du tableau général basse tension, permettant la desserte des places du parc ;

* prévision d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

(1) - la recharge normale appelle une puissance maximale de 4kW par point de charge.

(2) - le minimum de places à équiper se calcule par rapport à la plus petite des valeurs suivantes :

* soit la totalité des emplacements exigés par le document d'urbanisme, s'il prévoit moins d'une place par logement ;

* soit la totalité des emplacements représentant en moyenne une place par logement, majorée du nombre de places exigées pour d'autres usages que le logement.

Nota : il n'est pas demandé que des circuits électriques soient installés, ceci afin de ne pas obérer l'avenir : les bornes permettront bientôt de dialoguer avec la voiture pour ajuster la charge au mieux. Dans ce cas, il ne s'agira plus d'une simple installation électrique, il faudra également installer des circuits de communication.

STATIONNEMENT DES VEHICULES A DEUX ROUES NON MOTORISES

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires correspondants au minimum à 1 place « vélo » par logement. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

III- Équipement et réseaux

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cet accès ne devra pas obstruer les fossés de la voirie préexistante.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles, cycles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques.

Les nouvelles voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

L'emprise minimale des nouvelles voies est de 7 mètres de large dont 1,20 m de trottoir minimum.

Pour la desserte de moins de trois logements :

L'emprise minimale des nouvelles voies est de 3,5 mètres de large.

CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Le règlement de collecte des déchets de la CCPEVA décrit les prescriptions techniques suivantes :

Largeur des voies : doit rendre possible le passage des véhicules de collecte vis-à-vis des véhicules en stationnement et faciliter le ramassage des bacs. La largeur sera au minimum de 3,5 m (en sens unique).

Poids Total Autorisé en Charge (PTAC) : la structure de la chaussée est adaptée au passage d'un véhicule poids lourds dont le PTAC est de 26 tonnes.

Pentes : inférieures à 12% dans les tronçons où les bennes ne doivent pas s'arrêter et à 10% lorsqu'elles sont susceptibles de s'arrêter.

Rayon de giration : ne doit pas être inférieur à 10,50 mètres

Voies en impasse : des aires de retournement doivent être aménagées à l'extrémité. Les dimensions de ces aires doivent être compatibles avec les caractéristiques des véhicules de collecte suivantes :

Largeur hors tout : 3,00 mètres (avec rétroviseurs)

Longueur hors tout : 9,50 mètres

Hauteur hors tout : 3,50 mètres

Empattement : 5,00 mètres

Rayon de braquage : 9,00 mètres

Les aires de retournement pourront être proposées en concertation et après accord de la CCPEVA. Le retournement doit pouvoir se faire avec une seule marche arrière de moins de 15 mètres.

Pour les voies ne remplissant pas les conditions fixées ci-dessus, les bacs roulants ou les sacs sont regroupés en bordure de la voie publique desservie la plus proche, sur des aires appropriées. L'utilisateur doit apporter ses déchets jusqu'aux bacs de la voie publique la plus proche.

L'emplacement satisfaisant les contraintes techniques et environnementales sera défini par la CCPEVA en accord avec la commune ou la copropriété concernée. Les présentes dispositions s'appliquent sauf directives contraires.

LE TRACE ET LES DIMENSIONS DES VOIES DE CIRCULATION A MODIFIER OU A CREER, Y COMPRIS LES RUES OU SENTIERS PIETONNIERS, LES ITINERAIRES CYCLABLES AINSI QUE LES VOIES ET ESPACES RESERVES AU TRANSPORT PUBLIC, ET, LE CAS ECHEANT, DE CELLES A CONSERVER

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire doivent être maintenus.

La largeur minimale des chemins destinés aux circulations piétonnes ou cycles doit être de 1,40 m.

EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés concernant la zone sont reportés au document graphique réglementaire.

III.2. Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées, ou à défaut dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

Eaux Pluviales

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

Se référer à la fiche de calcul jointe en annexe du règlement.

RESEAUX CABLES ET RESEAUX SECS

Les réseaux câblés et réseaux secs doivent être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES UB

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

I.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées

SONT INTERDITS

- * Exploitation agricole et forestière
- * Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : se reporter au paragraphe I.2.

SONT AUTORISES :

- * Habitation
- * Commerce et activités de service : se reporter au paragraphe I.2.
- * Equipements d'intérêt collectif et services publics
- * Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : se reporter au paragraphe I.2.

I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Commerce et activités de service :

- * artisanat : les activités de commerces et d'artisanat appartenant à la catégorie des installations classées sont autorisées dans la mesure où les conditions cumulatives ci-après sont respectées :
 - o Elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants.
 - o Elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
 - o En cas de stockage extérieur de matériel ou matériaux, ceux-ci devront être couverts ou par défaut dissimulés par des plantations en haie vive. Dans tous les cas, les abords et espaces libres autour des bâtiments devront être nettoyés, entretenus et plantés

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- * les sous-destinations interdites sont : industrie, entrepôt.
- * les sous-destinations admises sont : les bureaux.

Les travaux sur le bâti patrimonial repéré au titre de l'article L. 151-19 sont autorisés dans la mesure où l'article II.2 est respecté.

Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du P. L. U.

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le P. L. U., toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Reconstruction d'un bâtiment sinistré

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans un délai de 4 ans dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

Les installations et travaux divers

Pourront être autorisés, les exhaussements et affouillements des sols strictement indispensables à la construction. Tous travaux d'affouillement (forages, fondations spéciales, etc...) au-delà de 5 mètres de profondeur sont interdits sauf avis hydrogéologique favorable.

Les démolitions

La démolition de toute construction couverte par les servitudes AC1 inscrits et classés sera soumise à l'obtention d'une autorisation.

AU REGARD DES SERVITUDES D'URBANISME – ATTENTE DE PROJET - VERLAGNY EST

Le périmètre d'étude concerné par cette servitude :

Il s'agit d'instituer un secteur d'attente au titre de l'article L.151-41 5°. Cette servitude permet de geler l'urbanisation d'un périmètre d'étude (dont les limites sont précisées au document graphique réglementaire) pendant une durée de cinq ans dans l'attente de l'élaboration d'un projet d'aménagement global et de son approbation par la collectivité.

Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes sont autorisés.

I.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Les opérations de construction de logements et de changement de destination pour du logement doivent intégrer un pourcentage de mixité sociale, 30% minimum du nombre total de logements devra être affecté à du logement locatif social (l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50) dès lors que :

- l'autorisation d'urbanisme permet de produire au moins 3 logements,
- ou que le tènement foncier est d'une surface égale ou supérieure à 3000m².

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Volumétrie et implantation des constructions

REGLES MAXIMALES D'EMPRISE AU SOL

L'Emprise au Sol telle est considérée comme :

« La projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. »

Tout élément d'un bâtiment ou toute construction créant un volume qu'il est possible de projeter au sol forme de l'emprise au sol.

A ce titre, nous trouvons donc :

- × la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction
- * les surfaces non closes au du rez-de-chaussée mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes
- × les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol)
- × les rampes d'accès extérieures
- × les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau
- × un abri à voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs
- × un garage fermé indépendant de la maison
- × un abri à jardin, un atelier indépendant ... qu'il soient clos et couverts ou similaires à l'abri à
- × voitures ci-dessus

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE DE DENSITE 2

- × un abri à poubelles dans le même cas que l'abri à voiture
- × un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du rez-de-chaussée
- × tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du rez-de-chaussée (un étage décalé, un balcon...).

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la surface du tènement foncier.

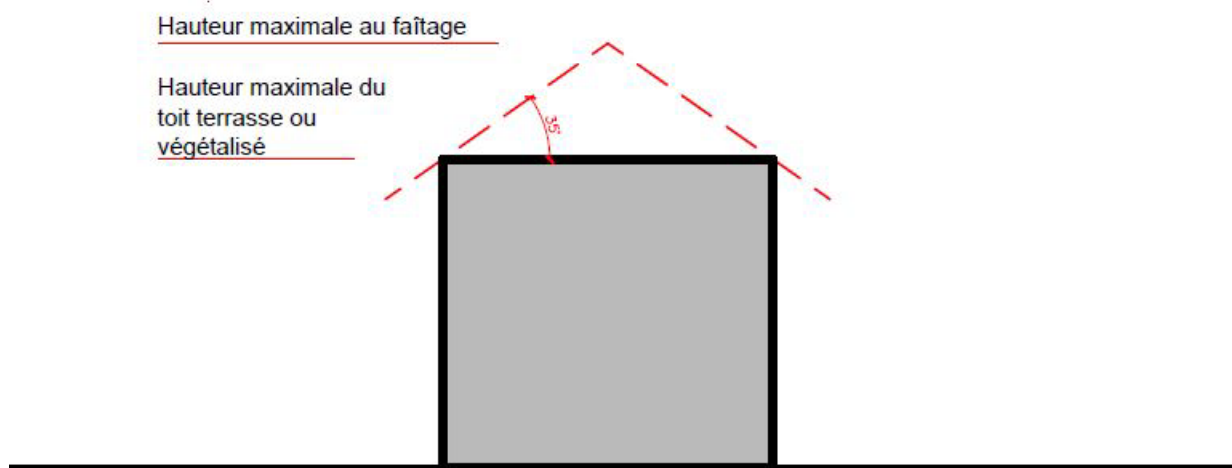
REGLES MAXIMALES DE DENSITES

La densité maximale des projets ne doit pas dépasser 20 logements l'hectare.

REGLES MAXIMALES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain avant et après travaux, ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage.

La hauteur maximale ne doit pas dépasser aux acrotères et aux protections 9 m, diminuée d'un toit virtuel à 2 pans à 35°.



La hauteur maximale en tout point des constructions peut être majorée pour les constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle ci-dessus énoncée. Cette majoration doit être justifiée par le complexe d'isolation choisi, dans la limite de 1 m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou futures.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre.

IMPLANTATION

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum de la limite des voies et des emprises publiques.

Pour les annexes à usage de stationnement (garage, plate-forme) il est admis :

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE DE DENSITE 2

- soit une implantation en limite du domaine public à condition que la parcelle soit située à l'aval de la voie, que le terrain naturel ait une pente supérieure ou égale à 20%, et que la hauteur de la construction ne dépasse pas le niveau de la voie,
- soit une implantation à une distance minimale de 1,50 mètre à condition que la parcelle soit située à l'amont de la voie et qu'il y ait une différence de niveau supérieure à 2 mètres entre la chaussée et le terrain naturel, mesurée à une profondeur de 5 mètres depuis la limite d'emprise de la voie publique,
- et aux conditions cumulatives que la construction projetée ne crée pas de gêne à la sécurité routière et qu'un traitement architectural adapté soit mis en œuvre.

Pour les travaux sur le bâti existant, lorsque l'implantation de la construction ne respecte pas l'article ci-dessus énoncé, les occupations et utilisations du sol liés à des travaux d'amélioration énergétique et spécialement la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisées dans la limite de 0,30 cm supplémentaires si et seulement si la fonctionnalité de la voie publique et la sécurité routière ne sont pas remises en cause.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

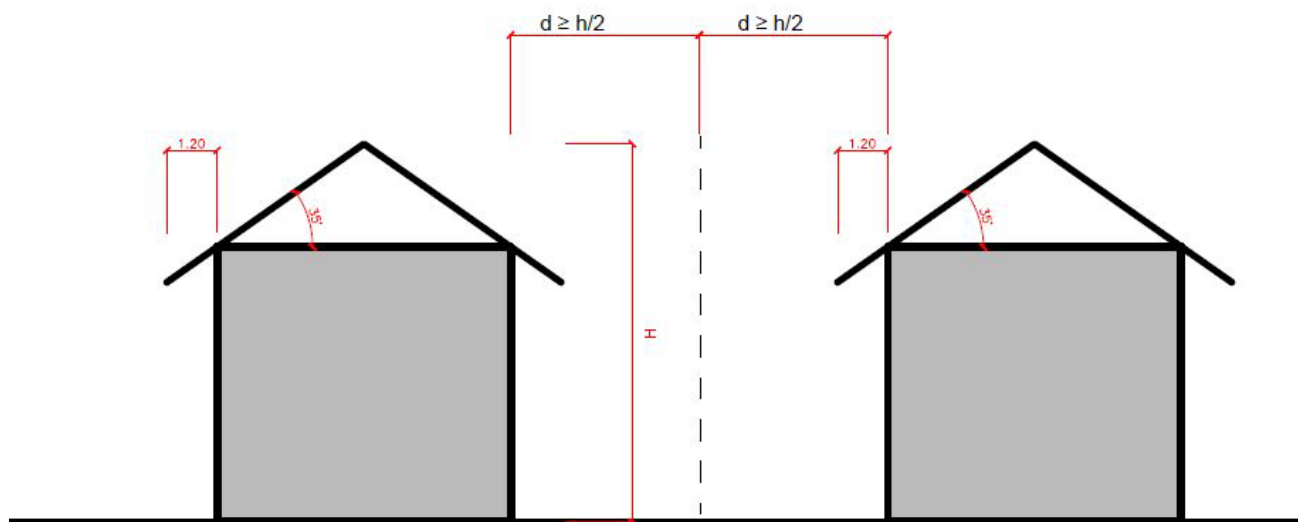
GENERALITES

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application des règles, sous réserve du respect du Code Civil.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre.

IMPLANTATIONS

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$).



Toutefois, dans le cas de projet de constructions couvrant plusieurs parcelles contiguës ou venant jouxter un bâtiment existant de même hauteur, érigé en limite mitoyenne, les constructions pourront être édifiées en ordre continu.

Les annexes fonctionnelles d'une habitation existante, projetée sur le terrain d'assiette de celle-ci, devront être éloignées d'au moins 2 mètres du corps principal d'habitation et pourront s'implanter jusqu'à 1,50 mètres des limites séparatives de propriété à condition que :

- leur hauteur ne dépasse 3 mètres au faitage,
- la longueur de la façade bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 9 mètres,
- la surface ne dépasse pas 20 m² d'emprise au sol.
- le nombre d'annexes ne peut excéder 2 unités.

II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

DISPOSITIONS CONCERNANT LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS AINSI QUE DES CLOTURES

Les prescriptions de cet article ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.

Elles respecteront les principes suivants :

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,
- les annexes telles que garages, remises, celliers..., ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux,
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Dans l'objectif de préserver des vues entre amont et aval, le sens du faîtage doit être celui de la majorité des toits environnants. Toutefois, si la hauteur maximale de la construction est supérieure à 5 mètres par rapport au terrain naturel, la longueur du faîtage parallèle aux courbes de niveaux doit être inférieure à 1/3 de la largeur du terrain, mesurée au droit de la construction, et pondérée par un rapport de 9/h maxi de la construction.

Les toitures en pointe de diamant, sont interdites, hors parti architectural et respect des règles d'intégration avec le bâti alentours existant.

Cas des toitures terrasses, plates ou végétalisées : l'implantation du bâtiment, quel qu'il soit, doit être perpendiculaire aux courbes de niveaux dans sa plus grande dimension.

TRAITEMENT DES ABORDS

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel. Les constructions sur les terrains peu pentus devront éviter les effets « taupinière ». Les enrochements dont la pente de la face vue est supérieure à 45 degrés sont interdits *. La hauteur de l'ouvrage ne peut excéder deux mètres.

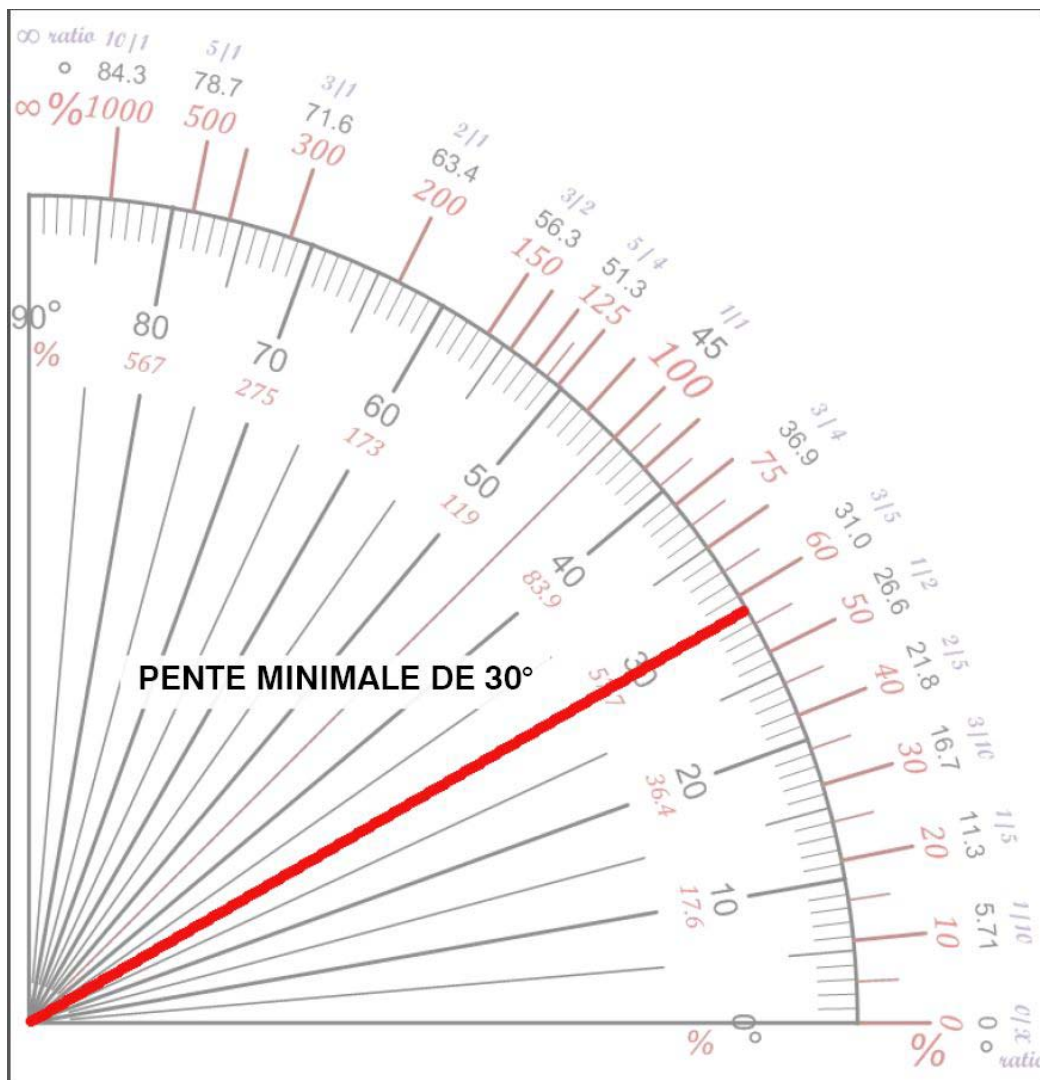
* : l'angle entre l'horizontale et la ligne créée par la face vue.

Les déblais / remblais aux abords des habitations ne peuvent pas excéder 1/3 de la hauteur du faîtage.

ASPECT DES TOITURES ET FAÇADES

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies douces, l'adaptation d'éléments constructifs peut être acceptée.

Les pentes de toit doivent être de 30° minimum.



Les toitures-terrasses ou en V sont interdits. Toutefois les toitures-terrasses sont autorisées :

- si le parti général de construction est en terrasse.
- pour les postes de transformation MT/BT de type cabine basse.
- pour les annexes accolées, si elles composent avec la construction principale un projet architectural cohérent.
- pour les annexes à usage de garage implantées en limite d'emprise publique.

La surface maximale des toitures terrasses autorisées doit être au maximum de 1/3 de l'emprise de la dernière dalle ou à défaut de l'emprise au sol de la construction principale.

Les toitures végétalisées sont admises dans la mesure où les conditions cumulatives suivantes sont respectées :

- gestion des eaux pluviales non accessibles ;
- la construction doit avoir, d'une part un Bbio max2 de 38 KW par m2 et par an et, d'autre part, disposer d'un système d'énergie à partir de sources renouvelables.

Les toitures indépendantes à un seul pan sont interdites.

Ne sont admises que les couvertures en tuiles de teinte adaptée à l'environnement. La pente des toits devra correspondre à l'utilisation optimale des matériaux de couverture tolérés. Les tuiles canal sont interdites.

Les façades devront se conformer au nuancier disponible en mairie.

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux.

² Le Bbio max fixe une limitation du besoin en énergie pour les composantes liées au bâti (chauffage, refroidissement et éclairage).

CLOTURES

Elles doivent par leur dimension et leur traitement être en harmonie avec les bâtiments qu'elles accompagnent.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.

En limite des voies ouvertes à la circulation, elles doivent être constituées d'un muret d'une hauteur de 0,70 m. et d'un dispositif à claire-voie, doublée d'une haie vive.

Le long des autres limites, elles peuvent être constituées :

- soit par des haies vives, dans lesquelles pourra être intégré un grillage,
- soit par d'un muret d'une hauteur de 0,70 m. et d'un dispositif à claire-voie, doublée d'une haie vive.

La proportion minimale visible doit être de 1/5^{ème} de la totalité de la clôture.

L'usage de dispositifs à caractère occultant est interdit.

Pour les clôtures existantes, une extension à l'identique sera admise.

Le long des voies de circulation, elles pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité des voies publiques.

Les clôtures pleines peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'opération ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

PATRIMOINE BÂTI A PROTEGER, A CONSERVER, A RESTAURER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER

Toute intervention sur le bâti patrimonial repéré au titre de l'article L. 151-19 doit maintenir l'aspect extérieur des constructions et suivre les prescriptions suivantes :

- les volumes seront respectés,
- l'ajout de percements et/ou la modification de percements existants sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'amélioration du confort des occupants, conditions d'éclairage et de vues sur l'extérieur, et compose des façades équilibrées,
- la nature des matériaux existants sera également respectée, les transformations nécessaires seront exécutées à l'aide de matériaux identiques à ceux de la construction d'origine,
- l'apport de nouvelle teinte autre que les couleurs initiales des matériaux est limité à une seule couleur,
- les adjonctions d'annexes ou d'appentis sont interdites sauf si elles composent un projet cohérent avec la construction préexistante.

