

VERDI

Mairie de Gerbaix
97, route de la Crusille
73470, Gerbaix

GERBAIX

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit



Visa Préfecture

PLU arrêté en conseil municipal le 11 décembre 2023

PLU approuvé en conseil municipal le : 04 novembre 2024

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	14
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	16
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE	28
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEQ	36
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	44
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A	45
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	58
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N	59
TITRE 5 : EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	72
TITRE 6 : LEXIQUE	74

1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES



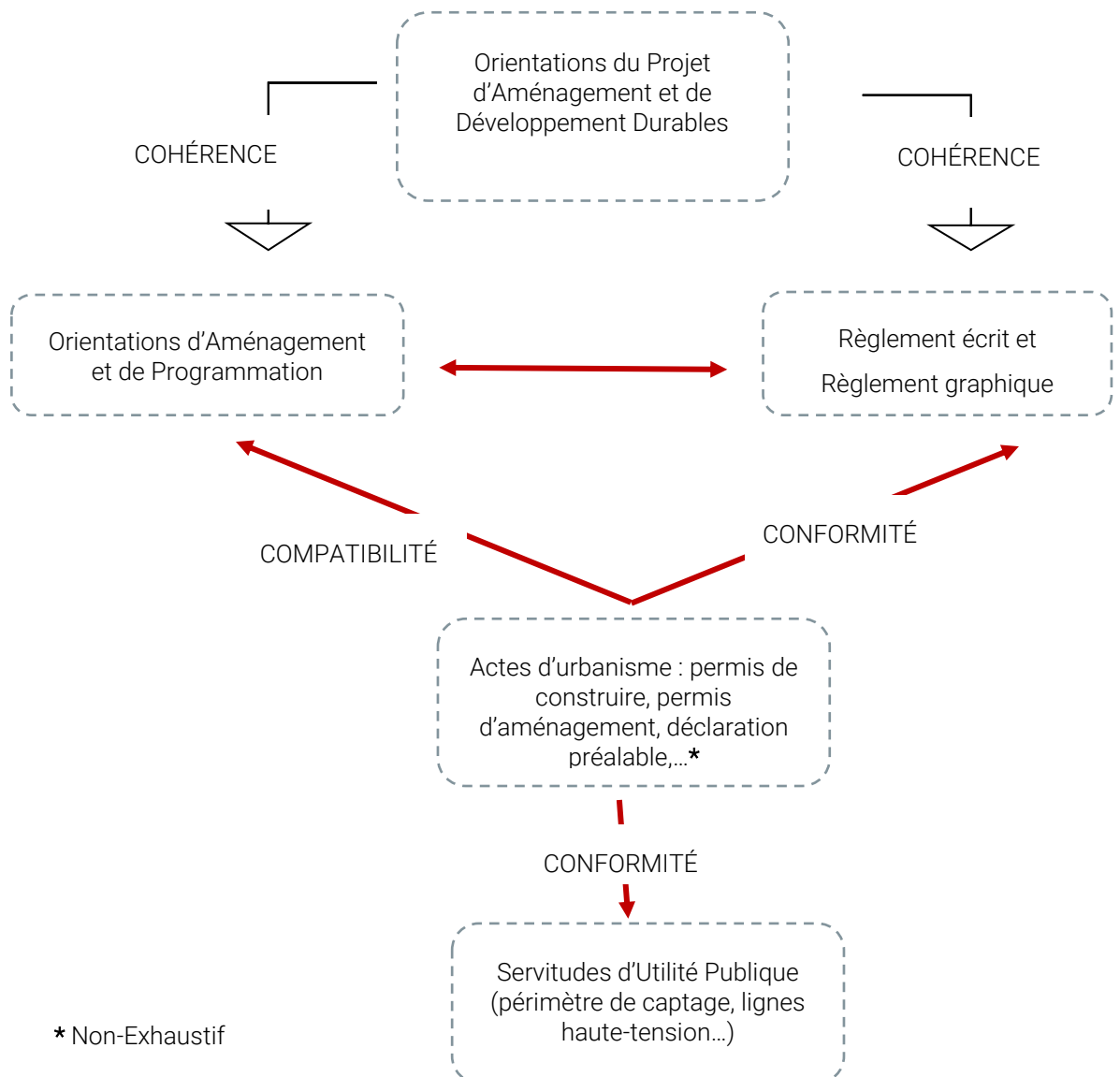
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune de Gerbaix.