II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les plantations de haies vives le long des limites du terrain seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes, si possible à floraison. Elles devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/3 de persistants.

Au contact des espaces naturels ou agricoles, les plantations de haies champêtres seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées, si possible à floraison ; en sont exclues toutes essences à feuillage persistant (feuillus et conifères).

II.4. Stationnement

MODALITES DE CALCUL

Le stationnement des véhicules et des deux-roues motorisés, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Les dispositions suivantes sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles ainsi qu'aux:

- * Changements de destination des bâtiments existants,
- * Extensions de bâtiments.

Pour définir le nombre total de places de stationnement à créer, la surface de plancher totale de la construction doit être prise en compte ainsi que sa destination.

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE DE DENSITE 2

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitation, commerce, bureaux, ...) le calcul de places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- 1 place par logement jusqu'à 35 m² de surface de plancher
- au-delà de 35 m² de surface de plancher, 2 places minimum par logement.
- en cas d'opération de logements (collectifs ou groupés) d'un minimum 3 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 3 logements sera exigée.
- pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat, 1 seule place de stationnement est exigée.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE :

- une aire de stationnement égale à la surface de vente.
- pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments commerciaux.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HOTEL, DE RESTAURANT :

- 2 places pour 3 chambres d'hôtel.
- 1 place par 15 m² de surface de plancher de salles de restaurant.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU :

- 1 place par 25 m² de surface de plancher créés.

CARACTERISTIQUES DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les dimensions minimales des places de stationnement doivent être de 5,00 m x 2,50 m.

STATIONNEMENT DES VEHICULES ELECTRIQUES

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques.

Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire (en particulier les bâtiments de bureaux), qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques.

L'obligation consiste en un pré-équipement du parc, afin de faciliter l'installation ultérieure d'une prise/borne de recharge par l'occupant de la place :

* alimentation en électricité du parc de stationnement, avec présence d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble. L'alimentation électrique ainsi que le tableau sont dimensionnés de façon à permettre la recharge normale (1) de véhicules électriques pour un minimum de 10% des places (2), avec au minimum une place ;

* installation de gaines, fourreaux, chemins de câbles à partir du tableau général basse tension, permettant la desserte des places du parc ;

* prévision d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

(1) - la recharge normale appelle une puissance maximale de 4kW par point de charge.

(2) - le minimum de places à équiper se calcule par rapport à la plus petite des valeurs suivantes :

* soit la totalité des emplacements exigés par le document d'urbanisme, s'il prévoit moins d'une place par logement ;

* soit la totalité des emplacements représentant en moyenne une place par logement, majorée du nombre de places exigées pour d'autres usages que le logement.

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE DE DENSITE 2

Nota : il n'est pas demandé que des circuits électriques soient installés, ceci afin de ne pas obérer l'avenir : les bornes permettront bientôt de dialoguer avec la voiture pour ajuster la charge au mieux. Dans ce cas, il ne s'agira plus d'une simple installation électrique, il faudra également installer des circuits de communication.

STATIONNEMENT DES VEHICULES A DEUX ROUES NON MOTORISES

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires correspondants au minimum à 1 place « vélo » par logement. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

III- Équipement et réseaux

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cet accès ne devra pas obstruer les fossés de la voirie préexistante.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles, cycles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques.

Les nouvelles voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

L'emprise minimale des nouvelles voies est de 5 mètres de large.

Pour la desserte de moins de trois logements :

L'emprise minimale des nouvelles voies est de 3,5 mètres de large.

CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Le règlement de collecte des déchets de la CCPEVA décrit les prescriptions techniques suivantes :

Largeur des voies : doit rendre possible le passage des véhicules de collecte vis-à-vis des véhicules en stationnement et faciliter le ramassage des bacs. La largeur sera au minimum de 3,5 m (en sens unique).

Poids Total Autorisé en Charge (PTAC) : la structure de la chaussée est adaptée au passage d'un véhicule poids lourds dont le PTAC est de 26 tonnes.

Pentes : inférieures à 12% dans les tronçons où les bennes ne doivent pas s'arrêter et à 10% lorsqu'elles sont susceptibles de s'arrêter.

Rayon de giration : ne doit pas être inférieur à 10,50 mètres

Voies en impasse : des aires de retournement doivent être aménagées à l'extrémité. Les dimensions de ces aires doivent être compatibles avec les caractéristiques des véhicules de collecte suivantes :

Largeur hors tout : 3,00 mètres (avec rétroviseurs)

Longueur hors tout : 9,50 mètres

Hauteur hors tout : 3,50 mètres

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE DE DENSITE 2

Empattement : 5,00 mètres

Rayon de braquage : 9,00 mètres

Les aires de retournement pourront être proposées en concertation et après accord de la CCPEVA. Le retournement doit pouvoir se faire avec une seule marche arrière de moins de 15 mètres.

Pour les voies ne remplissant pas les conditions fixées ci-dessus, les bacs roulants ou les sacs sont regroupés en bordure de la voie publique desservie la plus proche, sur des aires appropriées. L'usager doit apporter ses déchets jusqu'aux bacs de la voie publique la plus proche.

L'emplacement satisfaisant les contraintes techniques et environnementales sera défini par la CCPEVA en accord avec la commune ou la copropriété concernée. Les présentes dispositions s'appliquent sauf directives contraires.

LE TRACE ET LES DIMENSIONS DES VOIES DE CIRCULATION A MODIFIER OU A CREER, Y COMPRIS LES RUES OU SENTIERS PIETONNIERS, LES ITINERAIRES CYCLABLES AINSI QUE LES VOIES ET ESPACES RESERVES AU TRANSPORT PUBLIC, ET, LE CAS ECHEANT, DE CELLES A CONSERVER

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire doivent être maintenus.

La largeur minimale des chemins destinés aux circulations piétonnes ou cycles doit être de 1,40 m.

EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés concernant la zone sont reportés au document graphique réglementaire.

III.2. Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées, ou à défaut dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE DE DENSITE 2

- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

Se référer à la fiche de calcul jointe en annexe du règlement.

RESEAUX CABLES ET RESEAUX SECS

Les réseaux câblés et réseaux secs doivent être enterrés

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES UC

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

I.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées

SONT INTERDITS

- * Exploitation agricole et forestière
- * Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : se reporter au paragraphe I.2.

SONT AUTORISES

- * Habitation : se reporter au paragraphe I.2.
- * Commerce et activités de service : se reporter au paragraphe I.2.
- * Equipements d'intérêt collectif et services publics
- * Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : se reporter au paragraphe I.2.

I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Habitation :

- * l'habitat collectif est interdit
- * 2 logements maximum peuvent être réalisés en contiguïté
- * en cas de rénovation, il est possible de réaliser uniquement 1 appartement supplémentaire par rapport à l'existant, dans le volume existant.

Commerce et activités de service :

- * artisanat : les activités de commerces et d'artisanat appartenant à la catégorie des installations classées sont autorisées dans la mesure où les conditions cumulatives ci-après sont respectées :
 - o Elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants.
 - o Elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
 - o En cas de stockage extérieur de matériel ou matériaux, ceux-ci devront être couverts ou par défaut dissimulés par des plantations en haie vive. Dans tous les cas, les abords et espaces libres autour des bâtiments devront être nettoyés, entretenus et plantés

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- * les sous-destinations interdites sont : industrie, entrepôt.
- * les sous-destinations admises sont : les bureaux.

Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du P. L. U.

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le P. L. U., toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Reconstruction d'un bâtiment sinistré

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans un délai de 4 ans dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

Les installations et travaux divers

Pourront être autorisés, les exhaussements et affouillements des sols strictement indispensables à la construction. Tous travaux d'affouillement (forages, fondations spéciales, etc...) au-delà de 5 mètres de profondeur sont interdits sauf avis hydrogéologique favorable.

Les démolitions

La démolition de toute construction couverte par les servitudes AC1 inscrits et classés sera soumise à l'obtention d'une autorisation.

EN ZONE UCX

Les activités liées au garage sont admises sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles d'engendrer de graves risques de nuisances pour le ruisseau limitrophe.

I.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Les opérations de construction de logements et de changement de destination pour du logement doivent intégrer un pourcentage de mixité sociale, 30% minimum du nombre total de logements devra être affecté à du logement locatif social (l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50) dès lors que :

- l'autorisation d'urbanisme permet de produire au moins 3 logements,
- ou que le tènement foncier est d'une surface égale ou supérieure à 3000m².

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Volumétrie et implantation des constructions

REGLES MAXIMALES D'EMPRISE AU SOL

L'Emprise au Sol telle est considérée comme :

« La projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. »

Tout élément d'un bâtiment ou toute construction créant un volume qu'il est possible de projeter au sol forme de l'emprise au sol.

A ce titre, nous trouvons donc :

- * la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction
- * les surfaces non closes au du rez-de-chaussée mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes
- * les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol)
- * les rampes d'accès extérieures
- * les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau
- * un abri à voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs
- * un garage fermé indépendant de la maison
- * un abri à jardin, un atelier indépendant ... qu'il soient clos et couverts ou similaires à l'abri à
- * voitures ci-dessus
- * un abri à poubelles dans le même cas que l'abri à voiture
- * un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du rez-de-chaussée

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE DE DENSITE 3

- * tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du rez-de-chaussée (un étage décalé, un balcon...).

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la surface du tènement foncier.

SECTEUR UCM DE VERNIAZ - LOTISSEMENT DES MATTEIRONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25% de la surface du tènement foncier.

REGLES MAXIMALES DE DENSITES

La densité maximale des projets ne doit pas dépasser 10 logements l'hectare pour l'individuel pur et 12 logements à l'hectare pour l'individuel groupé.

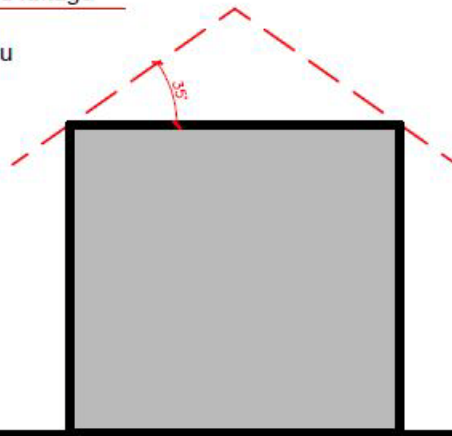
REGLES MAXIMALES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain avant et après travaux, ne doit pas dépasser 9 mètres au faitage.

La hauteur maximale ne doit pas dépasser aux acrotères et aux protections 9 m, diminuée d'un toit virtuel à 2 pans à 35°.

Hauteur maximale au faitage

Hauteur maximale du
toit terrasse ou
végétalisé



La hauteur maximale en tout point des constructions peut être majorée pour les constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle ci-dessus énoncée. Cette majoration doit être justifiée par le complexe d'isolation choisi, dans la limite de 1 m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou futures.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre.

IMPLANTATION

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum de la limite des voies et des emprises publiques.

Pour les annexes à usage de stationnement (garage, plate-forme) il est admis :

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE DE DENSITE 3

- soit une implantation en limite du domaine public à condition que la parcelle soit située à l'aval de la voie, que le terrain naturel ait une pente supérieure ou égale à 20%, et que la hauteur de la construction ne dépasse pas le niveau de la voie,
- soit une implantation à une distance minimale de 1,50 mètre à condition que la parcelle soit située à l'amont de la voie et qu'il y ait une différence de niveau supérieure à 2 mètres entre la chaussée et le terrain naturel, mesurée à une profondeur de 5 mètres depuis la limite d'emprise de la voie publique,
- et aux conditions cumulatives que la construction projetée ne crée pas de gêne à la sécurité routière et qu'un traitement architectural adapté soit mis en œuvre.

Pour les travaux sur le bâti existant, lorsque l'implantation de la construction ne respecte pas l'article ci-dessus énoncé, les occupations et utilisations du sol liés à des travaux d'amélioration énergétique et spécialement la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisées dans la limite de 0,30 cm supplémentaires si et seulement si la fonctionnalité de la voie publique et la sécurité routière ne sont pas remises en cause.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

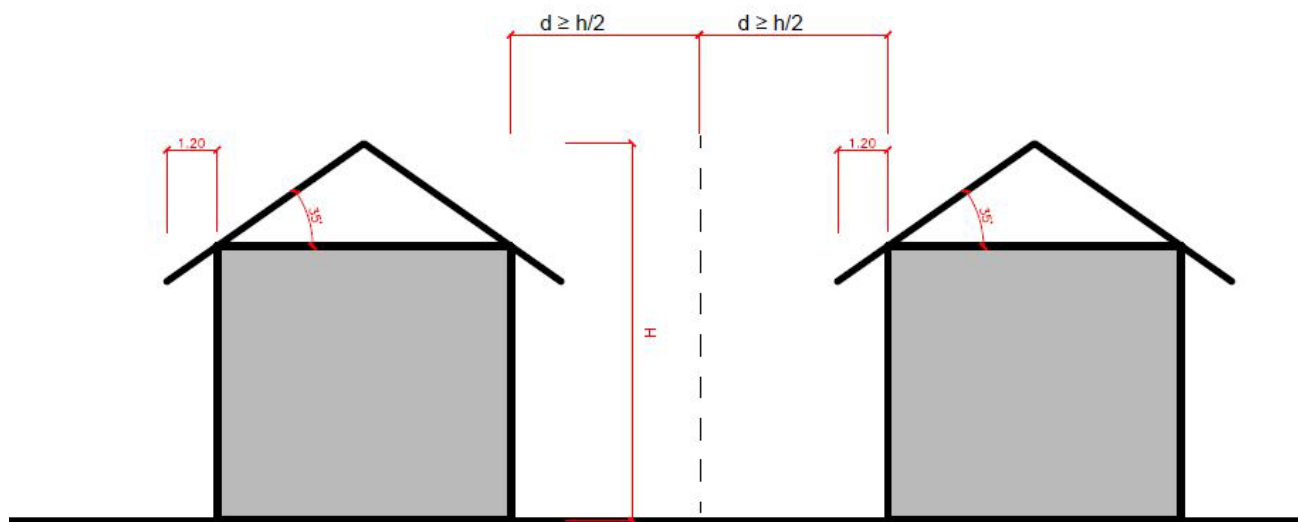
GENERALITES

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application des règles, sous réserve du respect du Code Civil.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre.

IMPLANTATIONS

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$).



Toutefois, dans le cas de projet de constructions couvrant plusieurs parcelles contiguës ou venant jouxter un bâtiment existant de même hauteur, érigé en limite mitoyenne, les constructions pourront être édifiées en ordre continu.

Les annexes fonctionnelles d'une habitation existante, projetée sur le terrain d'assiette de celle-ci, devront être éloignées d'au moins 2 mètres du corps principal d'habitation et pourront s'implanter jusqu'à 1,50 mètres des limites séparatives de propriété à condition que :

- leur hauteur ne dépasse 3 mètres au faîtage,
- la longueur de la façade bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 9 mètres,

- la surface ne dépasse pas 20 m² d'emprise au sol.
- le nombre d'annexes ne peut excéder 2 unités.

II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

DISPOSITIONS CONCERNANT LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS AINSI QUE DES CLOTURES

Les prescriptions de cet article ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.

Elles respecteront les principes suivants :

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,
- les annexes telles que garages, remises, celliers..., ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux,
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Dans l'objectif de préserver des vues entre amont et aval, le sens du faîtage doit être celui de la majorité des toits environnants. Toutefois, si la hauteur maximale de la construction est supérieure à 5 mètres par rapport au terrain naturel, la longueur du faîtage parallèle aux courbes de niveaux doit être inférieure à 1/3 de la largeur du terrain, mesurée au droit de la construction, et pondérée par un rapport de 9/h maxi de la construction.

Les toitures en pointe de diamant, sont interdites, hors parti architectural et respect des règles d'intégration avec le bâti alentours existant.

Cas des toitures terrasses, plates ou végétalisées : l'implantation du bâtiment, quel qu'il soit, doit être perpendiculaire aux courbes de niveaux dans sa plus grande dimension.

TRAITEMENT DES ABORDS

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel. Les constructions sur les terrains peu pentus devront éviter les effets « taupinière ». Les enrochements dont la pente de la face vue est supérieure à 45 degrés sont interdits *. La hauteur de l'ouvrage ne peut excéder deux mètres.

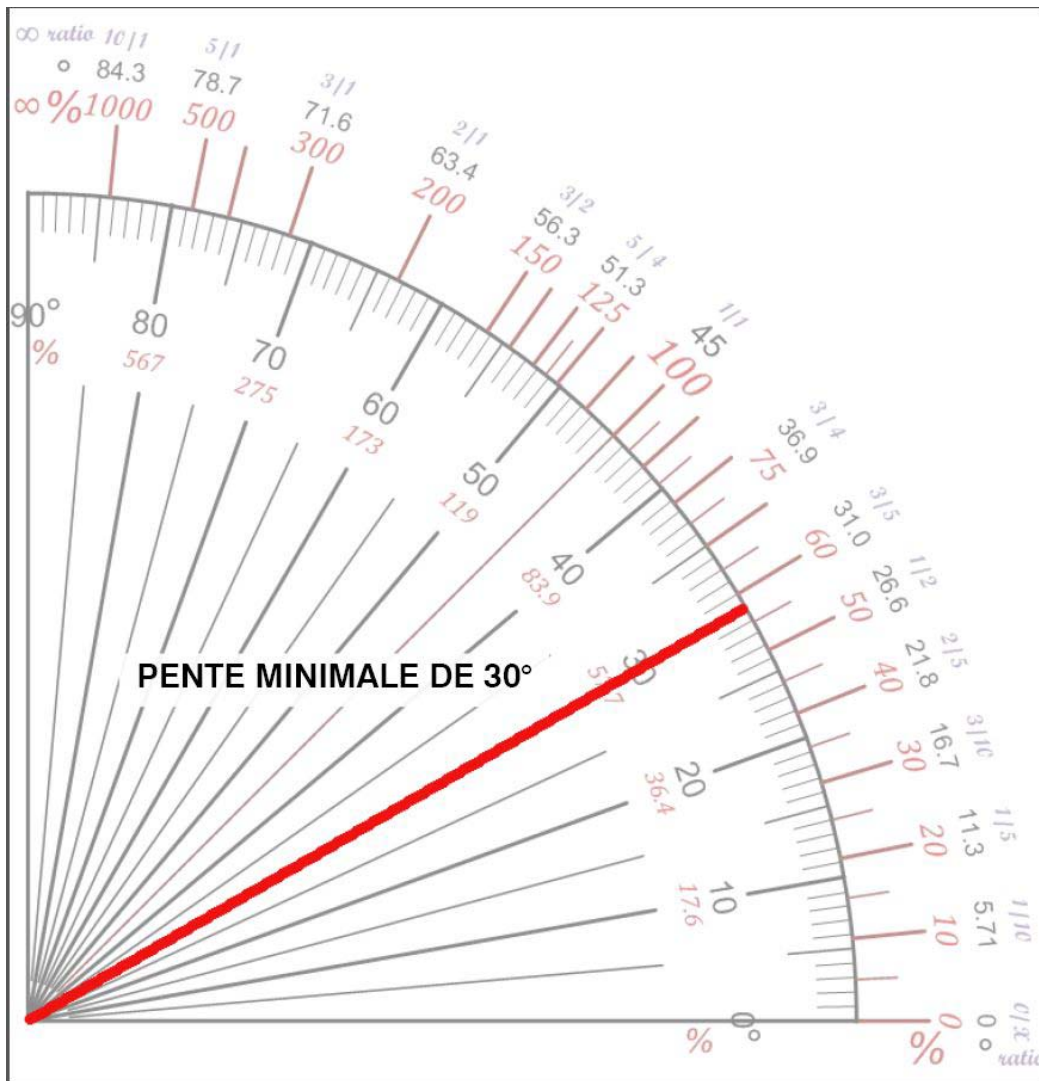
* : l'angle entre l'horizontale et la ligne créée par la face vue.

Les déblais / remblais aux abords des habitations ne peuvent pas excéder 1/3 de la hauteur du faîtage.

ASPECT DES TOITURES ET FAÇADES

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies douces, l'adaptation d'éléments constructifs peut être acceptée.

Les pentes de toit doivent être de 30° minimum.



Les toitures-terrasses ou en V sont interdits. Toutefois les toitures-terrasses sont autorisées :

- si le parti général de construction est en terrasse.
- pour les postes de transformation MT/BT de type cabine basse.
- pour les annexes accolées, si elles composent avec la construction principale un projet architectural cohérent.
- pour les annexes à usage de garage implantées en limite d'emprise publique.

La surface maximale des toitures terrasses autorisées doit être au maximum de 1/3 de l'emprise de la dernière dalle ou à défaut de l'emprise au sol de la construction principale.

Les toitures végétalisées sont admises dans la mesure où les conditions cumulatives suivantes sont respectées :

- gestion des eaux pluviales non accessibles ;
- la construction doit avoir, d'une part un Bbio max3 de 38 KW par m2 et par an et, d'autre part, disposer d'un système d'énergie à partir de sources renouvelables.

Les toitures indépendantes à un seul pan sont interdites.

Ne sont admises que les couvertures en tuiles de teinte adaptée à l'environnement. La pente des toits devra correspondre à l'utilisation optimale des matériaux de couverture tolérés. Les tuiles canal sont interdites.

Les façades devront se conformer au nuancier disponible en mairie.

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux.

³ Le Bbio max fixe une limitation du besoin en énergie pour les composantes liées au bâti (chauffage, refroidissement et éclairage).

CLOTURES

Elles doivent par leur dimension et leur traitement être en harmonie avec les bâtiments qu'elles accompagnent.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.

En limite des voies ouvertes à la circulation, elles doivent être constituées d'un muret d'une hauteur de 0,70 m. et d'un dispositif à claire-voie, doublée d'une haie vive.

Le long des autres limites, elles peuvent être constituées :

- soit par des haies vives, dans lesquelles pourra être intégré un grillage,
- soit par d'un muret d'une hauteur de 0,70 m. et d'un dispositif à claire-voie, doublée d'une haie vive.

La proportion minimale visible doit être de 1/5^{ème} de la totalité de la clôture.

L'usage de dispositifs à caractère occultant est interdit.

Pour les clôtures existantes, une extension à l'identique sera admise.

Le long des voies de circulation, elles pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité des voies publiques.

Les clôtures pleines peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'opération ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

PATRIMOINE BATI A PROTEGER, A CONSERVER, A RESTAURER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER

Toute intervention sur le bâti patrimonial repéré au titre de l'article L. 151-19 doit maintenir l'aspect extérieur des constructions et suivre les prescriptions suivantes :

- les volumes seront respectés,
- l'ajout de percements et/ou la modification de percements existants sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'amélioration du confort des occupants, conditions d'éclairage et de vues sur l'extérieur, et compose des façades équilibrées,
- la nature des matériaux existants sera également respectée, les transformations nécessaires seront exécutées à l'aide de matériaux identiques à ceux de la construction d'origine,
- l'apport de nouvelle teinte autre que les couleurs initiales des matériaux est limité à une seule couleur,
- les adjonctions d'annexes ou d'appentis sont interdites sauf si elles composent un projet cohérent avec la construction préexistante.

II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les plantations de haies vives le long des limites du terrain seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes, si possible à floraison. Elles devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/3 de persistants.

Au contact des espaces naturels ou agricoles, les plantations de haies champêtres seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées, si possible à floraison ; en sont exclues toutes essences à feuillage persistant (feuillus et conifères).

II.4. Stationnement

MODALITES DE CALCUL

Le stationnement des véhicules et des deux-roues motorisés, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Les dispositions suivantes sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles ainsi qu'aux:

- * Changements de destination des bâtiments existants,
- * Extensions de bâtiments.

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE DE DENSITE 3

Pour définir le nombre total de places de stationnement à créer, la surface de plancher totale de la construction doit être prise en compte ainsi que sa destination.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitation, commerce, bureaux, ...) le calcul de places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- 1 place par logement jusqu'à 35 m² de surface de plancher
- au-delà de 35 m² de surface de plancher, 2 places minimum par logement.
- en cas d'opération de logements (collectifs ou groupés) d'un minimum 3 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 3 logements sera exigée.
- pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat, 1 seule place de stationnement est exigée.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE :

- une aire de stationnement égale à la surface de vente.
- pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments commerciaux.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HOTEL, DE RESTAURANT :

- 2 places pour 3 chambres d'hôtel.
- 1 place par 15 m² de surface de plancher de salles de restaurant.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU :

- 1 place par 25 m² de surface de plancher créés.

CARACTERISTIQUES DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les dimensions minimales des places de stationnement doivent être de 5,00 m x 2,50 m.

STATIONNEMENT DES VEHICULES ELECTRIQUES

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques.

Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire (en particulier les bâtiments de bureaux), qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques.

L'obligation consiste en un pré-équipement du parc, afin de faciliter l'installation ultérieure d'une prise/borne de recharge par l'occupant de la place :

* alimentation en électricité du parc de stationnement, avec présence d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble. L'alimentation électrique ainsi que le tableau sont dimensionnés de façon à permettre la recharge normale (1) de véhicules électriques pour un minimum de 10% des places (2), avec au minimum une place ;

* installation de gaines, fourreaux, chemins de câbles à partir du tableau général basse tension, permettant la desserte des places du parc ;

* prévision d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

(1) - la recharge normale appelle une puissance maximale de 4kW par point de charge.

(2) - le minimum de places à équiper se calcule par rapport à la plus petite des valeurs suivantes :

* soit la totalité des emplacements exigés par le document d'urbanisme, s'il prévoit moins d'une place par logement ;

* soit la totalité des emplacements représentant en moyenne une place par logement, majorée du nombre de places exigées pour d'autres usages que le logement.

Nota : il n'est pas demandé que des circuits électriques soient installés, ceci afin de ne pas obérer l'avenir : les bornes permettront bientôt de dialoguer avec la voiture pour ajuster la charge au mieux. Dans ce cas, il ne s'agira plus d'une simple installation électrique, il faudra également installer des circuits de communication.

STATIONNEMENT DES VEHICULES A DEUX ROUES NON MOTORISES

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires correspondants au minimum à 1 place « vélo » par logement. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

III- Équipement et réseaux

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cet accès ne devra pas obstruer les fossés de la voirie préexistante.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles, cycles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques.

Les nouvelles voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

L'emprise minimale des nouvelles voies est de 5 mètres de large.

Pour la desserte de moins de trois logements :

L'emprise minimale des nouvelles voies est de 3,5 mètres de large.

CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Le règlement de collecte des déchets de la CCPEVA décrit les prescriptions techniques suivantes :

Largeur des voies : doit rendre possible le passage des véhicules de collecte vis-à-vis des véhicules en stationnement et faciliter le ramassage des bacs. La largeur sera au minimum de 3,5 m (en sens unique).

Poids Total Autorisé en Charge (PTAC) : la structure de la chaussée est adaptée au passage d'un véhicule poids lourds dont le PTAC est de 26 tonnes.

Pentes : inférieures à 12% dans les tronçons où les bennes ne doivent pas s'arrêter et à 10% lorsqu'elles sont susceptibles de s'arrêter.

Rayon de giration : ne doit pas être inférieur à 10,50 mètres

Voies en impasse : des aires de retournement doivent être aménagées à l'extrémité. Les dimensions de ces aires doivent être compatibles avec les caractéristiques des véhicules de collecte suivantes :

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE DE DENSITE 3

Largeur hors tout : 3,00 mètres (avec rétroviseurs)

Longueur hors tout : 9,50 mètres

Hauteur hors tout : 3,50 mètres

Empattement : 5,00 mètres

Rayon de braquage : 9,00 mètres

Les aires de retournement pourront être proposées en concertation et après accord de la CCPEVA. Le retournement doit pouvoir se faire avec une seule marche arrière de moins de 15 mètres.

Pour les voies ne remplissant pas les conditions fixées ci-dessus, les bacs roulants ou les sacs sont regroupés en bordure de la voie publique desservie la plus proche, sur des aires appropriées. L'utilisateur doit apporter ses déchets jusqu'aux bacs de la voie publique la plus proche.

L'emplacement satisfaisant les contraintes techniques et environnementales sera défini par la CCPEVA en accord avec la commune ou la copropriété concernée. Les présentes dispositions s'appliquent sauf directives contraires.

LE TRACE ET LES DIMENSIONS DES VOIES DE CIRCULATION A MODIFIER OU A CREER, Y COMPRIS LES RUES OU SENTIERS PIETONNIERS, LES ITINERAIRES CYCLABLES AINSI QUE LES VOIES ET ESPACES RESERVES AU TRANSPORT PUBLIC, ET, LE CAS ECHEANT, DE CELLES A CONSERVER

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire doivent être maintenus.

La largeur minimale des chemins destinés aux circulations piétonnes ou cycles doit être de 1,40 m.

EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés concernant la zone sont reportés au document graphique réglementaire.

III.2. Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées, ou à défaut dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE DE DENSITE 3

- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

Se référer à la fiche de calcul jointe en annexe du règlement.

RESEAUX CABLES ET RESEAUX SECS

Les réseaux câblés et réseaux secs doivent être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES U DEDIEES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS UE

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

I.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées

SONT INTERDITS

Habitations

Commerce et activités de service

Exploitations agricoles et forestières

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

SONT AUTORISES

Equipements d'intérêt collectif et services publics : les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Non réglementé.

I.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Volumétrie et implantation des constructions

REGLES MAXIMALES D'EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

REGLES MAXIMALES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

hauteur libre.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

implantation libre.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

Non réglementé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

DISPOSITIONS CONCERNANT LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS AINSI QUE DES CLOTURES

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur implantation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les clôtures seront adaptées aux besoins de l'opération et auront une hauteur maximale de 1,80 m.

II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel.

LES ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout défrichement, changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

II.4. Stationnement

Une étude portant sur les besoins en stationnement engendrés par la ou les activités concernées devra être produite; cette étude tiendra compte des aires de stationnement publiques existantes à proximité.

III- Équipement et réseaux

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance de l'opération, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Le règlement de collecte des déchets de la CCPEVA décrit les prescriptions techniques suivantes :

Largeur des voies : doit rendre possible le passage des véhicules de collecte vis-à-vis des véhicules en stationnement et faciliter le ramassage des bacs. La largeur sera au minimum de 3,5 m (en sens unique).

Poids Total Autorisé en Charge (PTAC) : la structure de la chaussée est adaptée au passage d'un véhicule poids lourds dont le PTAC est de 26 tonnes.

Pentes : inférieures à 12% dans les tronçons où les bennes ne doivent pas s'arrêter et à 10% lorsqu'elles sont susceptibles de s'arrêter.

Rayon de giration : ne doit pas être inférieur à 10,50 mètres

Voies en impasse : des aires de retournement doivent être aménagées à l'extrémité. Les dimensions de ces aires doivent être compatibles avec les caractéristiques des véhicules de collecte suivantes :

Largeur hors tout : 3,00 mètres (avec rétroviseurs)

Longueur hors tout : 9,50 mètres

Hauteur hors tout : 3,50 mètres

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE D'EQUIPEMENTS PUBLICS

Empattement : 5,00 mètres

Rayon de braquage : 9,00 mètres

Les aires de retournement pourront être proposées en concertation et après accord de la CCPEVA. Le retournement doit pouvoir se faire avec une seule marche arrière de moins de 15 mètres.

Pour les voies ne remplissant pas les conditions fixées ci-dessus, les bacs roulants ou les sacs sont regroupés en bordure de la voie publique desservie la plus proche, sur des aires appropriées. L'usager doit apporter ses déchets jusqu'aux bacs de la voie publique la plus proche.

L'emplacement satisfaisant les contraintes techniques et environnementales sera défini par la CCPEVA en accord avec la commune ou la copropriété concernée. Les présentes dispositions s'appliquent sauf directives contraires.

LE TRACE ET LES DIMENSIONS DES VOIES DE CIRCULATION A MODIFIER OU A CREER, Y COMPRIS LES RUES OU SENTIERS PIETONNIERS, LES ITINERAIRES CYCLABLES AINSI QUE LES VOIES ET ESPACES RESERVES AU TRANSPORT PUBLIC, ET, LE CAS ECHEANT, DE CELLES A CONSERVER

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire doivent être maintenus.

La largeur minimale des chemins destinés aux circulations piétonnes ou cycles doit être de 1,40 m.

EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés concernant la zone sont reportés au document graphique réglementaire.

III.2. Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante, dans des conditions respectant la réglementation en vigueur.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

A défaut, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation mise en œuvre par le SPANC. Les mises aux normes des systèmes d'assainissement non collectif sont aussi obligatoires. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, les fossés et dans les réseaux d'eaux pluviales.

Les dispositifs installés doivent être réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et raccordés au réseau public au moment de l'arrivée de ce dernier.

EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE D'EQUIPEMENTS PUBLICS

- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

Se référer à la fiche de calcul jointe en annexe du règlement.

RESEAUX CABLES ET RESEAUX SECS

Les réseaux câblés et réseaux secs doivent être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES U, A DOMINANTE TOURISTIQUE UT

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

I.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées

SONT INTERDITS

- * Exploitations agricole et forestière
- * Equipements d'intérêt collectif et services publics

SONT AUTORISES

- * Commerce et activités de service : se reporter au paragraphe I.2.
- * Habitation : se reporter au paragraphe I.2.
- * Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : se reporter au paragraphe I.2.

I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE :

Sont admis :

- * l'hébergement hôtelier et touristique c'est-à-dire les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- * les installations sportives, touristiques et culturelles.
- * les annexes fonctionnelles des établissements hôtelier et touristique.

HABITATION :

Sont admises :

- * les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service du personnel des établissements hôteliers et thermaux.
- * l'extension des bâtiments existants.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE :

- * les sous-destinations interdites sont : industrie, entrepôt.
- * les sous-destinations admises sont : les bureaux.

Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du P. L. U.

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le P. L. U., toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Reconstruction d'un bâtiment sinistré

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans un délai de 4 ans dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

Les installations et travaux divers

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE A DOMINANTE TOURISTIQUE

Pourront être autorisés, les exhaussements et affouillements des sols strictement indispensables à la construction. Tous travaux d'affouillement (forages, fondations spéciales, etc...) au-delà de 5 mètres de profondeur sont interdits sauf avis hydrogéologique favorable.

Les démolitions

La démolition de toute construction couverte par les servitudes AC1 inscrits et classés sera soumise à l'obtention d'une autorisation.

I.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Volumétrie et implantation des constructions

REGLES MAXIMALES D'EMPRISE AU SOL

L'Emprise au Sol telle est considérée comme :

« La projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. »

Tout élément d'un bâtiment ou toute construction créant un volume qu'il est possible de projeter au sol forme de l'emprise au sol.

A ce titre, nous trouvons donc :

- * la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction
- * les surfaces non closes au du rez-de-chaussée mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes
- * les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol)
- * les rampes d'accès extérieures
- * les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau
- * un abri à voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs
- * un garage fermé indépendant de la maison
- * un abri à jardin, un atelier indépendant ... qu'il soient clos et couverts ou similaires à l'abri à voitures ci-dessus
- * un abri à poubelles dans le même cas que l'abri à voiture
- * un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du rez-de-chaussée
- * tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du rez-de-chaussée (un étage décalé, un balcon...).

L' emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface du tènement foncier.

REGLES MAXIMALES DE DENSITES

Non réglementé.

REGLES MAXIMALES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE A DOMINANTE TOURISTIQUE

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain avant et après travaux, ne doit pas dépasser 21,50 m au faitage.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou futures.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter une distance minimale de 3 mètres mesurée à partir du bâtiment existant ou à créer ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

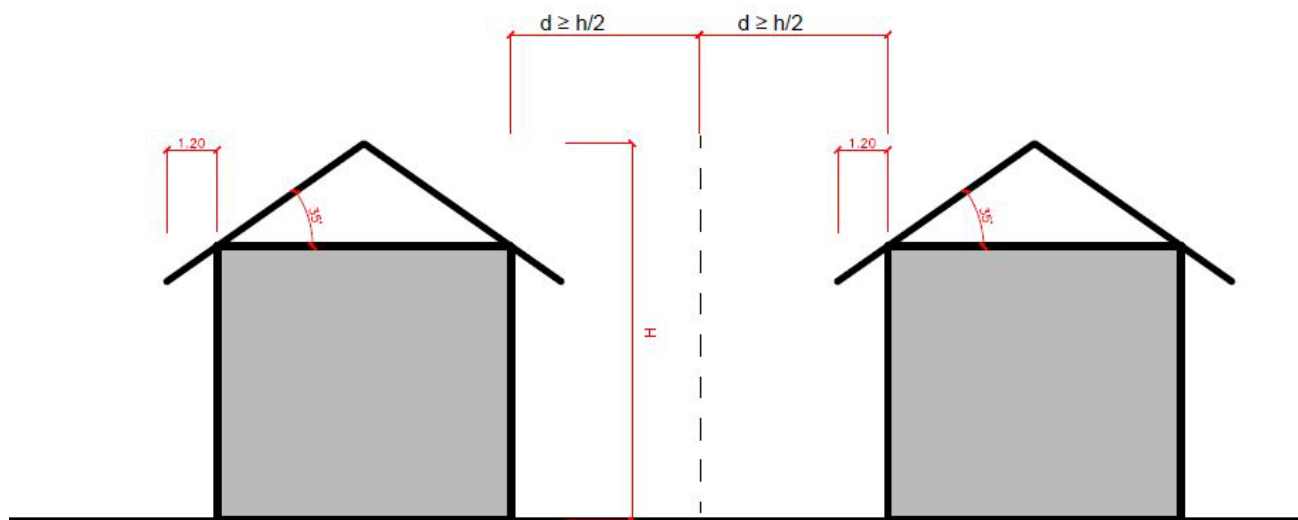
GENERALITES

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application des règles, sous réserve du respect du Code Civil.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre.

IMPLANTATIONS

La distance comptée horizontalement entre tous points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence de niveau entre ces points ($d > H/2$), avec un minimum de 4 m.



Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

Les constructions et installations peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- si elles constituent des bâtiments annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 m ;
- si elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin ;
- si elles sont de volume et d'aspect homogène, et édifiées simultanément sur des tènements contigus ;
- si elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération ;

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures.

II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

DISPOSITIONS CONCERNANT LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS AINSI QUE DES CLOTURES

Les prescriptions de cet article ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.

Elles respecteront les principes suivants :

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,
- les annexes telles que garages, remises, celliers..., ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux,
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Dans l'objectif de préserver des vues entre amont et aval, le sens du faîtage doit être celui de la majorité des toits environnants. Toutefois, si la hauteur maximale de la construction est supérieure à 5 mètres par rapport au terrain naturel, la longueur du faîtage parallèle aux courbes de niveaux doit être inférieure à 1/3 de la largeur du terrain, mesurée au droit de la construction, et pondérée par un rapport de $9/h$ maxi de la construction.

Les toitures en pointe de diamant, sont interdites, hors parti architectural et respect des règles d'intégration avec le bâti alentours existant.

Cas des toitures terrasses, plates ou végétalisées : l'implantation du bâtiment, quel qu'il soit, doit être perpendiculaire aux courbes de niveaux dans sa plus grande dimension.

TRAITEMENT DES ABORDS

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel. Les constructions sur les terrains peu pentus devront éviter les effets « taupinière ». Les enrochements dont la pente de la face vue est supérieure à 45 degrés sont interdits *. La hauteur de l'ouvrage ne peut excéder deux mètres.

* : l'angle entre l'horizontale et la ligne créée par la face vue.

Les déblais / remblais aux abords des habitations ne peuvent pas excéder 1/3 de la hauteur du faîtage.

ASPECT DES TOITURES ET FAÇADES

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies douces, l'adaptation d'éléments constructifs peut être acceptée.

Les toitures-terrasses ou en V sont interdits. Toutefois les toitures-terrasses sont autorisées :

- si le parti général de construction est en terrasse.
- pour les postes de transformation MT/BT de type cabine basse.
- pour les annexes accolées, si elles composent avec la construction principale un projet architectural cohérent.
- pour les annexes à usage de garage implantées en limite d'emprise publique.

La surface maximale des toitures terrasses autorisées doit être au maximum de 1/3 de l'emprise de la dernière dalle ou à défaut de l'emprise au sol de la construction principale.

Les toitures indépendantes à un seul pan sont interdites.

Les toitures végétalisées sont admises dans la mesure où les conditions cumulatives suivantes sont respectées :

- gestion des eaux pluviales non accessibles ;

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE A DOMINANTE TOURISTIQUE

- la construction doit avoir, d'une part un Bbio max4 de 38 KW par m2 et par an et, d'autre part, disposer d'un système d'énergie à partir de sources renouvelables.

Ne sont admises que les couvertures en tuiles de teinte adaptée à l'environnement. La pente des toits devra correspondre à l'utilisation optimale des matériaux de couverture tolérés. Les tuiles canal sont interdites.

Les façades devront se conformer au nuancier disponible en mairie.

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux.

CLOTURES

Elles doivent par leur dimension et leur traitement être en harmonie avec les bâtiments qu'elles accompagnent.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.

En limite des voies ouvertes à la circulation, elles doivent être constituées d'un muret d'une hauteur de 0,70 m. et d'un dispositif à claire-voie, doublée d'une haie vive.

Le long des autres limites, elles peuvent être constituées :

- soit par des haies vives, dans lesquelles pourra être intégré un grillage,
- soit par d'un muret d'une hauteur de 0,70 m. et d'un dispositif à claire-voie, doublée d'une haie vive.

La proportion minimale visible doit être de 1/5^{ème} de la totalité de la clôture.

L'usage de dispositifs à caractère occultant est interdit.

Pour les clôtures existantes, une extension à l'identique sera admise.

Le long des voies de circulation, elles pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité des voies publiques.

Les clôtures pleines peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'opération ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les plantations de haies vives le long des limites du terrain seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes, si possible à floraison. Elles devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/3 de persistants.

Au contact des espaces naturels ou agricoles, les plantations de haies champêtres seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées, si possible à floraison ; en sont exclues toutes essences à feuillage persistant (feuillus et conifères).

II.4. Stationnement

MODALITES DE CALCUL

Le stationnement des véhicules et des deux-roues motorisés, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Les dispositions suivantes sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles ainsi qu'aux:

- × Changements de destination des bâtiments existants,
- × Extensions de bâtiments.

⁴ Le Bbiomax fixe une limitation du besoin en énergie pour les composantes liées au bâti (chauffage, refroidissement et éclairage).

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE A DOMINANTE TOURISTIQUE

Pour définir le nombre total de places de stationnement à créer, la surface de plancher totale de la construction doit être prise en compte ainsi que sa destination.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitation, commerce, bureaux, ...) le calcul de places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- 1 place par logement jusqu'à 35 m² de surface de plancher
- au-delà de 35 m² de surface de plancher, 2 places minimum par logement.
- en cas d'opération de logements (collectifs ou groupés) d'un minimum 3 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 3 logements sera exigée.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE :

- une aire de stationnement égale à la surface de vente.
- pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments commerciaux.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE A USAGE D'ETABLISSEMENTS HOTELIERS ET THERMAUX ET D'INSTALLATIONS SPORTIVES

- une étude portant sur les besoins en stationnement engendrés par la ou les activités concernées devra être produite ; cette étude tiendra compte des aires de stationnement publiques existantes à proximité.