Conformément à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme, il fait partie avec le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement relatives à certains secteurs, les documents graphiques et les annexes, du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement et son plan de zonage sont opposables aux tiers dans les conditions définies à l'article L.152-1 du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs où des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies, les travaux ou opérations autorisées doivent en outre être compatibles avec ces orientations et les schémas d'aménagement.



ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOL

1 – En application de l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du code de l'urbanisme.

Les articles suivants restent applicables :

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

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

Article R.111-20 : "Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus au 2° bis de l'article L. 111-4 et à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département."

Article R.111-21 : "La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction."

Article R.111-22 : "La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures."

Article R.111-23 : " Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils."

Article R.111-25 : "Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux."

Article R.111-26 : "Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. "

Article R.111-27 : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Articles R.111-31 à R111-50: ces articles restent applicables concernant les modalités propres aux campings, caravanes, habitations légères de loisirs, parcs résidentiels, résidences mobiles de loisirs.

2 – S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui font l'objet de l'annexe correspondante du présent document de Plan Local d'Urbanisme.

3 – Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L. et R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

4 – Lorsque des dispositifs d'assainissement individuel sont autorisés dans les secteurs non desservis par les réseaux collectifs d'assainissement, ceux-ci doivent être conformes à

l'arrêté interministériel du 6 mai 1993 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

5 – Classement des infrastructures des transports terrestres :

Le territoire communal est concerné par le classement des infrastructures bruyantes conformément aux dispositions du décret n°95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation.

L'arrêté du 30 mai 1996, modifié le 23 juillet 2013, fixe les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et les conditions d'isolement acoustique auxquelles sont soumis les bâtiments d'habitation.

L'arrêté préfectoral DDT/SEEF n°2016-2022 du 28 décembre 2016, abrogeant les arrêtés préfectoraux en date du 25 juin 1999 et du 13 juin 2000, a redéfini le classement des infrastructures routières sur le territoire communal. Il fait l'objet d'une annexe du présent document de Plan Local d'Urbanisme. A ce titre sont concernées :

- L'autoroute A43 classée en catégorie 1, en totalité ;
- La route départementale RD921 classée en catégorie 3, en totalité ;

6 – Les règles d'urbanisme définies dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme sont compatibles avec les réglementations supra-communales, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Avant Pays Savoyard, etc.

7 – Article L111.3 du code rural qui institue le principe de réciprocité en cas de création de locaux d'habitation à proximité des exploitations agricoles :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la

dérogação, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (indicatif AU), en zones agricoles (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

LES ZONES URBAINES (U)

R.151-18 : « *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

Ua	La zone Ua correspond à la centralité historique (Chef-lieu de Gerbaix) ainsi qu'aux hameaux historiques de la commune. Elle accueille majoritairement des habitations mais également des équipements d'intérêt collectif et services publics, voire des activités de service et bureaux.
Ueq	La zone Ueq correspond à la centralité d'équipements publics présente au Chef-lieu de Gerbaix, qui inclut également le parking au nord de l'église.
Ue	La zone Ue correspond au secteur d'activités économiques du Guigardet.

LES ZONES AGRICOLES (A)

R.151-22 : « *Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* »

A	Dans la zone A sont classés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La vocation principale des zones agricoles (A) est l'accueil de bâtiments liés à une activité agricole.
Aco	Le sous-secteur Aco correspond aux corridors écologiques qui traversent les zones agricoles de la commune. Il contient des règles plus strictes quant à l'implantation de nouvelles exploitations agricoles ainsi qu'au développement des constructions à vocation d'habitat.
Ap	Le sous-secteur Ap correspond aux terrains agricoles où l'implantation de nouvelles exploitations est interdite pour des raisons paysagères ou de proximité avec des zones habitées.