CARACTERISTIQUES DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les dimensions minimales des places de stationnement doivent être de 5,00 m x 2,50 m.

STATIONNEMENT DES VEHICULES ELECTRIQUES

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques.

Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire (en particulier les bâtiments de bureaux), qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques.

L'obligation consiste en un pré-équipement du parc, afin de faciliter l'installation ultérieure d'une prise/borne de recharge par l'occupant de la place :

* alimentation en électricité du parc de stationnement, avec présence d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble. L'alimentation électrique ainsi que le tableau sont dimensionnés de façon à permettre la recharge normale (1) de véhicules électriques pour un minimum de 10% des places (2), avec au minimum une place ;

* installation de gaines, fourreaux, chemins de câbles à partir du tableau général basse tension, permettant la desserte des places du parc ;

* prévision d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

(1) - la recharge normale appelle une puissance maximale de 4kW par point de charge.

(2) - le minimum de places à équiper se calcule par rapport à la plus petite des valeurs suivantes :

* soit la totalité des emplacements exigés par le document d'urbanisme, s'il prévoit moins d'une place par logement ;

* soit la totalité des emplacements représentant en moyenne une place par logement, majorée du nombre de places exigées pour d'autres usages que le logement.

Nota : il n'est pas demandé que des circuits électriques soient installés, ceci afin de ne pas obérer l'avenir : les bornes permettront bientôt de dialoguer avec la voiture pour ajuster la charge au mieux. Dans ce cas, il ne s'agira plus d'une simple installation électrique, il faudra également installer des circuits de communication.

STATIONNEMENT DES VEHICULES A DEUX ROUES NON MOTORISES

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires correspondants au minimum à 1 place « vélo » par logement. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

III- Équipement et réseaux

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cet accès ne devra pas obstruer les fossés de la voirie préexistante.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles, cycles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques.

Les nouvelles voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

L'emprise minimale des nouvelles voies est de 5 mètres de large.

CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Le règlement de collecte des déchets de la CCPEVA décrit les prescriptions techniques suivantes :

Largeur des voies : doit rendre possible le passage des véhicules de collecte vis-à-vis des véhicules en stationnement et faciliter le ramassage des bacs. La largeur sera au minimum de 3,5 m (en sens unique).

Poids Total Autorisé en Charge (PTAC) : la structure de la chaussée est adaptée au passage d'un véhicule poids lourds dont le PTAC est de 26 tonnes.

Pentes : inférieures à 12% dans les tronçons où les bennes ne doivent pas s'arrêter et à 10% lorsqu'elles sont susceptibles de s'arrêter.

Rayon de giration : ne doit pas être inférieur à 10,50 mètres

Voies en impasse : des aires de retournement doivent être aménagées à l'extrémité. Les dimensions de ces aires doivent être compatibles avec les caractéristiques des véhicules de collecte suivantes :

Largeur hors tout : 3,00 mètres (avec rétroviseurs)

Longueur hors tout : 9,50 mètres

Hauteur hors tout : 3,50 mètres

Empattement : 5,00 mètres

Rayon de braquage : 9,00 mètres

Les aires de retournement pourront être proposées en concertation et après accord de la CCPEVA. Le retournement doit pouvoir se faire avec une seule marche arrière de moins de 15 mètres.

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE A DOMINANTE TOURISTIQUE

Pour les voies ne remplissant pas les conditions fixées ci-dessus, les bacs roulants ou les sacs sont regroupés en bordure de la voie publique desservie la plus proche, sur des aires appropriées. L'usager doit apporter ses déchets jusqu'aux bacs de la voie publique la plus proche.

L'emplacement satisfaisant les contraintes techniques et environnementales sera défini par la CCPEVA en accord avec la commune ou la copropriété concernée. Les présentes dispositions s'appliquent sauf directives contraires.

LE TRACE ET LES DIMENSIONS DES VOIES DE CIRCULATION A MODIFIER OU A CREER, Y COMPRIS LES RUES OU SENTIERS PIETONNIERS, LES ITINERAIRES CYCLABLES AINSI QUE LES VOIES ET ESPACES RESERVES AU TRANSPORT PUBLIC, ET, LE CAS ECHEANT, DE CELLES A CONSERVER

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire doivent être maintenus.

La largeur minimale des chemins destinés aux circulations piétonnes ou cycles doit être de 1,40 m.

EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés concernant la zone sont reportés au document graphique réglementaire.

III.2. Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées, ou à défaut dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

Se référer à la fiche de calcul jointe en annexe du règlement.

RESEAUX CABLES ET RESEAUX SECS

Les réseaux câblés et réseaux secs doivent être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER - 2AU

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

I.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées

SONT INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme qui ne figurent pas à l'article I.2. sont interdites.

SONT AUTORISES :

Se reporter au paragraphe I.2.

I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les zones AU seront ouvertes à l'urbanisation à l'occasion d'une révision du PLU à condition :

- * qu'elles se réalisent dans le cadre de l'élaboration d'un projet urbain à vocation principale d'habitat visant à préciser les orientations d'aménagement pour chaque zone AU ;
- * qu'elles se réalisent dans le respect des principes énoncés au PADD.

AU REGARD DES SERVITUDES D'URBANISME – ATTENTE DE PROJET - VERLAGNY EST

Le périmètre d'étude concerné par cette servitude :

Il s'agit d'instituer un secteur d'attente au titre de l'article L.151-41 5°. Cette servitude permet de geler l'urbanisation d'un périmètre d'étude (dont les limites sont précisées au document graphique réglementaire) pendant une durée de cinq ans dans l'attente de l'élaboration d'un projet d'aménagement global et de son approbation par la collectivité.

Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés.

I.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé.

II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé.

II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Non réglementé.

II.4. Stationnement

Non réglementé.

III- Équipement et réseaux

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

III.2. Desserte par les réseaux

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DE DENSITE1 AUa

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

I.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées

SONT INTERDITS

- * Exploitation agricole et forestière
- * Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : se reporter au paragraphe I.2.

SONT AUTORISES :

- * Habitation : se reporter au paragraphe I.2.
- * Commerce et activités de service : se reporter au paragraphe I.2.
- * Equipements d'intérêt collectif et services publics
- * Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : se reporter au paragraphe I.2.

I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

L'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'organisation de cette zone vise à mettre en place un projet d'urbanisation défini en termes d'opération d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme. Le projet doit porter sur l'ensemble du secteur ou sur une partie du secteur constituant un ensemble cohérent ; justifier qu'il ne crée pas d'enclaves inconstructibles, ni à l'intérieur de la zone où la réalisation est projetée, ni à l'intérieur d'une zone urbaine ou à urbaniser limitrophe.

Dans tous les cas, le projet d'urbanisation doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation. Des principes urbains ont été proposés pour guider les projets d'ensemble. Les secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation sont identifiés au document graphique réglementaire.

AU REGARD DE L'INSUFFISANCE DES EQUIPEMENTS

Les réseaux eaux usées et eaux pluviales

Les équipements publics doivent être opérationnels lors de la mise en service des constructions.

Les accès et la voirie

La définition d'une ou plusieurs accroches à la voirie principale pour desservir la zone est indispensable. Outre la desserte routière, les cheminements doux (notamment piétons) doivent être définis et doivent préciser leur inscription dans le maillage communal.

Les occupations et utilisations du sol définies dans cet article sont admises dans le respect des prescriptions ci-après.

Habitations :

- * les piscines sont interdites.

Commerce et activités de service :

- * artisanat : les activités de commerces et d'artisanat appartenant à la catégorie des installations classées sont autorisées dans la mesure où les conditions cumulatives ci-après sont respectées :

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE A URBANISER DE DENSITE 1

- Elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants.
- Elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
- En cas de stockage extérieur de matériel ou matériaux, ceux-ci devront être couverts ou par défaut dissimulés par des plantations en haie vive. Dans tous les cas, les abords et espaces libres autour des bâtiments devront être nettoyés, entretenus et plantés

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- * les sous-destinations interdites sont : industrie, entrepôt.
- * les sous-destinations admises sont : les bureaux.

I.3. Mixité fonctionnelle et sociale

MIXITE SOCIALE SUR LES SECTEURS D'OAP

Les opérations de construction de logements et de changement de destination pour du logement doivent intégrer un pourcentage de mixité sociale. 30% minimum du nombre total de logements devra être affecté à du logement locatif social (l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50)

Grande Rive - OAP 4 : L'opération de construction de logements doit intégrer un pourcentage de mixité sociale. 20% minimum du nombre total de logements devra être affecté à du logement locatif social (l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50)

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Volumétrie et implantation des constructions

REGLES MAXIMALES D'EMPRISE AU SOL

L'Emprise au Sol telle est considérée comme :

« La projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. »

Tout élément d'un bâtiment ou toute construction créant un volume qu'il est possible de projeter au sol forme de l'emprise au sol.

A ce titre, nous trouvons donc :

- * la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction
- * les surfaces non closes au du rez-de-chaussée mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes
- * les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol)
- * les rampes d'accès extérieures
- * un abri à voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs
- * un garage fermé indépendant de la maison
- * un abri à jardin, un atelier indépendant ... qu'il soient clos et couverts ou similaires à l'abri à voitures ci-dessus
- * un abri à poubelles dans le même cas que l'abri à voiture
- * un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du rez-de-chaussée

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE A URBANISER DE DENSITE 1

- * tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du rez-de-chaussée (un étage décalé, un balcon...).

L' emprise au sol maximale des constructions est définie dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique bénéficient d'une majoration d'emprise au sol de 10% en référence à l'emprise au sol ci-dessus énoncée.

- * Une construction peut être considérée comme exemplaire sur le plan énergétique si sa consommation conventionnelle d'énergie pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, est inférieure ou égale de 20 % (40 % pour les immeubles de bureaux) à celle exigée par la RT 2012.

REGLES MAXIMALES DE DENSITES

La densité maximale des projets est définie dans les orientations d'aménagement et de programmation.

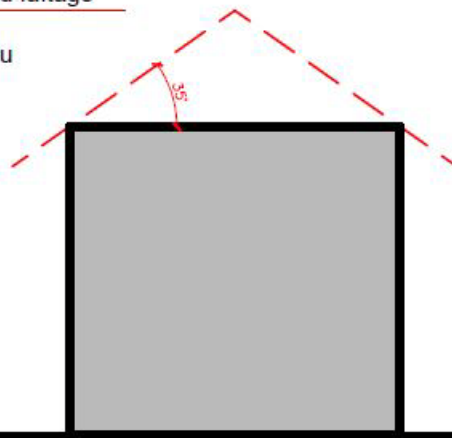
REGLES MAXIMALES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, est définie dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Toutefois, la hauteur maximale ne doit pas dépasser aux acrotères et aux protections la hauteur maximale définie dans les orientations d'aménagement et de programmation, diminuée d'un toit virtuel à 2 pans à 35°.

Hauteur maximale au faîtage

Hauteur maximale du
toit terrasse ou
végétalisé



II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou futures.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre.

IMPLANTATION

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum de la limite des voies et des emprises publiques.

Pour les annexes à usage de stationnement (garage, plate-forme) il est admis :

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE A URBANISER DE DENSITE 1

- soit une implantation en limite du domaine public à condition que la parcelle soit située à l'aval de la voie, que le terrain naturel ait une pente supérieure ou égale à 20%, et que la hauteur de la construction ne dépasse pas le niveau de la voie,
- soit une implantation à une distance minimale de 1,50 mètre à condition que la parcelle soit située à l'amont de la voie et qu'il y ait une différence de niveau supérieure à 2 mètres entre la chaussée et le terrain naturel, mesurée à une profondeur de 5 mètres depuis la limite d'emprise de la voie publique,
- et aux conditions cumulatives que la construction projetée ne crée pas de gêne à la sécurité routière et qu'un traitement architectural adapté soit mis en œuvre.

Pour les travaux sur le bâti existant, lorsque l'implantation de la construction ne respecte pas l'article ci-dessus énoncé, les occupations et utilisations du sol liés à des travaux d'amélioration énergétique et spécialement la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisées dans la limite de 0,30 cm supplémentaires si et seulement si la fonctionnalité de la voie publique et la sécurité routière ne sont pas remises en cause.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

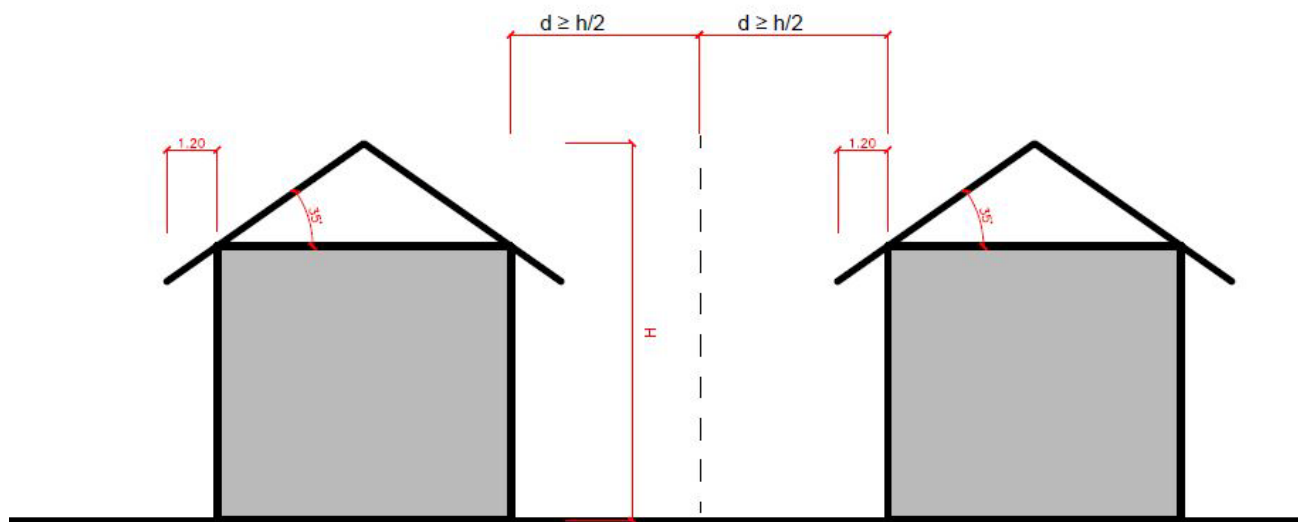
GENERALITES

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application des règles, sous réserve du respect du Code Civil.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre.

IMPLANTATIONS

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$).



Toutefois, dans le cas de projet de constructions couvrant plusieurs parcelles contiguës ou venant jouxter un bâtiment existant de même hauteur, érigé en limite mitoyenne, les constructions pourront être édifiées en ordre continu.

Les annexes fonctionnelles d'une habitation existante, projetée sur le terrain d'assiette de celle-ci, devront être éloignées d'au moins 2 mètres du corps principal d'habitation et pourront s'implanter jusqu'à 1,50 mètres des limites séparatives de propriété à condition que :

- leur hauteur ne dépasse 3 mètres au faîtage,
- la longueur de la façade bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 9 mètres,

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE A URBANISER DE DENSITE 1

- la surface ne dépasse pas 20 m² d'emprise au sol.
- le nombre d'annexes ne peut excéder 2 unités.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS AINSI QUE DES CLOTURES

Les prescriptions de cet article ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions sont définies dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Néanmoins, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

TRAITEMENT DES ABORDS

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel. Les constructions sur les terrains peu pentus devront éviter les effets « taupinière ». Les enrochements dont la pente de la face vue est supérieure à 45 degrés sont interdits *. La hauteur de l'ouvrage ne peut excéder deux mètres.

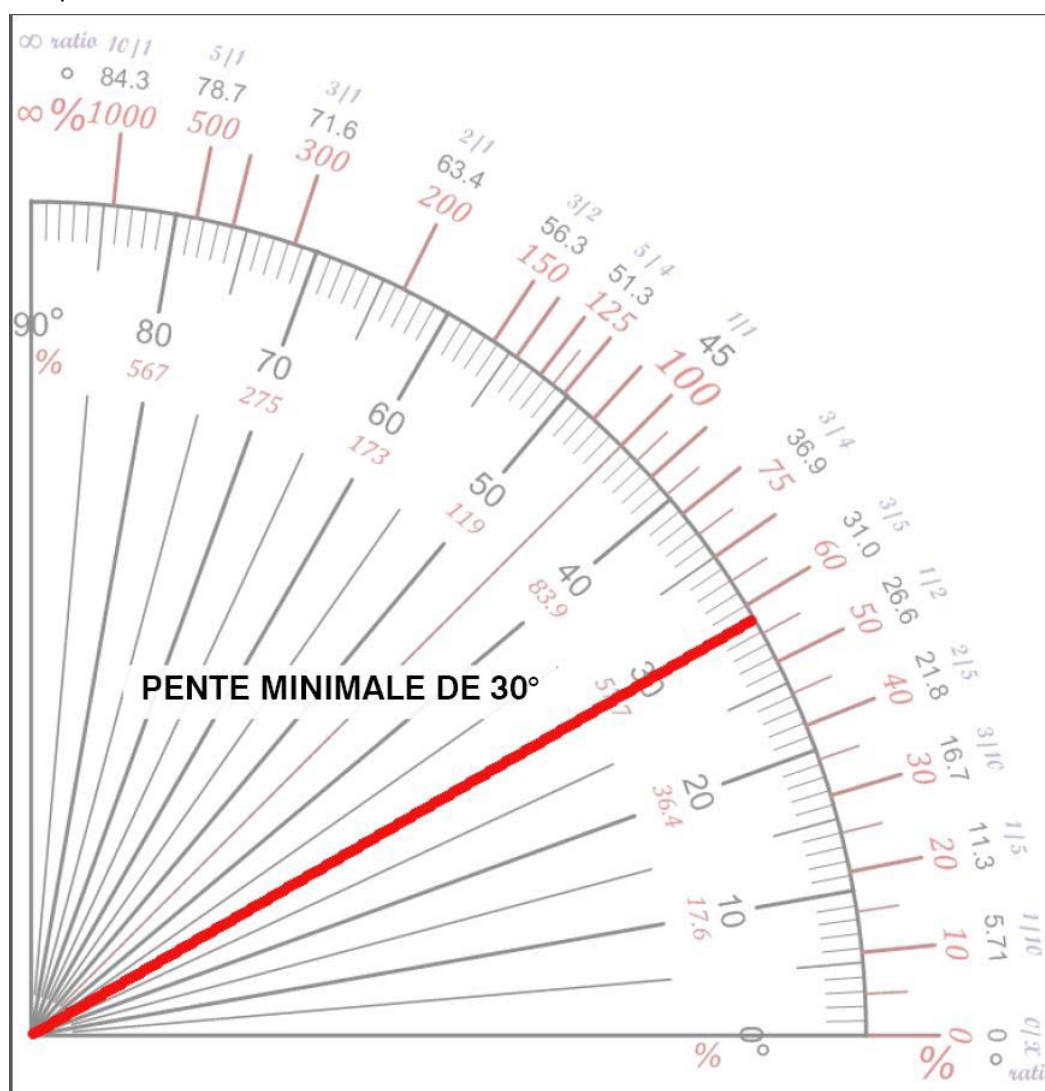
* : l'angle entre l'horizontale et la ligne créée par la face vue.

Les déblais / remblais aux abords des habitations ne peuvent pas excéder 1/3 de la hauteur du faîtage.

ASPECT DES TOITURES ET FAÇADES

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies douces, l'adaptation d'éléments constructifs peut être acceptée.

Les pentes de toit doivent être de 30° minimum.



Les toitures-terrasses ou en V sont interdits. Toutefois les toitures-terrasses sont autorisées :

- si le parti général de construction est en terrasse.
- pour les postes de transformation MT/BT de type cabine basse.
- pour les annexes accolées, si elles composent avec la construction principale un projet architectural cohérent.
- pour les annexes à usage de garage implantées en limite d'emprise publique.

Les toitures indépendantes à un seul pan sont interdites.

Ne sont admises que les couvertures en tuiles de teinte adaptée à l'environnement. La pente des toits devra correspondre à l'utilisation optimale des matériaux de couverture tolérés. Les tuiles canal sont interdites.

Les façades devront se conformer aux règles suivantes :

- enduits non peints : teinte beige.
- enduits, bétons, boiseries, métaux : se reporter à la palette de couleurs (couleurs de référence) déposée en mairie.
- bois non peints : vernis teinte naturelle.

La surface maximale des toitures terrasses autorisées doit être au maximum de 1/3 de l'emprise de la dernière dalle ou à défaut de l'emprise au sol de la construction principale.

Les toitures végétalisées sont admises dans la mesure où les conditions cumulatives suivantes sont respectées :

- gestion des eaux pluviales non accessibles ;
- la construction doit avoir, d'une part un Bbio max5 de 38 KW par m2 et par an et, d'autre part, disposer d'un système d'énergie à partir de sources renouvelables.

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux.

CLOTURES

Elles doivent par leur dimension et leur traitement être en harmonie avec les bâtiments qu'elles accompagnent.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.

En limite des voies ouvertes à la circulation, elles doivent être constituées d'un muret d'une hauteur de 0,70 m. et d'un dispositif à claire-voie, doublée d'une haie vive.

Le long des autres limites, elles peuvent être constituées :

- soit par des haies vives, dans lesquelles pourra être intégré un grillage,
- soit par d'un muret d'une hauteur de 0,70 m. et d'un dispositif à claire-voie, doublée d'une haie vive.

La proportion minimale visible doit être de 1/5^{ème} de la totalité de la clôture

L'usage de dispositifs à caractère occultant est interdit.

Pour les clôtures existantes, une extension à l'identique sera admise.

Le long des voies de circulation, elles pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité des voies publiques.

Les clôtures pleines peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'opération ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

⁵ Le Bbio max fixe une limitation du besoin en énergie pour les composantes liées au bâti (chauffage, refroidissement et éclairage).

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE A URBANISER DE DENSITE 1

Les plantations de haies vives le long des limites du terrain seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes, si possible à floraison. Elles devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/3 de persistants.

Au contact des espaces naturels ou agricoles, les plantations de haies champêtres seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées, si possible à floraison ; en sont exclues toutes essences à feuillage persistant (feuillus et conifères).

II.4. Stationnement

MODALITES DE CALCUL

Le stationnement des véhicules et des deux-roues motorisés, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Les dispositions suivantes sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles ainsi qu'aux:

- * Changements de destination des bâtiments existants,
- * Extensions de bâtiments.

Pour définir le nombre total de places de stationnement à créer, la surface de plancher totale de la construction doit être prise en compte ainsi que sa destination.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitation, commerce, bureaux, ...) le calcul de places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- 1 place par logement jusqu'à 35 m² de surface de plancher
- au-delà de 35 m² de surface de plancher, 2 places minimum par logement.
- en cas d'opération de logements (collectifs ou groupés) d'un minimum 3 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 3 logements sera exigée.
- pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat, 1 seule place de stationnement est exigée.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE :

- une aire de stationnement égale à la surface de vente.
- pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments commerciaux.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HOTEL, DE RESTAURANT :

- 2 places pour 3 chambres d'hôtel.
- 1 place par 15 m² de surface de plancher de salles de restaurant.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU :

- 1 place par 25 m² de surface de plancher créés.

CARACTERISTIQUES DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les dimensions minimales des places de stationnement doivent être de 5,00 m x 2,50 m.

STATIONNEMENT DES VEHICULES ELECTRIQUES

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE A URBANISER DE DENSITE 1

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques.

Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire (en particulier les bâtiments de bureaux), qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques.

L'obligation consiste en un pré-équipement du parc, afin de faciliter l'installation ultérieure d'une prise/borne de recharge par l'occupant de la place :

* alimentation en électricité du parc de stationnement, avec présence d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble. L'alimentation électrique ainsi que le tableau sont dimensionnés de façon à permettre la recharge normale (1) de véhicules électriques pour un minimum de 10% des places (2), avec au minimum une place ;

* installation de gaines, fourreaux, chemins de câbles à partir du tableau général basse tension, permettant la desserte des places du parc ;

* prévision d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

(1) - la recharge normale appelle une puissance maximale de 4kW par point de charge.

(2) - le minimum de places à équiper se calcule par rapport à la plus petite des valeurs suivantes :

* soit la totalité des emplacements exigés par le document d'urbanisme, s'il prévoit moins d'une place par logement ;

* soit la totalité des emplacements représentant en moyenne une place par logement, majorée du nombre de places exigées pour d'autres usages que le logement.

Nota : il n'est pas demandé que des circuits électriques soient installés, ceci afin de ne pas obérer l'avenir : les bornes permettront bientôt de dialoguer avec la voiture pour ajuster la charge au mieux. Dans ce cas, il ne s'agira plus d'une simple installation électrique, il faudra également installer des circuits de communication.

STATIONNEMENT DES VEHICULES A DEUX ROUES NON MOTORISES

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires correspondants au minimum à 1 place « vélo » par logement. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

III- Équipement et réseaux

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cet accès ne devra pas obstruer les fossés de la voirie préexistante.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles, cycles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques.

Les nouvelles voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

L'emprise minimale des nouvelles voies est de 7 mètres de large dont 1,20 m de trottoir minimum.

Pour la desserte de moins de trois logements :

L'emprise minimale des nouvelles voies est de 3,5 mètres de large.

CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Le règlement de collecte des déchets de la CCPEVA décrit les prescriptions techniques suivantes :

Largeur des voies : doit rendre possible le passage des véhicules de collecte vis-à-vis des véhicules en stationnement et faciliter le ramassage des bacs. La largeur sera au minimum de 3,5 m (en sens unique).

Poids Total Autorisé en Charge (PTAC) : la structure de la chaussée est adaptée au passage d'un véhicule poids lourds dont le PTAC est de 26 tonnes.

Pentes : inférieures à 12% dans les tronçons où les bennes ne doivent pas s'arrêter et à 10% lorsqu'elles sont susceptibles de s'arrêter.

Rayon de giration : ne doit pas être inférieur à 10,50 mètres

Voies en impasse : des aires de retournement doivent être aménagées à l'extrémité. Les dimensions de ces aires doivent être compatibles avec les caractéristiques des véhicules de collecte suivantes :

Largeur hors tout : 3,00 mètres (avec rétroviseurs)

Longueur hors tout : 9,50 mètres

Hauteur hors tout : 3,50 mètres

Empattement : 5,00 mètres

Rayon de braquage : 9,00 mètres

Les aires de retournement pourront être proposées en concertation et après accord de la CCPEVA. Le retournement doit pouvoir se faire avec une seule marche arrière de moins de 15 mètres.

LE TRACE ET LES DIMENSIONS DES VOIES DE CIRCULATION A MODIFIER OU A CREER, Y COMPRIS LES RUES OU SENTIERS PIETONNIERS, LES ITINERAIRES CYCLABLES AINSI QUE LES VOIES ET ESPACES RESERVES AU TRANSPORT PUBLIC, ET, LE CAS ECHEANT, DE CELLES A CONSERVER

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire doivent être maintenus.

La largeur minimale des chemins destinés aux circulations piétonnes ou cycles doit être de 1,40 m.

EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés concernant la zone sont reportés au document graphique réglementaire.

III.2. Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux USEES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées, ou à défaut dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

Eaux PLUVIALES

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

Se référer à la fiche de calcul jointe en annexe du règlement.

RESEAUX CABLES ET RESEAUX SECS

Les réseaux câblés et réseaux secs doivent être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DE DENSITE 2 AUB

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

I.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées

SONT INTERDITS

- * Exploitation agricole et forestière
- * Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : se reporter au paragraphe I.2.

SONT AUTORISES :

- * Habitation
- * Commerce et activités de service : se reporter au paragraphe I.2.
- * Equipements d'intérêt collectif et services publics
- * Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : se reporter au paragraphe I.2.

I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

L'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'organisation de cette zone vise à mettre en place un projet d'urbanisation défini en termes d'opération d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme. Le projet doit porter sur l'ensemble du secteur ou sur une partie du secteur constituant un ensemble cohérent ; justifier qu'il ne crée pas d'enclaves inconstructibles, ni à l'intérieur de la zone où la réalisation est projetée, ni à l'intérieur d'une zone urbaine ou à urbaniser limitrophe.

Dans tous les cas, le projet d'urbanisation doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation. Des principes urbains ont été proposés pour guider les projets d'ensemble. Les secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation sont identifiés au document graphique réglementaire.

AU REGARD DE L'INSUFFISANCE DES EQUIPEMENTS

Les réseaux eaux usées et eaux pluviales

Les équipements publics doivent être opérationnels lors de la mise en service des constructions.

Les accès et la voirie

La définition d'une ou plusieurs accroches à la voirie principale pour desservir la zone est indispensable. Outre la desserte routière, les cheminements doux (notamment piétons) doivent être définis et doivent préciser leur inscription dans le maillage communal.

AU REGARD DES SERVITUDES D'URBANISME – ATTENTE DE PROJET - VERLAGNY EST

Le périmètre d'étude concerné par cette servitude :

Il s'agit d'instituer un secteur d'attente au titre de l'article L.151-41 5°. Cette servitude permet de geler l'urbanisation d'un périmètre d'étude (dont les limites sont précisées au document graphique réglementaire) pendant une durée de cinq ans dans l'attente de l'élaboration d'un projet d'aménagement global et de son approbation par la collectivité.

Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes sont autorisés.

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE A URBANISER DE DENSITE 2

Les occupations et utilisations du sol définies dans cet article sont admises dans le respect des prescriptions ci-après.

Commerce et activités de service :

- * artisanat : les activités de commerces et d'artisanat appartenant à la catégorie des installations classées sont autorisées dans la mesure où les conditions cumulatives ci-après sont respectées :
 - o Elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants.
 - o Elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
 - o En cas de stockage extérieur de matériel ou matériaux, ceux-ci devront être couverts ou par défaut dissimulés par des plantations en haie vive. Dans tous les cas, les abords et espaces libres autour des bâtiments devront être nettoyés, entretenus et plantés

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- * les sous-destinations interdites sont : industrie, entrepôt.
- * les sous-destinations admises sont : les bureaux.

I.3. Mixité fonctionnelle et sociale

MIXITE FONCTIONNELLE SUR LES SECTEURS D'OAP

Les opérations de construction de logements et de changement de destination pour du logement doivent intégrer un pourcentage de mixité sociale. 30% minimum du nombre total de logements devra être affecté à du logement locatif social (l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50)

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Volumétrie et implantation des constructions

REGLES MAXIMALES D'EMPRISE AU SOL

L'Emprise au Sol telle est considérée comme :

« La projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. »

Tout élément d'un bâtiment ou toute construction créant un volume qu'il est possible de projeter au sol forme de l'emprise au sol.

A ce titre, nous trouvons donc :

- * la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction
- * les surfaces non closes au du rez-de-chaussée mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes
- * les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol)
- * les rampes d'accès extérieures
- * les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau
- * un abri à voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs
- * un garage fermé indépendant de la maison
- * un abri à jardin, un atelier indépendant ... qu'il soient clos et couverts ou similaires à l'abri à

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE A URBANISER DE DENSITE 2

- * voitures ci-dessus
- * un abri à poubelles dans le même cas que l'abri à voiture
- * un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du rez-de-chaussée
- * tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du rez-de-chaussée (un étage décalé, un balcon...).

L'emprise au sol maximale des constructions est définie dans les orientations d'aménagement et de programmation.

REGLES MAXIMALES DE DENSITES

La densité maximale des projets est définie dans les orientations d'aménagement et de programmation.

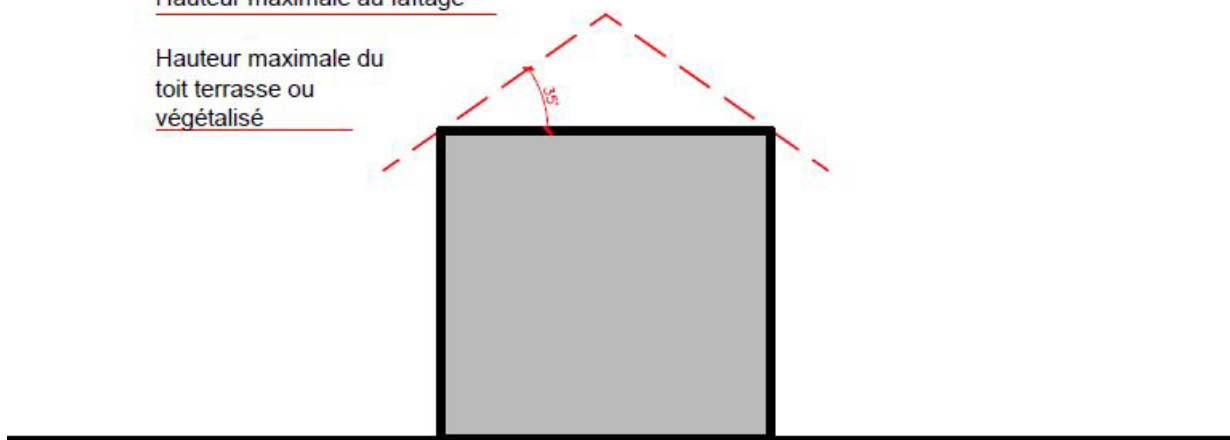
REGLES MAXIMALES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain avant et après travaux, est définie dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Toutefois, la hauteur maximale ne doit pas dépasser aux acrotères et aux protections la hauteur maximale définie dans les orientations d'aménagement et de programmation, diminuée d'un toit virtuel à 2 pans à 35°.

Hauteur maximale au faîtage

Hauteur maximale du
toit terrasse ou
végétalisé



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou futures.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre.

IMPLANTATION

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum de la limite des voies et des emprises publiques.

Pour les annexes à usage de stationnement (garage, plate-forme) il est admis :

- soit une implantation en limite du domaine public à condition que la parcelle soit située à l'aval de la voie, que le terrain naturel ait une pente supérieure ou égale à 20%, et que la hauteur de la construction ne dépasse pas le niveau de la voie,

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE A URBANISER DE DENSITE 2

- soit une implantation à une distance minimale de 1,50 mètre à condition que la parcelle soit située à l'amont de la voie et qu'il y ait une différence de niveau supérieure à 2 mètres entre la chaussée et le terrain naturel, mesurée à une profondeur de 5 mètres depuis la limite d'emprise de la voie publique,
- et aux conditions cumulatives que la construction projetée ne crée pas de gêne à la sécurité routière et qu'un traitement architectural adapté soit mis en œuvre.

Pour les travaux sur le bâti existant, lorsque l'implantation de la construction ne respecte pas l'article ci-dessus énoncé, les occupations et utilisations du sol liés à des travaux d'amélioration énergétique et spécialement la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisées dans la limite de 0,30 cm supplémentaires si et seulement si la fonctionnalité de la voie publique et la sécurité routière ne sont pas remises en cause.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

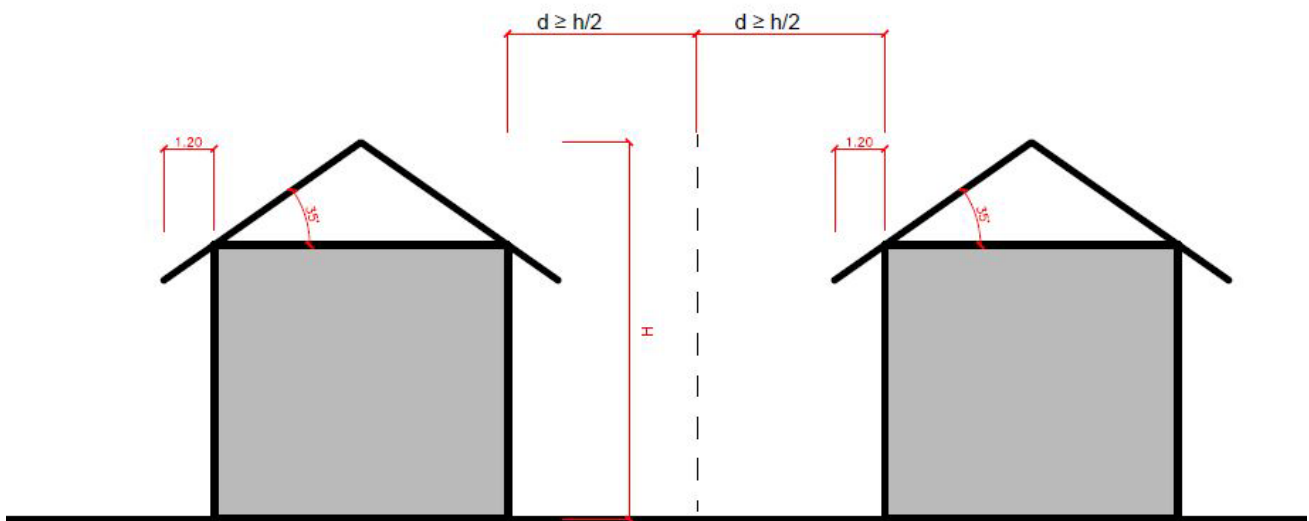
GENERALITES

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application des règles, sous réserve du respect du Code Civil.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre.

IMPLANTATIONS

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$).



Toutefois, dans le cas de projet de constructions couvrant plusieurs parcelles contiguës ou venant juxter un bâtiment existant de même hauteur, érigé en limite mitoyenne, les constructions pourront être édifiées en ordre continu.

Les annexes fonctionnelles d'une habitation existante, projetée sur le terrain d'assiette de celle-ci, devront être éloignées d'au moins 2 mètres du corps principal d'habitation et pourront s'implanter jusqu'à 1,50 mètres des limites séparatives de propriété à condition que :

- leur hauteur ne dépasse 3 mètres au faîtage,
- la longueur de la façade bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 9 mètres,
- la surface ne dépasse pas 20 m² d'emprise au sol.
- le nombre d'annexes ne peut excéder 2 unités.

II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

DISPOSITIONS CONCERNANT LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS AINSI QUE DES CLOTURES

Les prescriptions de cet article ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions sont définies dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Néanmoins, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

TRAITEMENT DES ABORDS

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel. Les constructions sur les terrains peu pentus devront éviter les effets « taupinière ». Les enrochements dont la pente de la face vue est supérieure à 45 degrés sont interdits *. La hauteur de l'ouvrage ne peut excéder deux mètres.

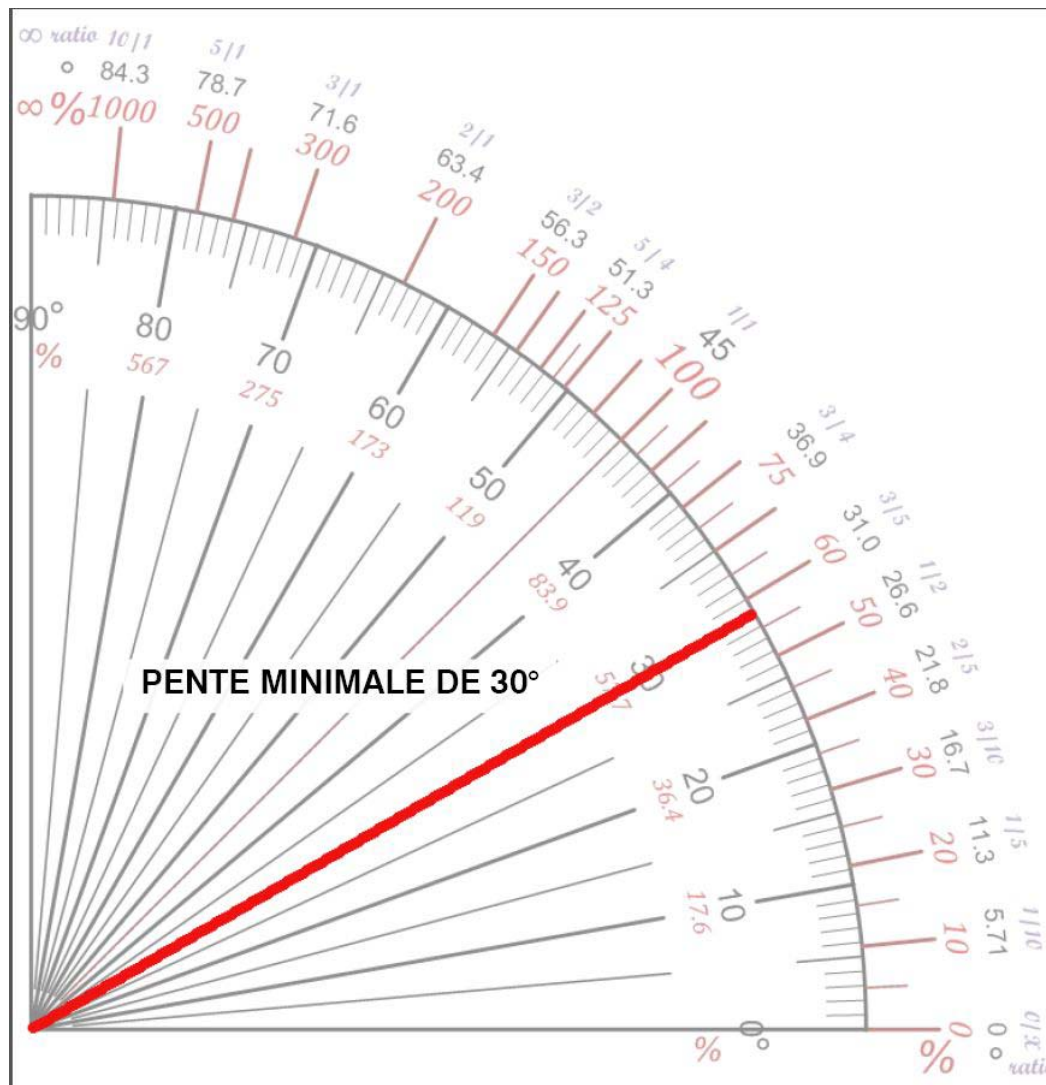
* : l'angle entre l'horizontale et la ligne créée par la face vue.

Les déblais / remblais aux abords des habitations ne peuvent pas excéder 1/3 de la hauteur du faîtage.

ASPECT DES TOITURES ET FAÇADES

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies douces, l'adaptation d'éléments constructifs peut être acceptée.

Les pentes de toit doivent être de 30° minimum.



ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE A URBANISER DE DENSITE 2

Les toitures-terrasses ou en V sont interdits. Toutefois les toitures-terrasses sont autorisées :

- si le parti général de construction est en terrasse.
- pour les postes de transformation MT/BT de type cabine basse.
- pour les annexes accolées, si elles composent avec la construction principale un projet architectural cohérent.
- pour les annexes à usage de garage implantées en limite d'emprise publique.

La surface maximale des toitures terrasses autorisées doit être au maximum de 1/3 de l'emprise de la dernière dalle ou à défaut de l'emprise au sol de la construction principale.

Les toitures indépendantes à un seul pan sont interdites.

Les toitures végétalisées sont admises dans la mesure où les conditions cumulatives suivantes sont respectées :

- gestion des eaux pluviales non accessibles ;
- la construction doit avoir, d'une part un Bbio max6 de 38 KW par m2 et par an et, d'autre part, disposer d'un système d'énergie à partir de sources renouvelables.

Ne sont admises que les couvertures en tuiles de teinte adaptée à l'environnement. La pente des toits devra correspondre à l'utilisation optimale des matériaux de couverture tolérés. Les tuiles canal sont interdites.

Les façades devront se conformer au nuancier disponible en mairie.

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux.

CLOTURES

Elles doivent par leur dimension et leur traitement être en harmonie avec les bâtiments qu'elles accompagnent.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.

En limite des voies ouvertes à la circulation, elles doivent être constituées d'un muret d'une hauteur de 0,70 m. et d'un dispositif à claire-voie, doublée d'une haie vive.