LES ZONES NATURELLES (N)

R.151-24 : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

N	Dans la zone N, sont classés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; ainsi que l'installation et le développement des exploitations sylvicoles.
Nco	Le sous-secteur Nco correspond aux corridors écologiques qui traversent les zones naturelles et forestières de la commune. Il contient des règles plus strictes quant à l'implantation de nouvelles exploitations agricoles ainsi qu'au développement des constructions à vocation d'habitat.
Nre	Le sous-secteur Nre correspond aux réservoirs de biodiversité. Il est caractérisé par une constructibilité réduite, voire nulle pour les constructions à usage d'habitation notamment.

ARTICLE 4 : PRESCRIPTIONS ET INFORMATIONS

- LES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI D'INTERET LOCAL REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Ils sont repérés sur le zonage par les figurés suivants :  ou  pour les éléments bâtis et  pour les ensembles bâtis.

En application des articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Le règlement du PLU, précise au sein des articles 5 de chaque zone, les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.

- LES ELEMENTS DU PAYSAGE REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, par une trame particulière, sont des espaces paysagers qu'il est souhaitable de conserver. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. Des dispositions supplémentaires concernant les travaux autorisés sur ces espaces peuvent être précisées dans le règlement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés sont répertoriés par un numéro de référence.

Les emplacements réservés sont identifiés au plan de zonage par le tramé suivant : 

Le **titre 5 du présent règlement** présente sous la forme d'un tableau toutes les précisions relatives à la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou l'organisme public bénéficiaire et la surface du périmètre concerné.

La réserve foncière portée au plan est soumise au code de l'urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément au code de l'urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

- **LES BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME**

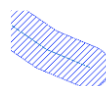
Le plan de zonage fait apparaître par le figuré ponctuel ci-après les bâtis dont le changement de destination peut être autorisé après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) : ★

- **LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Le plan de zonage précise les zones dont le périmètre fait l'objet d'une d'orientation d'aménagement et de programmation, par le tramé suivant :

- **REGLES APPLICABLES AUX ABORDS DES COURS D'EAU**

A l'intérieur des marges de recul (*20 mètres de part et d'autre*) des cours d'eau identifiées sur le règlement graphique par le tramé suivant :



Tout aménagement, sous-sol et saillis compris, est interdit y compris les clôtures, à l'exception des ouvrages et installations destinés à :

- L'entretien préventif et écologique de ces zones,
- La stabilisation et la restauration des berges,
- La protection contre les risques d'inondation, sans créer d'aggravation par ailleurs,
- Le franchissement par des voies et leurs réseaux associés,
- La protection des milieux aquatiques, notamment l'aménagement des seuils pour le rétablissement de la continuité piscicole et sédimentaire,
- La protection et la défense contre les incendies,
- Les cheminements doux (sentiers piétons, ...),
- L'information (chemin piéton, bornes, panneaux, ...).

Ces aménagements devront par ailleurs assurer les continuités hydrauliques et écologiques, terrestres et aquatiques.

ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 9 de chaque zone, pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Un projet de construction méconnaissant une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme peut être autorisé si deux conditions cumulatives sont réunies :

- 1 – L'adaptation est « mineure » c'est-à-dire qu'il n'existe qu'une faible différence entre le projet et la règle du Plan Local d'Urbanisme auquel il déroge ;
- 2- L'adaptation est rendue « nécessaire » par une des trois circonstances limitativement visées par l'article L.152-3 du code de l'urbanisme à savoir : la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE OU DEMOLITION

L.111-15 du code de l'urbanisme : « *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.* »

L.111-23 du code de l'urbanisme : « *La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.* »

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIERS

Une permission de voirie, réglementant le raccordement du terrain d'assiette de l'opération projetée à la voirie publique sera exigée à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme, dès lors que l'autorité gestionnaire de la voirie publique estime que des caractéristiques techniques doivent être données à ce raccordement pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

- ÉDIFICATION DE CLOTURES

L'édification ou la modification des clôtures le long des voies publiques sont soumises à l'avis du gestionnaire de la voie. Entre autres, des restrictions de hauteur sur les clôtures au droit des carrefours pourront être imposées afin de garantir la visibilité réciproque des usagers.

De manière générale, l'édification ou la modification de clôtures ne doivent pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en réduisant la visibilité à l'approche des carrefours.

- STATIONNEMENT

Les espaces de manœuvre des stationnements situés le long des voies départementales doivent se faire en dehors des voies et emprises publiques.

- GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le traitement de l'écoulement des eaux de ruissellement, et qu'elle que soit leur provenance, devra être prise en charge par les aménageurs au droit des accès créés.

Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier départemental recevant des eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages hydrauliques, doivent permettre en tout temps le libre écoulement et l'accès pour la surveillance et l'entretien de ces ouvrages.

ARTICLE 8 : ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques ou d'intérêt collectif, nécessaire du fonctionnement de la collectivité, peut être autorisée même si elles dérogent aux règles des articles 4, 8 et 9 du règlement. Des justifications techniques doivent être néanmoins apportées.

ARTICLE 9 : ISOLATION THERMIQUE, PHONIQUE ET DISPOSITIFS D'ENERGIE RENOUVELABLE

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur, ou à l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables pourront être autorisés et les constructions concernées pourront déroger aux règles de l'article 4, dans les limites posées par l'article.

2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : UA, UEQ ET UE

Tableau de synthèse des occupations du sol interdites et autorisées dans les zones urbaines :

Destinations	Sous-destinations	UA	UEQ	UE
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salle d'art et de spectacle			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

	Occupations du sol interdites
	Occupations du sol autorisées mais soumises à des conditions particulières (cf. articles Ua.2 / Ue.2 / Ueq.2)
	Occupations du sol autorisées sans conditions

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

La zone Ua correspond aux secteurs du chef-lieu ou de hameaux anciens agglomérés, réservés à l'habitat, aux services et aux activités non nuisantes.

On retrouve dans cette zone un bâti d'implantation mixte, le plus souvent en retrait de la voirie, mais également implanté en limites séparatives.

Le plan distingue :

- Plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme.
- Des éléments bâtis à protéger, identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions visant à assurer leur préservation ;
- Une bande d'inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau ;
- Des emplacements réservés

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

ARTICLE Ua 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

En zone **Ua** sont interdits :

- Les constructions nouvelles d'exploitations agricoles et forestières ;
- Les activités de restauration, d'artisanat et commerce de détail, de commerces de gros, d'hôtels et autres hébergements touristiques, et de cinéma ;
- Les constructions à usage industriel, d'entrepôt ;
- Les dépôts de véhicules et le camping-caravaning ;
- Toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux dans une bande minimum de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets de berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue suite à un épisode pluvieux.

ARTICLE Ua 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone **Ua** sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'une surface de plancher de **200 m² au maximum**, sous réserve d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone ;
- Les constructions à usage de bureaux sous réserve d'une surface de plancher de **150m² au maximum** ;
- L'extension, le réaménagement des bâtis existants liés à une exploitation agricole ou forestière sous réserve d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone et de ne pas générer de nuisances supplémentaires ;

- Le changement de destination, sous réserve de correspondre à une occupation du sol autorisée ;
- Les constructions annexes telles que définies dans le lexique, à condition d'être sur le tènement de l'habitation.