Le long des autres limites, elles peuvent être constituées :

- soit par des haies vives, dans lesquelles pourra être intégré un grillage,
- soit par d'un muret d'une hauteur de 0,70 m. et d'un dispositif à claire-voie, doublée d'une haie vive.

La proportion minimale visible doit être de 1/5^{ème} de la totalité de la clôture.

L'usage de dispositifs à caractère occultant est interdit.

Pour les clôtures existantes, une extension à l'identique sera admise.

Le long des voies de circulation, elles pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité des voies publiques.

Les clôtures pleines peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'opération ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les plantations de haies vives le long des limites du terrain seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes, si possible à floraison. Elles devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/3 de persistants.

Au contact des espaces naturels ou agricoles, les plantations de haies champêtres seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées, si possible à floraison ; en sont exclues toutes essences à feuillage persistant (feuillus et conifères).

⁶ Le Bbio max fixe une limitation du besoin en énergie pour les composantes liées au bâti (chauffage, refroidissement et éclairage).

II.4. Stationnement

MODALITES DE CALCUL

Le stationnement des véhicules et des deux-roues motorisés, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Les dispositions suivantes sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles ainsi qu'aux:

- × Changements de destination des bâtiments existants,
- × Extensions de bâtiments.

Pour définir le nombre total de places de stationnement à créer, la surface de plancher totale de la construction doit être prise en compte ainsi que sa destination.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitation, commerce, bureaux, ...) le calcul de places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- 1 place par logement jusqu'à 35 m² de surface de plancher
- au-delà de 35 m² de surface de plancher, 2 places minimum par logement.
- en cas d'opération de logements (collectifs ou groupés) d'un minimum 3 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 3 logements sera exigée.
- pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat, 1 seule place de stationnement est exigée.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE :

- une aire de stationnement égale à la surface de vente.
- pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments commerciaux.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HOTEL, DE RESTAURANT :

- 2 places pour 3 chambres d'hôtel.
- 1 place par 15 m² de surface de plancher de salles de restaurant.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU :

- 1 place par 25 m² de surface de plancher créés.

CARACTERISTIQUES DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les dimensions minimales des places de stationnement doivent être de 5,00 m x 2,50 m.

STATIONNEMENT DES VEHICULES ELECTRIQUES

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques.

Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire (en particulier les bâtiments de bureaux), qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques.

L'obligation consiste en un pré-équipement du parc, afin de faciliter l'installation ultérieure d'une prise/borne de recharge par l'occupant de la place :

* alimentation en électricité du parc de stationnement, avec présence d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble. L'alimentation électrique ainsi que le tableau sont dimensionnés de façon à

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE A URBANISER DE DENSITE 2

permettre la recharge normale (1) de véhicules électriques pour un minimum de 10% des places (2), avec au minimum une place ;

* installation de gaines, fourreaux, chemins de câbles à partir du tableau général basse tension, permettant la desserte des places du parc ;

* prévision d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

(1) - la recharge normale appelle une puissance maximale de 4kW par point de charge.

(2 - le minimum de places à équiper se calcule par rapport à la plus petite des valeurs suivantes :

* soit la totalité des emplacements exigés par le document d'urbanisme, s'il prévoit moins d'une place par logement ;

* soit la totalité des emplacements représentant en moyenne une place par logement, majorée du nombre de places exigées pour d'autres usages que le logement.

Nota : il n'est pas demandé que des circuits électriques soient installés, ceci afin de ne pas obérer l'avenir : les bornes permettront bientôt de dialoguer avec la voiture pour ajuster la charge au mieux. Dans ce cas, il ne s'agira plus d'une simple installation électrique, il faudra également installer des circuits de communication.

STATIONNEMENT DES VEHICULES A DEUX ROUES NON MOTORISES

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires correspondants au minimum à 1 place « vélo » par logement. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

III- Équipement et réseaux

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cet accès ne devra pas obstruer les fossés de la voirie préexistante.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles, cycles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques.

Les nouvelles voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

L'emprise minimale des nouvelles voies est de 5 mètres de large.

Pour la desserte de moins de trois logements :

L'emprise minimale des nouvelles voies est de 3,5 mètres de large.

CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Le règlement de collecte des déchets de la CCPEVA décrit les prescriptions techniques suivantes :

Largeur des voies : doit rendre possible le passage des véhicules de collecte vis-à-vis des véhicules en stationnement et faciliter le ramassage des bacs. La largeur sera au minimum de 3,5 m (en sens unique).

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE A URBANISER DE DENSITE 2

Poids Total Autorisé en Charge (PTAC) : la structure de la chaussée est adaptée au passage d'un véhicule poids lourds dont le PTAC est de 26 tonnes.

Pentes : inférieures à 12% dans les tronçons où les bennes ne doivent pas s'arrêter et à 10% lorsqu'elles sont susceptibles de s'arrêter.

Rayon de giration : ne doit pas être inférieur à 10,50 mètres

Voies en impasse : des aires de retournement doivent être aménagées à l'extrémité. Les dimensions de ces aires doivent être compatibles avec les caractéristiques des véhicules de collecte suivantes :

Largeur hors tout : 3,00 mètres (avec rétroviseurs)

Longueur hors tout : 9,50 mètres

Hauteur hors tout : 3,50 mètres

Empattement : 5,00 mètres

Rayon de braquage : 9,00 mètres

Les aires de retournement pourront être proposées en concertation et après accord de la CCPEVA. Le retournement doit pouvoir se faire avec une seule marche arrière de moins de 15 mètres.

LE TRACE ET LES DIMENSIONS DES VOIES DE CIRCULATION A MODIFIER OU A CREER, Y COMPRIS LES RUES OU SENTIERS PIETONNIERS, LES ITINERAIRES CYCLABLES AINSI QUE LES VOIES ET ESPACES RESERVES AU TRANSPORT PUBLIC, ET, LE CAS ECHEANT, DE CELLES A CONSERVER

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire doivent être maintenus.

La largeur minimale des chemins destinés aux circulations piétonnes ou cycles doit être de 1,40 m.

EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés concernant la zone sont reportés au document graphique réglementaire.

III.2. Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées, ou à défaut dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE A URBANISER DE DENSITE 2

prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

Se référer à la fiche de calcul jointe en annexe du règlement.

RESEAUX CABLES ET RESEAUX SECS

Les réseaux câblés et réseaux secs doivent être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DE DENSITE 3 AUc

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

I.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées

SONT INTERDITS

- × Exploitation agricole et forestière
- × Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : se reporter au paragraphe I.2.

SONT AUTORISES

- × Habitation : se reporter au paragraphe I.2.
- × Commerce et activités de service : se reporter au paragraphe I.2.
- × Equipements d'intérêt collectif et services publics
- × Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : se reporter au paragraphe I.2.

I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

L'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'organisation de cette zone vise à mettre en place un projet d'urbanisation défini en termes d'opération d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme. Le projet doit porter sur l'ensemble du secteur ou sur une partie du secteur constituant un ensemble cohérent ; justifier qu'il ne crée pas d'enclaves inconstructibles, ni à l'intérieur de la zone où la réalisation est projetée, ni à l'intérieur d'une zone urbaine ou à urbaniser limitrophe.

Dans tous les cas, le projet d'urbanisation doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation. Des principes urbains ont été proposés pour guider les projets d'ensemble. Les secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation sont identifiés au document graphique réglementaire.

AU REGARD DE L'INSUFFISANCE DES EQUIPEMENTS

Les réseaux eaux usées et eaux pluviales

Les équipements publics doivent être opérationnels lors de la mise en service des constructions.

Les accès et la voirie

La définition d'une ou plusieurs accroches à la voirie principale pour desservir la zone est indispensable. Outre la desserte routière, les cheminements doux (notamment piétons) doivent être définis et doivent préciser leur inscription dans le maillage communal.

Les occupations et utilisations du sol définies dans cet article sont admises dans le respect des prescriptions ci-après.

Habitation :

- × l'habitat collectif est interdit
- × 2 logements maximum peuvent être réalisés en contiguïté
- × en cas de rénovation, il est possible de réaliser uniquement 1 appartement supplémentaire par rapport à l'existant, dans le volume existant.

Commerce et activités de service :

- * artisanat : les activités de commerces et d'artisanat appartenant à la catégorie des installations classées sont autorisées dans la mesure où les conditions cumulatives ci-après sont respectées :
 - o Elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants.
 - o Elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
 - o En cas de stockage extérieur de matériel ou matériaux, ceux-ci devront être couverts ou par défaut dissimulés par des plantations en haie vive. Dans tous les cas, les abords et espaces libres autour des bâtiments devront être nettoyés, entretenus et plantés

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- * les sous-destinations interdites sont : industrie, entrepôt.
- * les sous-destinations admises sont : les bureaux.

I.3. Mixité fonctionnelle et sociale

MIXITE FONCTIONNELLE SUR LES SECTEURS D'OAP

Les opérations de construction de logements et de changement de destination pour du logement doivent intégrer un pourcentage de mixité sociale. 30% minimum du nombre total de logements devra être affecté à du logement locatif social (l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50)

Les Vernes - OAP 3 : il n'est pas imposé de produire des logements locatifs sociaux pérennes sur cette OAP dans la mesure où un secteur de renouvellement urbain situé à proximité immédiate (moins de 50 mètres) prévoit que 100% des logements futurs à réaliser soit des logements locatifs pérennes.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Volumétrie et implantation des constructions

REGLES MAXIMALES D'EMPRISE AU SOL

L'Emprise au Sol telle est considérée comme :

« La projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. »

Tout élément d'un bâtiment ou toute construction créant un volume qu'il est possible de projeter au sol forme de l'emprise au sol.

A ce titre, nous trouvons donc :

- * la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction
- * les surfaces non closes au du rez-de-chaussée mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes
- * les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol)
- * les rampes d'accès extérieures
- * les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau
- * un abri à voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs
- * un garage fermé indépendant de la maison
- * un abri à jardin, un atelier indépendant ... qu'il soient clos et couverts ou similaires à l'abri à

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE A URBANISER DE DENSITE 3

- * voitures ci-dessus
- * un abri à poubelles dans le même cas que l'abri à voiture
- * un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du rez-de-chaussée
- * tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du rez-de-chaussée (un étage décalé, un balcon...).

L' emprise au sol maximale des constructions est définie dans les orientations d'aménagement et de programmation.

REGLES MAXIMALES DE DENSITES

La densité maximale des projets est définie dans les orientations d'aménagement et de programmation.

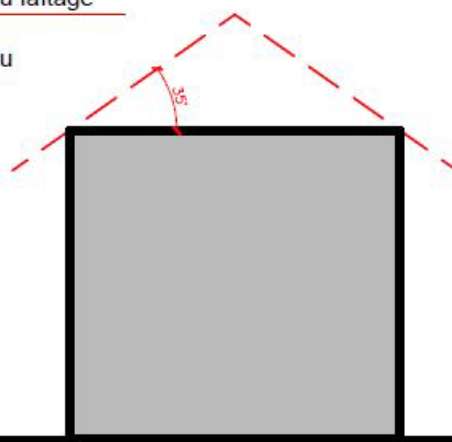
REGLES MAXIMALES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain avant et après travaux, est définie dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Toutefois, la hauteur maximale ne doit pas dépasser aux acrotères et aux protections la hauteur maximale définie dans les orientations d'aménagement et de programmation, diminuée d'un toit virtuel à 2 pans à 35°.

Hauteur maximale au faîtage

Hauteur maximale du
toit terrasse ou
végétalisé



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou futures.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre.

IMPLANTATION

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum de la limite des voies et des emprises publiques.

Pour les annexes à usage de stationnement (garage, plate-forme) il est admis :

- soit une implantation en limite du domaine public à condition que la parcelle soit située à l'aval de la voie, que le terrain naturel ait une pente supérieure ou égale à 20%, et que la hauteur de la construction ne dépasse pas le niveau de la voie,

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE A URBANISER DE DENSITE 3

- soit une implantation à une distance minimale de 1,50 mètre à condition que la parcelle soit située à l'amont de la voie et qu'il y ait une différence de niveau supérieure à 2 mètres entre la chaussée et le terrain naturel, mesurée à une profondeur de 5 mètres depuis la limite d'emprise de la voie publique,
- et aux conditions cumulatives que la construction projetée ne crée pas de gêne à la sécurité routière et qu'un traitement architectural adapté soit mis en œuvre.

Pour les travaux sur le bâti existant, lorsque l'implantation de la construction ne respecte pas l'article ci-dessus énoncé, les occupations et utilisations du sol liés à des travaux d'amélioration énergétique et spécialement la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisées dans la limite de 0,30 cm supplémentaires si et seulement si la fonctionnalité de la voie publique et la sécurité routière ne sont pas remises en cause.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

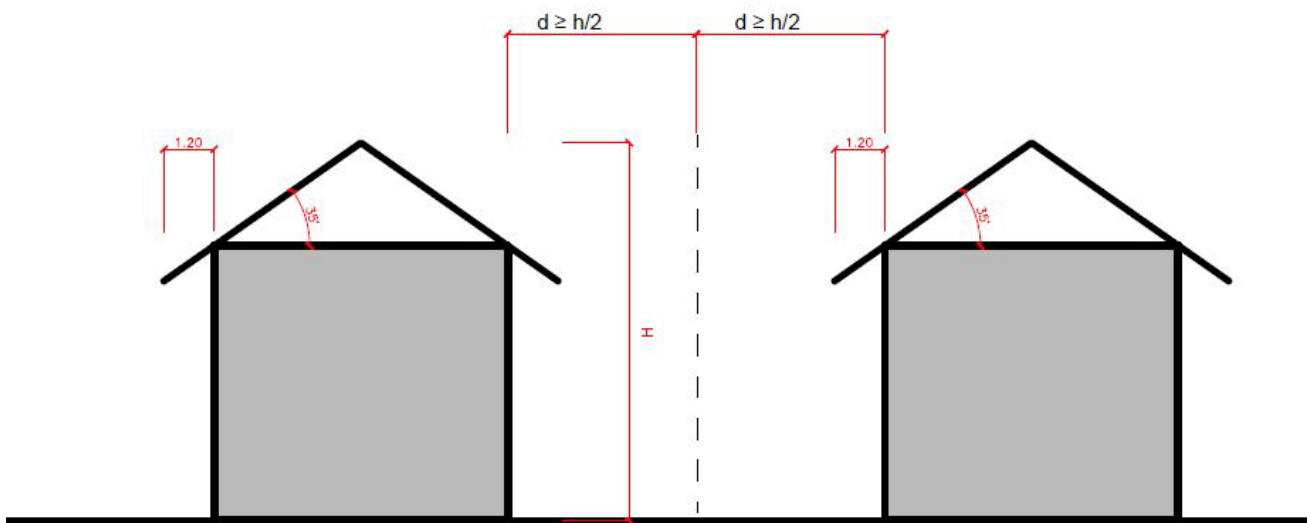
GENERALITES

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application des règles, sous réserve du respect du Code Civil.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre.

IMPLANTATIONS

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$).



Toutefois, dans le cas de projet de constructions couvrant plusieurs parcelles contiguës ou venant jouxter un bâtiment existant de même hauteur, érigé en limite mitoyenne, les constructions pourront être édifiées en ordre continu.

Les annexes fonctionnelles d'une habitation existante, projetée sur le terrain d'assiette de celle-ci, devront être éloignées d'au moins 2 mètres du corps principal d'habitation et pourront s'implanter jusqu'à 1,50 mètres des limites séparatives de propriété à condition que :

- leur hauteur ne dépasse 3 mètres au faîtage,
- la longueur de la façade bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 9 mètres,
- la surface ne dépasse pas 20 m² d'emprise au sol.
- le nombre d'annexes ne peut excéder 2 unités.

II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

DISPOSITIONS CONCERNANT LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS AINSI QUE DES CLOTURES

Les prescriptions de cet article ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions sont définies dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Néanmoins, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

TRAITEMENT DES ABORDS

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel. Les constructions sur les terrains peu pentus devront éviter les effets « taupinière ». Les encochements dont la pente de la face vue est supérieure à 45 degrés sont interdits *. La hauteur de l'ouvrage ne peut excéder deux mètres.

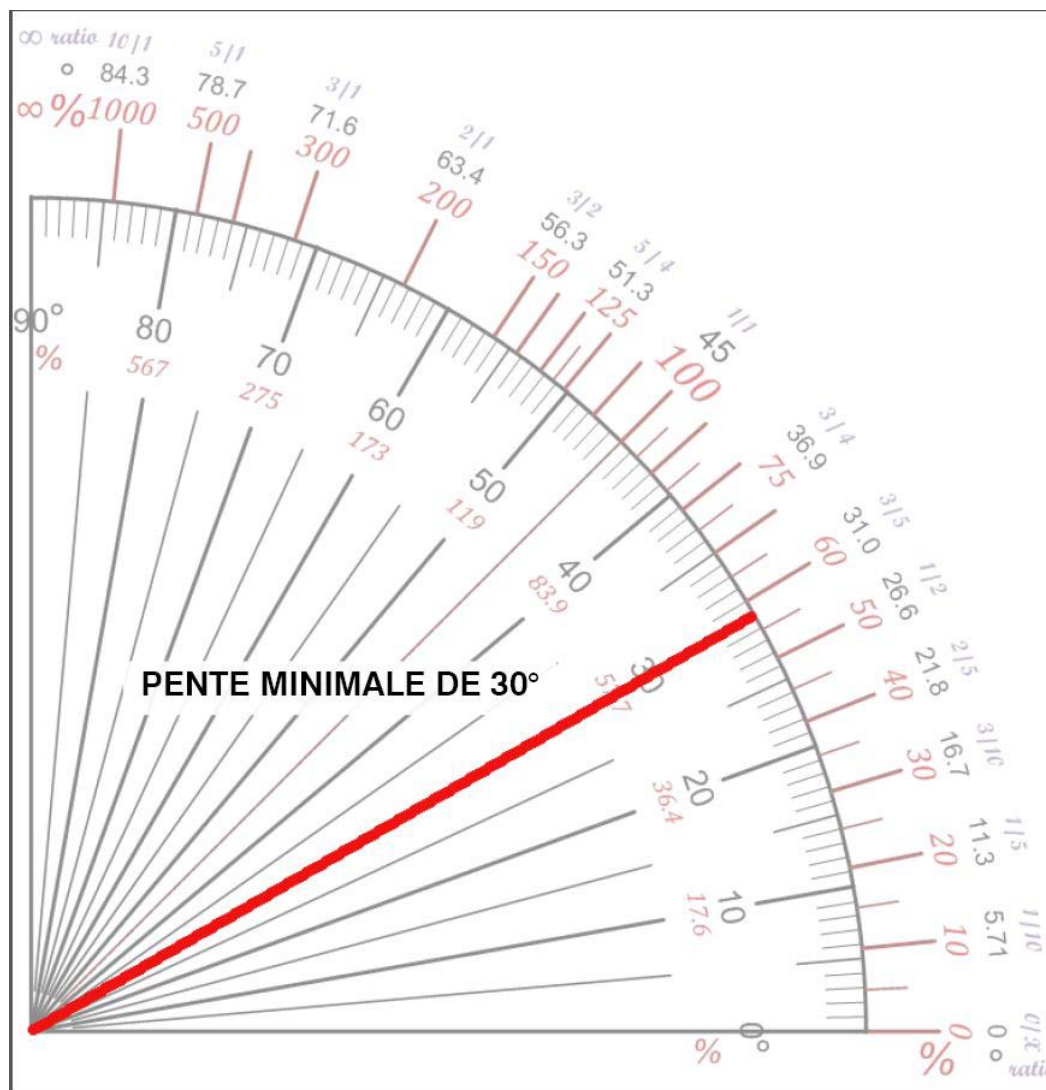
* : l'angle entre l'horizontale et la ligne créée par la face vue.

Les déblais / remblais aux abords des habitations ne peuvent pas excéder 1/3 de la hauteur du faîtage.

ASPECT DES TOITURES ET FAÇADES

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies douces, l'adaptation d'éléments constructifs peut être acceptée.

Les pentes de toit doivent être de 30° minimum.



Les toitures-terrasses ou en V sont interdits. Toutefois les toitures-terrasses sont autorisées :

- si le parti général de construction est en terrasse.
- pour les postes de transformation MT/BT de type cabine basse.
- pour les annexes accolées, si elles composent avec la construction principale un projet architectural cohérent.
- pour les annexes à usage de garage implantées en limite d'emprise publique.

La surface maximale des toitures terrasses autorisées doit être au maximum de 1/3 de l'emprise de la dernière dalle ou à défaut de l'emprise au sol de la construction principale.

Les toitures végétalisées sont admises dans la mesure où les conditions cumulatives suivantes sont respectées :

- gestion des eaux pluviales non accessibles ;
- la construction doit avoir, d'une part un Bbio max⁷ de 38 KW par m² et par an et, d'autre part, disposer d'un système d'énergie à partir de sources renouvelables.

Les toitures indépendantes à un seul pan sont interdites.

Ne sont admises que les couvertures en tuiles de teinte adaptée à l'environnement. La pente des toits devra correspondre à l'utilisation optimale des matériaux de couverture tolérés. Les tuiles canal sont interdites.

Les façades devront se conformer au nuancier disponible en mairie.

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux.

CLOTURES

Elles doivent par leur dimension et leur traitement être en harmonie avec les bâtiments qu'elles accompagnent.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.

En limite des voies ouvertes à la circulation, elles doivent être constituées d'un muret d'une hauteur de 0,70 m. et d'un dispositif à claire-voie, doublée d'une haie vive.

Le long des autres limites, elles peuvent être constituées :

- soit par des haies vives, dans lesquelles pourra être intégré un grillage,
- soit par d'un muret d'une hauteur de 0,70 m. et d'un dispositif à claire-voie, doublée d'une haie vive.