ARTICLE Ua 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

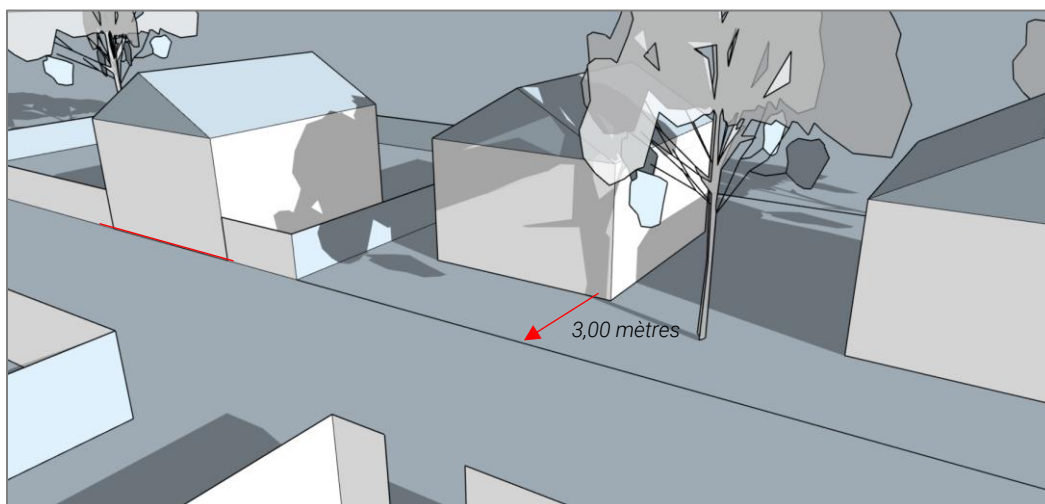
L'édification des constructions doit veiller à respecter au mieux l'organisation de la trame bâtie existante.

Les constructions pourront être édifiées :

- Soit à l'alignement de la voie ;
- Soit en retrait de la voie avec un minimum de 3,00 mètres. Cela s'applique également aux clôtures et aux portails.

Pour les routes départementales, les constructions devront être édifiées en retrait de la voie avec un minimum de **2,00 mètres**. Les portails devront être édifiés en retrait de la voie avec un minimum de **5,00 mètres**.

Les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'exempter de la marge de recul par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques.



L'implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

4.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'édification des constructions doit veiller à respecter au mieux l'organisation de la trame bâtie existante.

Les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter en limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, la nouvelle construction reconstituera le bâtiment dans son volume et dans son implantation antérieure.

a. Cas du tissu bâti continu

Dans les secteurs où l'ordre est continu le long de la voie publique, d'une limite latérale à l'autre, **cet ordre doit être poursuivi** dans le cas de nouvelles constructions (sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur).

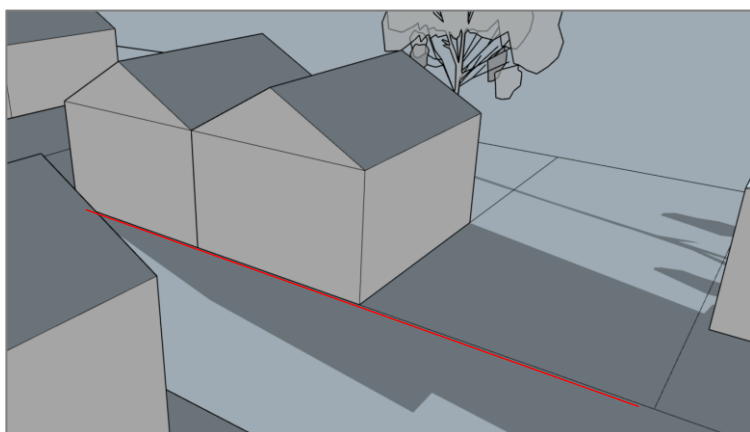


Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre continu le long de la voie publique

b. Cas du tissu bâti discontinu et pour les limites séparatives de fond de parcelle

Dans ce cas, la construction s'implantera en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire* à la limite séparative la plus proche « L » doit être au moins égale à la moitié de la hauteur « H », soit **$L = H/2$, avec un minimum de 4,00 mètres**.

**Une tolérance de 1,00 mètre est admise pour les débords de toiture, les balcons et les escaliers extérieurs non fermés. Au-delà de 1,00 mètre, le point extérieur des éléments de construction précités constitue un point du bâtiment qui, de ce fait, entre dans le calcul.*

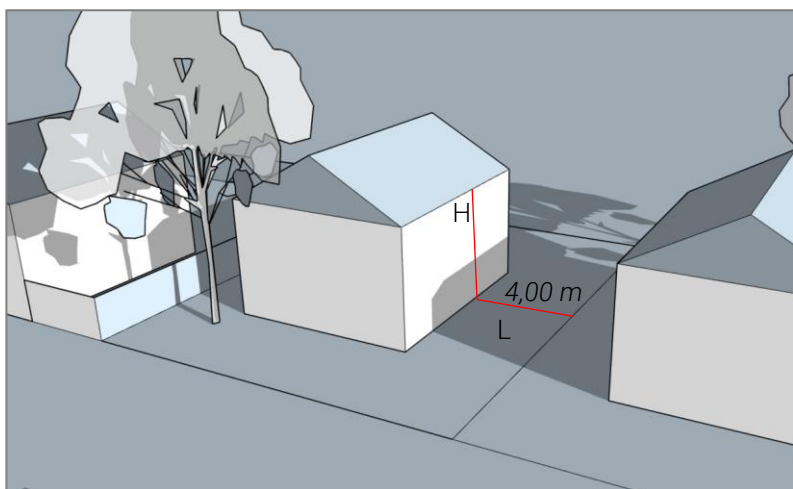


Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre discontinu (source : Verdi)

c. Cas particuliers

Les nouvelles constructions pourront être édifiées **sur les limites séparatives** dans les cas suivants :

- En cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite séparative ;
- En cas d'adossement sur un pignon existant en limite séparative sur la parcelle voisine ;
- En cas d'extension d'une construction déjà implantée sur la limite séparative ;
- En cas de construction d'annexes, hors piscine, adjacentes ou non au bâtiment principal déjà implanté sur la limite séparative, à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 3,00 mètres.

En cas de reconstruction après sinistre, les prospects à respecter devront être ceux qui existaient précédemment.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les clôtures. Celles-ci peuvent être édifiées sur les limites séparatives.

Les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter en limite séparative.

4.3 – Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

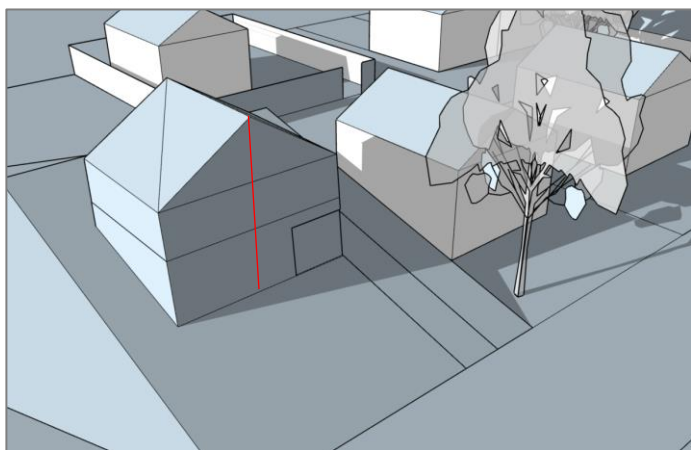
L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est libre.

4.4 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser **70% de la surface totale de la parcelle**.

4.5 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.



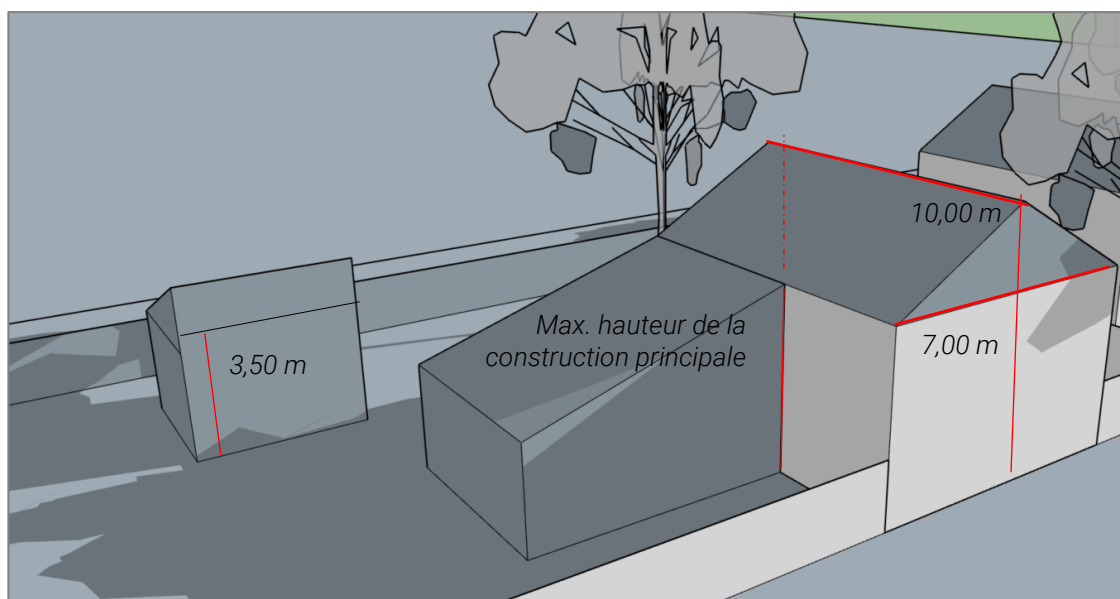
Calcul de la hauteur d'une construction par rapport au sol naturel (source : Verdi)