La proportion minimale visible doit être de 1/5^{ème} de la totalité de la clôture.

L'usage de dispositifs à caractère occultant est interdit.

Pour les clôtures existantes, une extension à l'identique sera admise.

Le long des voies de circulation, elles pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité des voies publiques.

Les clôtures pleines peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'opération ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les plantations de haies vives le long des limites du terrain seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes, si possible à floraison. Elles devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/3 de persistants.

Au contact des espaces naturels ou agricoles, les plantations de haies champêtres seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées, si possible à floraison ; en sont exclues toutes essences à feuillage persistant (feuillus et conifères).

II.4. Stationnement

⁷ Le Bbio max fixe une limitation du besoin en énergie pour les composantes liées au bâti (chauffage, refroidissement et éclairage).

MODALITES DE CALCUL

Le stationnement des véhicules et des deux-roues motorisés, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Les dispositions suivantes sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles ainsi qu'aux:

- * Changements de destination des bâtiments existants,
- * Extensions de bâtiments.

Pour définir le nombre total de places de stationnement à créer, la surface de plancher totale de la construction doit être prise en compte ainsi que sa destination.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitation, commerce, bureaux, ...) le calcul de places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- 1 place par logement jusqu'à 35 m² de surface de plancher
- au-delà de 35 m² de surface de plancher, 2 places minimum par logement.
- en cas d'opération de logements (collectifs ou groupés) d'un minimum 3 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 3 logements sera exigée.
- pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat, 1 seule place de stationnement est exigée.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE :

- une aire de stationnement égale à la surface de vente.
- pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments commerciaux.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HOTEL, DE RESTAURANT :

- 2 places pour 3 chambres d'hôtel.
- 1 place par 15 m² de surface de plancher de salles de restaurant.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU :

- 1 place par 25 m² de surface de plancher créés.

CARACTERISTIQUES DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les dimensions minimales des places de stationnement doivent être de 5,00 m x 2,50 m.

STATIONNEMENT DES VEHICULES ELECTRIQUES

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques.

Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire (en particulier les bâtiments de bureaux), qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques.

L'obligation consiste en un pré-équipement du parc, afin de faciliter l'installation ultérieure d'une prise/borne de recharge par l'occupant de la place :

* alimentation en électricité du parc de stationnement, avec présence d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble. L'alimentation électrique ainsi que le tableau sont dimensionnés de façon à permettre la recharge normale (1) de véhicules électriques pour un minimum de 10% des places (2), avec au minimum une place ;

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE A URBANISER DE DENSITE 3

* installation de gaines, fourreaux, chemins de câbles à partir du tableau général basse tension, permettant la desserte des places du parc ;

* prévision d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

(1) - la recharge normale appelle une puissance maximale de 4kW par point de charge.

(2) - le minimum de places à équiper se calcule par rapport à la plus petite des valeurs suivantes :

* soit la totalité des emplacements exigés par le document d'urbanisme, s'il prévoit moins d'une place par logement ;

* soit la totalité des emplacements représentant en moyenne une place par logement, majorée du nombre de places exigées pour d'autres usages que le logement.

Nota : il n'est pas demandé que des circuits électriques soient installés, ceci afin de ne pas obérer l'avenir : les bornes permettront bientôt de dialoguer avec la voiture pour ajuster la charge au mieux. Dans ce cas, il ne s'agira plus d'une simple installation électrique, il faudra également installer des circuits de communication.

STATIONNEMENT DES VEHICULES A DEUX ROUES NON MOTORISES

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires correspondants au minimum à 1 place « vélo » par logement. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

III- Équipement et réseaux

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cet accès ne devra pas obstruer les fossés de la voirie préexistante.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles, cycles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques.

Les nouvelles voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

L'emprise minimale des nouvelles voies est de 5 mètres de large.

Pour la desserte de moins de trois logements :

L'emprise minimale des nouvelles voies est de 3 mètres de large.

CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Le règlement de collecte des déchets de la CCPEVA décrit les prescriptions techniques suivantes :

Largeur des voies : doit rendre possible le passage des véhicules de collecte vis-à-vis des véhicules en stationnement et faciliter le ramassage des bacs. La largeur sera au minimum de 3,5 m (en sens unique).

Poids Total Autorisé en Charge (PTAC) : la structure de la chaussée est adaptée au passage d'un véhicule poids lourds dont le PTAC est de 26 tonnes.

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE A URBANISER DE DENSITE 3

Pentes : inférieures à 12% dans les tronçons où les bennes ne doivent pas s'arrêter et à 10% lorsqu'elles sont susceptibles de s'arrêter.

Rayon de giration : ne doit pas être inférieur à 10,50 mètres

Voies en impasse : des aires de retournement doivent être aménagées à l'extrémité. Les dimensions de ces aires doivent être compatibles avec les caractéristiques des véhicules de collecte suivantes :

Largeur hors tout : 3,00 mètres (avec rétroviseurs)

Longueur hors tout : 9,50 mètres

Hauteur hors tout : 3,50 mètres

Empattement : 5,00 mètres

Rayon de braquage : 9,00 mètres

Les aires de retournement pourront être proposées en concertation et après accord de la CCPEVA. Le retournement doit pouvoir se faire avec une seule marche arrière de moins de 15 mètres.

LE TRACE ET LES DIMENSIONS DES VOIES DE CIRCULATION A MODIFIER OU A CREER, Y COMPRIS LES RUES OU SENTIERS PIETONNIERS, LES ITINERAIRES CYCLABLES AINSI QUE LES VOIES ET ESPACES RESERVES AU TRANSPORT PUBLIC, ET, LE CAS ECHEANT, DE CELLES A CONSERVER

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire doivent être maintenus.

La largeur minimale des chemins destinés aux circulations piétonnes ou cycles doit être de 1,40 m.

EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés concernant la zone sont reportés au document graphique réglementaire.

III.2. Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées, ou à défaut dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE A URBANISER DE DENSITE 3

- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales. Se référer à la fiche de calcul jointe en annexe du règlement.

RESEAUX CABLES ET RESEAUX SECS

Les réseaux câblés et réseaux secs doivent être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES A

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

I.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées

SONT INTERDITS

Exploitation forestière :

- * constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitations, dispositions applicables aux nouvelles constructions :

- * les habitations (logement, hébergement).
- * les piscines.

Commerce et activités de service :

- * artisanat et commerce de détail,
- * restauration,
- * commerce de gros,
- * activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- * cinéma.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- * locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- * établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- * salles d'art et de spectacles,
- * équipements sportifs,
- * autres équipements recevant du public.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- * Industrie
- * Entrepôt
- * Bureau
- * Centre de congrès et d'exposition

SONT AUTORISES

Exploitation agricole :

Les constructions et installations agricoles ne sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement et sous réserves d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie et d'une localisation adaptée au site.

Sont en outre soumis aux conditions particulières suivantes :

Les hangars de stockage de foin/paille, de rangement du matériel, le local de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation, les serres et silos sont admis dans la mesure où ils sont implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation et lorsque l'implantation projetée est justifiée par des impératifs techniques ou fonctionnels.

Les locaux de surveillance de 40m² maximum de surface de plancher, intégrés ou accolés aux bâtiments d'exploitation sont autorisés en zone A justifiés par la nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité.

I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Habitation :

- * dispositions applicables au bâti existant :

Tous les bâtiments existants à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension ou d'annexes sous conditions. Les autres bâtiments existants situés en zone A ne peuvent faire l'objet d'aucune extension ni d'aucune annexe.

L'autorisation est soumise aux conditions suivantes :

- Cette extension ne compromet pas l'activité agricole,
 - Le bâtiment a été édifié régulièrement,
 - Sa destination est conservée et ne crée pas de nouveau logement,
 - L'extension se limite à 20% de la surface de plancher existante sans excéder 25 m²,
 - Des solutions d'assainissement non collectives conformes à la réglementation en vigueur peuvent être mises en œuvre,
 - les exhaussements et les affouillements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des travaux d'extension et compatibles avec la vocation de la zone,
 - son alimentation en eau potable et son assainissement sont possibles par les réseaux publics ou conformément à la réglementation sanitaire,
 - l'accès motorisé doit être assuré par des voies ouvertes à la circulation,
 - le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assurée en dehors des voies publiques.
- * le changement de destination des bâtiments agricoles vers l'habitation (logement, hébergement) - la liste des bâtiments concernés est annexée au présent règlement.

Le réinvestissement des édifices identifiés est admis dans les cas suivants :

- la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte à la destination de la zone agricole ;
- il ne comporte pas plus de 2 logements dans le volume existant ;
- le volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront démontrer la préservation du caractère de son architecture ;
- l'alimentation en eau potable et l'assainissement sont possibles par les réseaux publics ou conformément à la réglementation sanitaire ;
- la desserte soit assurée par une voie dont les caractéristiques répondent au besoin de l'opération ;
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assurée en dehors des voies publiques ; le nombre de places de stationnement doit être conforme aux dispositions de la zone U ;

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- * les locaux techniques des administrations publiques (les constructions des équipements collectifs de nature technique) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et si leur localisation correspond à une nécessité technique impérative, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au maximum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Les travaux sur le bâti patrimonial repéré au titre de l'article L. 151-19 sont autorisés dans la mesure où l'article II.2 est respecté.

I.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Volumétrie et implantation des constructions

REGLES MAXIMALES D'EMPRISE AU SOL

EXPLOITATION AGRICOLE :

Non réglementé.

HABITATION :

- * dispositions applicables au bâti existant : voir article 1.2
- * dispositions applicables au changement de destination : voir article 1.2

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS :

- * les locaux techniques des administrations publiques (les constructions des équipements collectifs de nature technique) : non réglementé.

REGLES MAXIMALES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

EXPLOITATION AGRICOLE :

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant et après travaux, ne doit pas dépasser 12 mètres.

HABITATION :

Dispositions applicables au bâti existant et changement de destination.

La hauteur maximale en tout point des bâtiments pourra être majorée pour les constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU. Cette majoration devra être justifiée par le complexe d'isolation choisi, dans la limite de 1 m.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS :

Pour les locaux techniques des administrations publiques (les constructions des équipements collectifs de nature technique) : hauteur libre.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

EXPLOITATION AGRICOLE (Y COMPRIS LOCAUX DE SURVEILLANCE) :

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de :

- 18 mètres de l'axe des voies départementales.
- 8 mètres de l'axe des voies communales et chemins ruraux.

Le débordement de toiture jusqu'à 1,20 m n'est pas pris en compte pour l'application des règles de recul.

HABITATION :

Dispositions applicables au bâti existant et changement de destination.

Pour toutes les constructions à usage d'habitation existantes, ayant été régulièrement autorisées :

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'axe des voies communales et chemins ruraux. Lorsque l'implantation de la construction ne respecte pas l'article ci-dessus énoncé, les occupations et utilisations du sol liés à des travaux d'amélioration énergétique et spécialement la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisées dans la limite de 0,30 cm supplémentaires si et seulement si la fonctionnalité de la voie publique et la sécurité routière ne sont pas remises en cause.

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE AGRICOLE

Le débordement de toiture jusqu'à 1,20 m n'est pas pris en compte pour l'application des règles de recul.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS :

Pour les locaux techniques des administrations publiques (les constructions des équipements collectifs de nature technique) : implantation libre.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

EXPLOITATION AGRICOLE (Y COMPRIS LOCAUX DE SURVEILLANCE) :

Les constructions nouvelles admises dans la zone doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines sous réserve de l'application du règlement sanitaire départemental.

HABITATION :

Dispositions applicables aux annexes du bâti existant et changement de destination : Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS :

Non réglementé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

EXPLOITATION AGRICOLE (Y COMPRIS LOCAUX DE SURVEILLANCE) :

Non réglementé.

HABITATION :

Dispositions applicables aux annexes du bâti existant et changement de destination : L'annexe à l'habitation existante est autorisée avec une implantation à 8 mètres maximum du bâtiment principal.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS :

Non réglementé.

II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

DISPOSITIONS CONCERNANT LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS AINSI QUE DES CLOTURES

EXPLOITATION AGRICOLE :

Façades

Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Les teintes moyennes à foncées sont recommandées, à l'exception du bois, pour lequel un vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre du pays. Les teintes blanches, vives, claires sont interdites.

Toitures

Les couvertures métalliques devront être en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.

Les teintes claires sont interdites.

Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.

Les couvertures en fibro-ciment, si elles ne sont pas sombres, devront faire l'objet d'un traitement de coloration.

D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. D'une hauteur maximale de 1,20 m, les clôtures (y compris les portails) doivent être de type agricole et :

- Être uniquement constituées de fils métalliques,
- Comporter un dispositif permettant le passage pour les chemins de randonnée,
- Ne pas gêner le passage des engins agricoles.

HABITATION :

Dispositions applicables aux annexes du bâti existant et changement de destination : se reporter à la zone U de densité 3 - UC.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. D'une hauteur maximale de 1,20 m, les clôtures (y compris les portails) doivent être de type agricole et :

- Être uniquement constituées de fils métalliques,
- Comporter un dispositif permettant le passage pour les chemins de randonnée,
- Ne pas gêner le passage des engins agricoles.

PATRIMOINE BÂTI A PROTEGER, A CONSERVER, A RESTAURER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER

Toute intervention sur le bâti patrimonial repéré au titre de l'article L. 151-19 doit maintenir l'aspect extérieur des constructions et suivre les prescriptions suivantes :

- les volumes seront respectés,
- l'ajout de percements et/ou la modification de percements existants sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'amélioration du confort des occupants, conditions d'éclairage et de vues sur l'extérieur, et compose des façades équilibrées,
- la nature des matériaux existants sera également respectée, les transformations nécessaires seront exécutées à l'aide de matériaux identiques à ceux de la construction d'origine,
- l'apport de nouvelle teinte autre que les couleurs initiales des matériaux est limité à une seule couleur,
- les adjonctions d'annexes ou d'appentis sont interdites sauf si elles composent un projet cohérent avec la construction préexistante.

II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS

EXPLOITATION AGRICOLE :

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher des formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière. Les enrochements sont interdits.

HABITATION :

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les plantations de haies vives le long des limites du terrain seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes, si possible à floraison. Elles devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/3 de persistants.

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE AGRICOLE

Au contact des espaces naturels ou agricoles, les plantations de haies champêtres seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées, si possible à floraison ; en sont exclues toutes essences à feuillage persistant (feuillus et conifères).

LES ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout défrichement, changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

II.4. Stationnement

EXPLOITATION AGRICOLE (Y COMPRIS LOCAUX DE SURVEILLANCE) :

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des chemins de promenade particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

HABITATION :

Dispositions applicables aux annexes du bâti existant et changement de destination : se reporter à la zone U de densité 3 - UC.

III- Équipement et réseaux

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

EXPLOITATION AGRICOLE (Y COMPRIS LOCAUX DE SURVEILLANCE) :

Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers de la voie publique.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance de l'opération, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 4 mètres de largeur.

HABITATION :

Dispositions applicables aux annexes du bâti existant et changement de destination : se reporter à la zone U de densité 3 - UC.

CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Les bacs roulants ou les sacs sont regroupés en bordure de la voie publique desservie la plus proche, sur des aires appropriées. L'utilisateur doit apporter ses déchets jusqu'aux bacs de la voie publique la plus proche.

L'emplacement satisfaisant les contraintes techniques et environnementales sera défini par la CCPEVA en accord avec la commune ou la copropriété concernée.

LE TRACE ET LES DIMENSIONS DES VOIES DE CIRCULATION A MODIFIER OU A CREER, Y COMPRIS LES RUES OU SENTIERS PIETONNIERS, LES ITINERAIRES CYCLABLES AINSI QUE LES VOIES ET ESPACES RESERVES AU TRANSPORT PUBLIC, ET, LE CAS ECHEANT, DE CELLES A CONSERVER

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire doivent être maintenus.

La largeur minimale des chemins destinés aux circulations piétonnes ou cycles doit être de 1,40 m.

EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés concernant la zone sont reportés au document graphique réglementaire.

III.2. Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

A défaut, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation mise en œuvre par le SPANC. Les mises aux normes des systèmes d'assainissement non collectif sont aussi obligatoires. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, les fossés et dans les réseaux d'eaux pluviales.

Les dispositifs installés doivent être réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et raccordés au réseau public au moment de l'arrivée de ce dernier.

EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

Se référer à la fiche de calcul jointe en annexe du règlement.

RESEAUX CABLES ET RESEAUX SECS

Les réseaux câblés et réseaux secs doivent être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DITES N

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

I.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées

SONT INTERDITS

Habitations, dispositions applicables aux nouvelles constructions :

- * les habitations (logement, hébergement).
- * les piscines.

Commerce et activités de service :

- * artisanat et commerce de détail,
- * restauration,
- * commerce de gros,
- * activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- * cinéma.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- * locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- * établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- * salles d'art et de spectacles,
- * équipements sportifs,
- * autres équipements recevant du public.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- * Industrie
- * Entrepôt
- * Bureau
- * Centre de congrès et d'exposition

SONT AUTORISES

Exploitation agricole :

- * les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Exploitation forestière :

- * constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Habitation :

- * dispositions applicables au bâti existant :

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE NATURELLE

Tous les bâtiments existants à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension ou d'annexes sous conditions. Les autres bâtiments existants situés en zone N ne peuvent faire l'objet d'aucune extension ni d'aucune annexe.

L'autorisation est soumise aux conditions suivantes :

- Cette extension ne compromet pas l'activité agricole,
 - Le bâtiment a été édifié régulièrement,
 - Sa destination est conservée et ne crée pas de nouveau logement,
 - L'extension se limite à 20% de la surface de plancher existante sans excéder 25 m²,
 - Des solutions d'assainissement non collectives conformes à la réglementation en vigueur peuvent être mises en œuvre,
 - les exhaussements et les affouillements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des travaux d'extension et compatibles avec la vocation de la zone,
 - son alimentation en eau potable et son assainissement sont possibles par les réseaux publics ou conformément à la réglementation sanitaire,
 - l'accès motorisé doit être assuré par des voies ouvertes à la circulation,
 - le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assurée en dehors des voies publiques.
- × le changement de destination des bâtiments vers l'habitation (logement, hébergement) - la liste des bâtiments concernés est annexée au présent règlement.

Le réinvestissement des édifices identifiés est admis dans les cas suivants :

- la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte à la destination de la zone agricole ;
- il ne comporte pas plus de 2 logements dans le volume existant ;
- le volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront démontrer la préservation du caractère de son architecture ;
- l'alimentation en eau potable et l'assainissement sont possibles par les réseaux publics ou conformément à la réglementation sanitaire ;
- la desserte soit assurée par une voie dont les caractéristiques répondent au besoin de l'opération ;
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assurée en dehors des voies publiques ; le nombre de places de stationnement doit être conforme aux dispositions de la zone U ;

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- × les locaux techniques des administrations publiques (les constructions des équipements collectifs de nature technique) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et si leur localisation correspond à une nécessité technique impérative, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au maximum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Les travaux sur le bâti patrimonial repéré au titre de l'article L. 151-19 sont autorisés dans la mesure où l'article II.2 est respecté.

I.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Volumétrie et implantation des constructions

REGLES MAXIMALES D'EMPRISE AU SOL

EXPLOITATION AGRICOLE :

Non réglementé.

EXPLOITATION FORESTIERE :

Non réglementé.

HABITATION :

- × dispositions applicables au bâti existant : voir article 1.2
- × dispositions applicables au changement de destination : voir article 1.2

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS :

- × les locaux techniques des administrations publiques (les constructions des équipements collectifs de nature technique) : non réglementé.

REGLES MAXIMALES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

EXPLOITATION AGRICOLE :

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant et après travaux, ne doit pas dépasser 12 mètres.

EXPLOITATION FORESTIERE :

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant et après travaux, ne doit pas dépasser 6 mètres.

HABITATION :

Dispositions applicables au bâti existant et changement de destination.

La hauteur maximale en tout point des bâtiments pourra être majorée pour les constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU. Cette majoration devra être justifiée par le complexe d'isolation choisi, dans la limite de 1 m.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS :

- × les locaux techniques des administrations publiques (les constructions des équipements collectifs de nature technique) : hauteur libre.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

EXPLOITATIONS AGRICOLE ET FORESTIERES :

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de :

- 18 mètres de l'axe des voies départementales.
- 8 mètres de l'axe des voies communales et chemins ruraux.

Le débordement de toiture jusqu'à 1,20 m n'est pas pris en compte pour l'application des règles de recul.

HABITATION :

Dispositions applicables au bâti existant et changement de destination.

Pour toutes les constructions à usage d'habitation existantes, ayant été régulièrement autorisées :

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'axe des voies communales et chemins ruraux. Lorsque l'implantation de la construction ne respecte pas l'article ci-dessus énoncé, les occupations et utilisations du sol liés à des travaux d'amélioration énergétique et spécialement la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisées dans la limite de 0,30 cm supplémentaires si et seulement si la fonctionnalité de la voie publique et la sécurité routière ne sont pas remises en cause.

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE NATURELLE

Le débordement de toiture jusqu'à 1,20 m n'est pas pris en compte pour l'application des règles de recul.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS :

Pour les locaux techniques des administrations publiques (les constructions des équipements collectifs de nature technique) : l'implantation est libre.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

EXPLOITATION AGRICOLE :

Les constructions nouvelles admises dans la zone doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.

EXPLOITATION FORESTIERE :

Les constructions nouvelles admises dans la zone doivent respecter un recul de 4 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.

HABITATION :

Dispositions applicables aux annexes du bâti existant et changement de destination : Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS :

Non réglementé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

EXPLOITATIONS AGRICOLE ET FORESTIERE :

Non réglementé.

HABITATION :

Dispositions applicables aux annexes du bâti existant et changement de destination : L'annexe à l'habitation existante est autorisée avec une implantation à 8 mètres maximum du bâtiment principal.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS :

Non réglementé.