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- **7,00 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère ;
- **10,00 mètres** au point le plus haut de la construction.

La hauteur des extensions ne pourra pas être supérieure à la hauteur de la construction principale.

La hauteur maximale des constructions annexes sera limitée à **3,50 mètres** à l'égout du toit.



Hauteur de la construction principale, des extensions et des annexes (source : Verdi)

Les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont affranchies des règles précédentes, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celle-ci excède la limite précisée ci-dessus.

ARTICLE Ua 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 – Généralités

Selon l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans la zone Ua, les constructions nouvelles établiront une continuité évidente de perception et d'aménagement avec **le bâti historique de hameaux**, tant dans les visions proches que lointaines, afin d'en renforcer le caractère initial. Pour ce faire, elles devront réintégrer, dans un esprit contemporain, les grands principes des constructions de la zone, à travers la volumétrie, le rythme des percements, les matériaux et le lien avec l'espace public ; et se composer dans un rapport étroit avec les constructions voisines tout en excluant le simple pastiche

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger au secteur local (mas provençal, etc.) sont interdites. Les éléments agressifs par leur couleur et par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Les éléments identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du code de l'urbanisme devront être conservés et entretenus et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un

permis de construire et/ou d'un permis de démolir, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention. D'une manière générale, il sera demandé que les travaux envisagés respectent les caractéristiques initiales de la construction.

Les différents aménagements tels que les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et plantations, etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

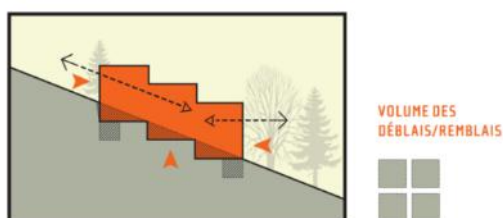
5.2 – Implantation des constructions par rapport au terrain

Seuls les affouillements et remblais indispensables aux constructions sont autorisés.

Les constructions, comme le font figurer les courbes de niveaux avant et après le projet sur le plan de masse de l'autorisation de construire, doivent être adaptées au terrain naturel et étudiées en fonction de la pente du terrain. Un bâtiment terminé ne devra pas présenter de talus importants, ni en déblais, ni en remblais. **Ces derniers ne devront pas excéder 1,50 mètre.**

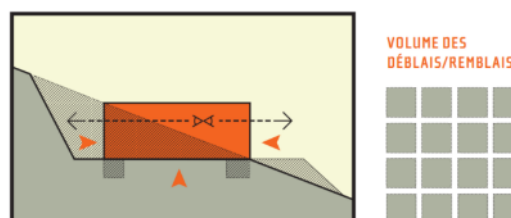
ACCOMPAGNER LA PENTE

en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison



DÉPLACER LE TERRAIN

poser à plat sur un terrassement

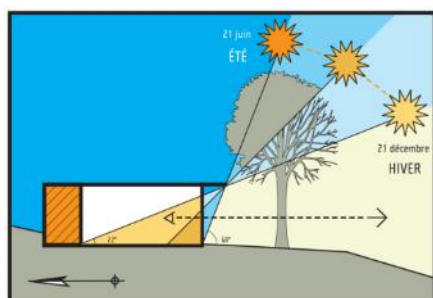


Exemples d'implantations par rapport à la pente (source : CAUE de la Savoie)