II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

DISPOSITIONS CONCERNANT LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS AINSI QUE DES CLOTURES

EXPLOITATIONS AGRICOLE ET FORESTIERE :

Façades

Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Les teintes moyennes à foncées sont recommandées, à l'exception du bois, pour lequel un vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre du pays. Les teintes blanches, vives, claires sont interdites.

Toitures

Les couvertures métalliques devront être en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.

Les teintes claires sont interdites.

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE NATURELLE

Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.

Les couvertures en fibro-ciment, si elles ne sont pas sombres, devront faire l'objet d'un traitement de coloration.

D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. D'une hauteur maximale de 1,20 m, les clôtures (y compris les portails) doivent être de type agricole et :

- Être uniquement constituées de fils métalliques,
- Comporter un dispositif permettant le passage pour les chemins de randonnée,
- Ne pas gêner le passage des engins agricoles.

HABITATION :

Dispositions applicables aux annexes du bâti existant et changement de destination : se reporter à la zone U de densité 3 - UC.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. D'une hauteur maximale de 1,20 m, les clôtures (y compris les portails) doivent être de type agricole et :

- Être uniquement constituées de fils métalliques,
- Comporter un dispositif permettant le passage pour les chemins de randonnée,
- Ne pas gêner le passage des engins agricoles.

PATRIMOINE BÂTI A PROTÉGER, A CONSERVER, A RESTAURER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER

Toute intervention le bâti patrimonial repéré au titre de l'article L. 151-19 doit maintenir l'aspect extérieur des constructions et suivre les prescriptions suivantes :

- les volumes seront respectés,
- l'ajout de percements et/ou la modification de percements existants sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'amélioration du confort des occupants, conditions d'éclairage et de vues sur l'extérieur, et compose des façades équilibrées,
- la nature des matériaux existants sera également respectée, les transformations nécessaires seront exécutées à l'aide de matériaux identiques à ceux de la construction d'origine,
- l'apport de nouvelle teinte autre que les couleurs initiales des matériaux est limité à une seule couleur,
- les adjonctions d'annexes ou d'appentis sont interdites sauf si elles composent un projet cohérent avec la construction préexistante.

II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS

EXPLOITATIONS AGRICOLE ET FORESTIÈRE :

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher des formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière. Les enrochements sont interdits.

HABITATION :

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE NATURELLE

Les plantations de haies vives le long des limites du terrain seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes, si possible à floraison. Elles devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/3 de persistants.

Au contact des espaces naturels ou agricoles, les plantations de haies champêtres seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées, si possible à floraison ; en sont exclues toutes essences à feuillage persistant (feuillus et conifères).

LES ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout défrichement, changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

II.4. Stationnement

EXPLOITATIONS AGRICOLE ET FORESTIERE :

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des chemins de promenade particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

HABITATION :

Dispositions applicables aux annexes du bâti existant et changement de destination : se reporter à la zone U de densité 3 - UC.

III- Équipement et réseaux

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

HABITATION :

Dispositions applicables aux annexes du bâti existant et changement de destination : se reporter à la zone U de densité 3 - UC.

EXPLOITATION AGRICOLE :

Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers de la voie publique.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance de l'opération, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 4 mètres de largeur.

CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

ECRITURE DU REGLEMENT _ ZONE NATURELLE

Les bacs roulants ou les sacs sont regroupés en bordure de la voie publique desservie la plus proche, sur des aires appropriées. L'usager doit apporter ses déchets jusqu'aux bacs de la voie publique la plus proche.

L'emplacement satisfaisant les contraintes techniques et environnementales sera défini par la CCPEVA en accord avec la commune ou la copropriété concernée.

LE TRACE ET LES DIMENSIONS DES VOIES DE CIRCULATION A MODIFIER OU A CREER, Y COMPRIS LES RUES OU SENTIERS PIETONNIERS, LES ITINERAIRES CYCLABLES AINSI QUE LES VOIES ET ESPACES RESERVES AU TRANSPORT PUBLIC, ET, LE CAS ECHEANT, DE CELLES A CONSERVER

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire doivent être maintenus.

La largeur minimale des chemins destinés aux circulations piétonnes ou cycles doit être de 1,40 m.

EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés concernant la zone sont reportés au document graphique réglementaire.

III.2. Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

A défaut, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation mise en œuvre par le SPANC. Les mises aux normes des systèmes d'assainissement non collectif sont aussi obligatoires. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, les fossés et dans les réseaux d'eaux pluviales.

Les dispositifs installés doivent être réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et raccordés au réseau public au moment de l'arrivée de ce dernier.

EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

Se référer à la fiche de calcul jointe en annexe du règlement.

RESEAUX CABLES ET RESEAUX SECS

Les réseaux câblés et réseaux secs doivent être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DITES N AVEC INDICE E

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

I.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées

SONT INTERDITS

Habitations

Commerce et activités de service

Exploitations agricoles et forestières

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

SONT AUTORISES

Equipements d'intérêt collectif et services publics : les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Non réglementé.

I.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Volumétrie et implantation des constructions

REGLES MAXIMALES D'EMPRISE AU SOL

non réglementé.

REGLES MAXIMALES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

hauteur libre.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

implantation libre.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

Non réglementé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

DISPOSITIONS CONCERNANT LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS AINSI QUE DES CLOTURES

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur implantation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les clôtures seront adaptées aux besoins de l'opération et auront une hauteur maximale de 1,80 m.

II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel.

LES ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout défrichement, changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

II.4. Stationnement

Une étude portant sur les besoins en stationnement engendrés par la ou les activités concernées devra être produite ; cette étude tiendra compte des aires de stationnement publiques existantes à proximité.

III- Équipement et réseaux

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance de l'opération, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Les bacs roulants ou les sacs sont regroupés en bordure de la voie publique desservie la plus proche, sur des aires appropriées. L'utilisateur doit apporter ses déchets jusqu'aux bacs de la voie publique la plus proche.

L'emplacement satisfaisant les contraintes techniques et environnementales sera défini par la CCPEVA en accord avec la commune ou la copropriété concernée.

LE TRACE ET LES DIMENSIONS DES VOIES DE CIRCULATION A MODIFIER OU A CREER, Y COMPRIS LES RUES OU SENTIERS PIETONNIERS, LES ITINERAIRES CYCLABLES AINSI QUE LES VOIES ET ESPACES RESERVES AU TRANSPORT PUBLIC, ET, LE CAS ECHEANT, DE CELLES A CONSERVER

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire doivent être maintenus.

La largeur minimale des chemins destinés aux circulations piétonnes ou cycles doit être de 1,40 m.

EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés concernant la zone sont reportés au document graphique réglementaire.

III.2. Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante, dans des conditions respectant la réglementation en vigueur.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

A défaut, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation mise en œuvre par le SPANC. Les mises aux normes des systèmes d'assainissement non collectif sont aussi obligatoires. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, les fossés et dans les réseaux d'eaux pluviales.

Les dispositifs installés doivent être réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et raccordés au réseau public au moment de l'arrivée de ce dernier.

EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

Se référer à la fiche de calcul jointe en annexe du règlement.

RESEAUX CABLES ET RESEAUX SECS

Les réseaux câblés et réseaux secs doivent être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DITES N AVEC INDICE J

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

I.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées

SONT INTERDITS

Habitations

Commerce et activités de service

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Exploitation forestière

SONT AUTORISES

Exploitations agricoles : se reporter au point I.2.

Equipements d'intérêt collectif et services publics : se reporter au point I.2.

I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

EXPLOITATIONS AGRICOLES :

Ne sont admis que les bâtiments à usage maraîchers ou horticoles ainsi que les abris de jardins.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS :

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- * équipements sportifs : aires de jeux, aménagement de promenades.
- * autres équipements recevant du public : objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours, aires de stationnement.

I.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Volumétrie et implantation des constructions

REGLES MAXIMALES D'EMPRISE AU SOL

EXPLOITATIONS AGRICOLES :

L'emprise au sol des abris de jardins ne doit pas représenter plus de 5% de la surface du terrain.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS :

L'implantation des occupations et utilisations du sols admises dans la zone est déterminée selon deux critères :

- × son adaptation à la topographie du terrain,
- × l'optimisation de son intégration dans son environnement, afin de limiter leur impact visuel, notamment de points de vue lointains (ex. : rives du lac).

REGLES MAXIMALES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel et du terrain aménagé jusqu'au faîtage. Le faîtage correspond au point le plus haut de la construction.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

EXPLOITATIONS AGRICOLES :

La hauteur des installations légères liées à l'activité de jardinage et d'entretien des jardins ne devra pas dépasser 2,50 mètres au faitage.

La hauteur des bâtiments à usage maraîchers ou horticoles ne devra pas dépasser 6 mètres au faitage.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation libre.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

Non réglementé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

DISPOSITIONS CONCERNANT LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS AINSI QUE DES CLOTURES

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur implantation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les clôtures seront adaptées aux besoins de l'opération et auront une hauteur maximale de 1,80 m.

II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel.

LES ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout défrichement, changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

II.4. Stationnement

Une étude portant sur les besoins en stationnement engendrés par la ou les activités concernées devra être produite ; cette étude tiendra compte des aires de stationnement publiques existantes à proximité.

III- Équipement et réseaux

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance de l'opération, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Les bacs roulants ou les sacs sont regroupés en bordure de la voie publique desservie la plus proche, sur des aires appropriées. L'utilisateur doit apporter ses déchets jusqu'aux bacs de la voie publique la plus proche.

L'emplacement satisfaisant les contraintes techniques et environnementales sera défini par la CCPEVA en accord avec la commune ou la copropriété concernée.

LE TRACE ET LES DIMENSIONS DES VOIES DE CIRCULATION A MODIFIER OU A CREER, Y COMPRIS LES RUES OU SENTIERS PIETONNIERS, LES ITINERAIRES CYCLABLES AINSI QUE LES VOIES ET ESPACES RESERVES AU TRANSPORT PUBLIC, ET, LE CAS ECHEANT, DE CELLES A CONSERVER

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire doivent être maintenus.

La largeur minimale des chemins destinés aux circulations piétonnes ou cycles doit être de 1,40 m.

EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés concernant la zone sont reportés au document graphique réglementaire.

III.2. Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante, dans des conditions respectant la réglementation en vigueur.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

A défaut, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation mise en œuvre par le SPANC. Les mises aux normes des systèmes d'assainissement non collectif sont aussi obligatoires. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, les fossés et dans les réseaux d'eaux pluviales.

Les dispositifs installés doivent être réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et raccordés au réseau public au moment de l'arrivée de ce dernier.

Eaux Pluviales

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

Se référer à la fiche de calcul jointe en annexe du règlement.

RESEAUX CABLES ET RESEAUX SECS

Les réseaux câblés et réseaux secs doivent être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DITES N AVEC INDICE L

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

I.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées

SONT INTERDITS

Habitations

Commerce et activités de service

Exploitations agricoles et forestières

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sur la zone humide de Valère : out drainage, remblai ou travaux susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique de la zone sont interdits excepté ceux figurant à l'article N I 2.

SONT AUTORISES

Equipements d'intérêt collectif et services publics : se reporter au paragraphe 1.2.

I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- * équipements sportifs : aires de jeux, aménagement de promenades.
- * autres équipements recevant du public : objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours, aires de stationnement.
- * Sont autoriser les travaux qui s'avéreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide de Valère dans le sens du maintien de sa diversité : les travaux d'entretien ou d'exploitation de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ), les clôtures sans soubassement, les travaux d'entretien des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (aérien et souterrain) dans le respect de leurs caractéristiques actuelles, les travaux d'entretien des équipements existants, la réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.

I.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Volumétrie et implantation des constructions

L'implantation des occupations et utilisations du sols admises dans la zone est déterminée selon deux critères :

- * son adaptation à la topographie du terrain,
- * l'optimisation de son intégration dans son environnement, afin de limiter leur impact visuel, notamment de points de vue lointains (ex. : rives du lac).

II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

DISPOSITIONS CONCERNANT LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS AINSI QUE DES CLOTURES

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur implantation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel.

LES ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout défrichement, changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

II.4. Stationnement

Une étude portant sur les besoins en stationnement engendrés par la ou les activités concernées devra être produite ; cette étude tiendra compte des aires de stationnement publiques existantes à proximité.

III- Équipement et réseaux

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance de l'opération, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Les bacs roulants ou les sacs sont regroupés en bordure de la voie publique desservie la plus proche, sur des aires appropriées. L'utilisateur doit apporter ses déchets jusqu'aux bacs de la voie publique la plus proche.

L'emplacement satisfaisant les contraintes techniques et environnementales sera défini par la CCPEVA en accord avec la commune ou la copropriété concernée.

LE TRACE ET LES DIMENSIONS DES VOIES DE CIRCULATION A MODIFIER OU A CREER, Y COMPRIS LES RUES OU SENTIERS PIETONNIERS, LES ITINAIRES CYCLABLES AINSI QUE LES VOIES ET ESPACES RESERVES AU TRANSPORT PUBLIC, ET, LE CAS ECHEANT, DE CELLES A CONSERVER

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire doivent être maintenus.

La largeur minimale des chemins destinés aux circulations piétonnes ou cycles doit être de 1,40 m.

EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés concernant la zone sont reportés au document graphique réglementaire.

III.2. Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante, dans des conditions respectant la réglementation en vigueur.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

A défaut, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation mise en œuvre par le SPANC. Les mises aux normes des systèmes d'assainissement non collectif sont aussi obligatoires. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, les fossés et dans les réseaux d'eaux pluviales.

Les dispositifs installés doivent être réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et raccordés au réseau public au moment de l'arrivée de ce dernier.

EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

Se référer à la fiche de calcul jointe en annexe du règlement.

RESEAUX CABLES ET RESEAUX SECS

Les réseaux câblés et réseaux secs doivent être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DITES N AVEC INDICE GV

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

I.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées

SONT INTERDITS

Habitations

Commerce et activités de service

Exploitations agricoles et forestières

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

SONT AUTORISES

Equipements d'intérêt collectif et services publics : se reporter au paragraphe 1.2.

I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- * autres équipements recevant du public : Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

L'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Les bâtiments et locaux communs dans la mesure où ils sont indispensables au fonctionnement du terrain familial des gens du voyage.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où leur implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'habitat autorisé et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Les installations et travaux nécessaires à des aménagements légers sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement du terrain familial des gens du voyage.

Les aires de stockage et de travail dans la mesure où sont prises des dispositions particulières notamment dans le traitement des eaux résiduaires ou de ruissellement (dispositions visant à préserver le ruisseau des pollutions).

Les clôtures liées au fonctionnement du terrain familial des gens du voyage.

I.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Volumétrie et implantation des constructions

REGLES MAXIMALES D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des aménagements du terrain familial est limitée à 3 emplacements et 2 chalets de vie.

REGLES MAXIMALES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La différence d'altitude entre tout point de la construction et le point du terrain naturel situé à l'aplomb après terrassement ne doit pas dépasser 4,50 m au faitage.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou futures.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre.

IMPLANTATION

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum de la limite des voies et des emprises publiques.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

GENERALITES

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application des règles, sous réserve du respect du Code Civil.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre.

IMPLANTATIONS

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

DISPOSITIONS CONCERNANT LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS AINSI QUE DES CLOTURES

GENERALITES

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

ASPECT DES FAÇADES ET DES TOITURES

Pour la réalisation des équipements autorisés dans la zone, il sera exigé une insertion dans l'environnement de très grande qualité.

ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures auront une hauteur de 1,20m maximum et doivent être constituées d'un seul grillage.

II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel.

Les plantations d'arbre ou d'arbustes devront favoriser l'intégration des installations. Les choix des essences, leur mode de groupement et leur taille prendront en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bosquets, ...).

Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes.

II.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des chemins d'accès ou de promenade.

III- Équipement et réseaux

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance de l'opération, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Les bacs roulants ou les sacs sont regroupés en bordure de la voie publique desservie la plus proche, sur des aires appropriées. L'usager doit apporter ses déchets jusqu'aux bacs de la voie publique la plus proche.

L'emplacement satisfaisant les contraintes techniques et environnementales sera défini par la CCPEVA en accord avec la commune ou la copropriété concernée.

LE TRACE ET LES DIMENSIONS DES VOIES DE CIRCULATION A MODIFIER OU A CREER, Y COMPRIS LES RUES OU SENTIERS PIETONNIERS, LES ITINERAIRES CYCLABLES AINSI QUE LES VOIES ET ESPACES RESERVES AU TRANSPORT PUBLIC, ET, LE CAS ECHEANT, DE CELLES A CONSERVER

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire doivent être maintenus.

La largeur minimale des chemins destinés aux circulations piétonnes ou cycles doit être de 1,40 m.

EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés concernant la zone sont reportés au document graphique réglementaire.

III.2. Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

Tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

A défaut, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation mise en œuvre par le SPANC. Les mises aux normes des systèmes d'assainissement non collectif sont aussi obligatoires. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, les fossés et dans les réseaux d'eaux pluviales.

Les dispositifs installés doivent être réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et raccordés au réseau public au moment de l'arrivée de ce dernier.

EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

Se référer à la fiche de calcul jointe en annexe du règlement.

RESEAUX CABLES ET RESEAUX SECS

Les réseaux câblés et réseaux secs doivent être enterrés

ANNEXE 1 - LISTE DU BATI REMARQUABLE

SECTION	N° DE PARCELLE	ZONAGE
AS	7 (2 bâtiments)	A
AS	9	A
AS	12	A
AS	15	A

ANNEXE 2 - LISTE DU BATI ISOLE POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN
CHANGEMENT DE DESTINATION

SECTION	N° DE PARCELLE	ZONAGE
AS	7 (2 bâtiments)	A
AS	9	A
AS	12	A
AS	15	A
AH	155	N

ANNEXE 3 - GESTION DE L'EAU PLUVIALE



Commune de Neuvecelle

Permis de construire N° : _____

(Attribué par l'administration)

GESTION DES EAUX PLUVIALES

DIMENSIONNEMENT DES OUVRAGES DE GESTION DES EAUX A LA PARCELLE

Projet :

Commune(s) :

Parcelle(s) :

Remarque :

PARAMETRES DE DIMENSIONNEMENT

Contrainte de rejet :

20 [l/s/ha]

Temps de retour :

30 [ans]

CARACTERISATION DES SURFACES CONNECTEES

Toiture(s)	Cr %	Surface brute m ²	Surface réduite m ²
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

Accès, places et chemins	Cr %	Surface brute m ²	Surface réduite m ²
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

Aménagements extérieurs et divers	Cr %	Surface brute m ²	Surface réduite m ²
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

Total	Cr %	Surface brute m ²	Surface réduite m ²
Surfaces connectées	-	-	-

DIMENSIONNEMENT

Débit de sortie maximum :

- [l/s]

Organe de régulation :

-

Volume utile de rétention :

- [m³]

REMARQUE(S)

Paramètres de dimensionnement :

-

Surfaces du projet :

Non ou partiellement renseignées

Contrainte de rejet :

Non calculée

Documents à fournir :

Lors du dépôt de la requête en autorisation de construire, le présent formulaire doit être systématiquement présenté.

Date :

Signature :

Valeurs caractéristiques

Débit de sortie spécifique maximum :	-	[l/s*ha,red]
Coefficient de sortie (α) de l'organe de régulation :	-	-
Débit de sortie moyen :	-	[l/s]
Débit de sortie spécifique moyen :	-	[l/s*ha,red]

Liste B

	Toiture sans rétention	Cr
0	-	0
1	Toit incliné	95
2	Toit plat (revêtement imperméable)	90
3	Toit plat avec gravier	80
4	Toiture végétalisée (épaisseur < 10 cm)	80
5	Toiture végétalisée (épaisseur 10-25 cm)	65
6	Toiture végétalisée (épaisseur 25-50 cm)	40
7	Toiture végétalisée (épaisseur > 50 cm)	15

Liste A

	Toiture avec rétention	Cr
0	-	0
1	Toit plat (revêtement imperméable)	90
2	Toit plat avec gravier	80
3	Toiture végétalisée (épaisseur < 10 cm)	80
4	Toiture végétalisée (épaisseur 10-25 cm)	65
5	Toiture végétalisée (épaisseur 25-50 cm)	40
6	Toiture végétalisée (épaisseur > 50 cm)	15

Volumétrie spécifique de rétention

T =	vred =
2	0,0
5	0,0
10	0,0
20	0,0
30	0,0

Liste D

	Aménagements extérieurs	Cr
0	-	0
1	Espace vert pleine terre	15
2	Espace vert sur dalle (épaisseur <= 10 cm)	75
3	Espace vert sur dalle (épaisseur 10-25 cm)	65
4	Espace vert sur dalle (épaisseur 25-50 cm)	40
5	Espace vert sur dalle (épaisseur > 50 cm)	15
6	Aire de jeu (revêtement semi-perméable)	60
7	Aire de jeu (revêtement imperméable)	80
8	Terrain de sport synthétique	90
9	Terrain de sport en herbe	65
10	Piscine	90

Liste C

	Accès, places et chemin	Cr
0	-	0
1	Route, parking et chemin (asphalte ou béton)	90
2	Pavés	80
3	Tout-venant compacté	65
4	Revêtement perméable (gravillons, copeaux)	60
5	Pavés filtrants ou pavés-gazon	40

**DIMENSIONNEMENT D'UN BASSIN DE RETENTION DES EAUX PLUVIALES
NOTE DE CALCUL**

S :	SURFACE TOTALE DE LA PARCELLE m ²
-----	-------------------------------	----------------------

Si :	SURFACE IMPERMEABILISEE m ²
------	-------------------------	----------------------

V :	VOLUME TOTAL A STOCKER	$V = Si \times 0,03 =$	0,00 m ³
-----	------------------------	------------------------	---------------------

Q :	DEBIT DE FUITE	$Q = 3 \times Si / 10\ 000 =$	0,00 l/s
-----	----------------	-------------------------------	----------