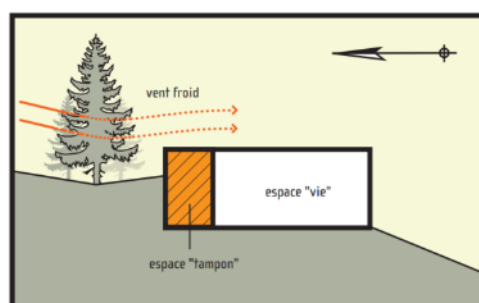
L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

La construction doit être implantée de manière à créer des espaces extérieurs (jardins, terrasses, cours) suffisamment intimes de par leur position par rapport à la construction pour ne pas nécessiter le rajout important d'éléments de protection visuelle ayant un fort impact dans le paysage (haies, clôtures).

PROFITER DU SOLEIL



SE PROTÉGER DES VENTS



Exemples d'implantations par rapport à l'ensoleillement et aux vents (source : CAUE de la Savoie)

5.3 – Aspect des constructions

5.3.1. Façades, murs et éléments verticaux

Les façades et murs des constructions seront en maçonnerie enduite ou bardée, ou en pierre apparente. Les teintes autorisées sont les beiges, les rosés et les ocres. Le blanc pur et ses nuances et les teintes vives sont interdits.

L'utilisation du bois est également autorisée.

Dans tous les cas, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (ex : parpaings de ciment, briques de montage) est interdit.

Les façades devront respecter les caractéristiques évidentes du bâti traditionnel.

La couleur des enduits devra être sélectionnée dans les tons beiges clair ou les tons pierre. Les teintes roses, ainsi que le blanc pur et ses nuances, ainsi que les couleurs vives sont prosrites. Un échantillon de teintes sera demandé lors du dépôt du permis de construire ou de la déclaration de projet.

Les menuiseries extérieures devront être d'un seul ton. Les couleurs vives sont prosrites. Un échantillon de teintes sera demandé lors du dépôt du permis de construire ou de la déclaration de projet.

L'installation de volets battants est préconisée. L'installation de volets roulants devra être justifiée par une intégration harmonieuse des coffrets.

Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, une unité architecturale et une harmonie des teintes respectueuses des caractéristiques architecturales locales seront obligatoires.

5.3.2. Toitures

La pente des toitures des habitations sera de **60% minimum** (2 pans minimum).

Les débords de toit seront proportionnés à la taille du bâtiment, avec une largeur minimale de **0,60 mètre**.

Une pente de toit inférieure est acceptée pour les annexes et les extensions, sous réserve que celle-ci s'intègre en harmonie avec la construction principale.

Les toitures à un pan sont acceptées pour les extensions, sous réserve que celles-ci soient adjacentes à la construction principale.

Les toits-terrasses sont acceptés pour les annexes, à condition :

- Qu'ils soient végétalisés ;
- Que l'annexe soit adjacente à la construction principale ;
- Que la surface de plancher de l'annexe soit limitée à 20% de la surface de plancher totale de la construction.

Les toitures des constructions annexes de type « abri de jardin » ne sont pas réglementées.

En tout état de cause, le principe de la toiture (degré de la pente, nombre de pans, choix des matériaux) doit tenir compte de l'environnement bâti voisin ou d'une recherche de performance environnementale.

Les toitures auront un aspect traditionnel (dominante de tuile). La recherche d'une cohérence des textures, aspects et couleur (mat) est à intégrer dans les projets.

Les toitures seront de teinte brun, brun sombre ou rouge foncé. Les tons vifs sont prosrits.

Un échantillon de teintes sera demandé lors du dépôt du permis de construire ou de la déclaration de projet.

En tout état de cause, la teinte et les matériaux utilisés pour les toitures devront être en harmonie avec les constructions environnantes.

En cas de réfection, de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, les caractéristiques présentes de la toiture (pente, teintes, matériaux) peuvent être conservées à l'identique.

Les toitures des extensions et des annexes, hors abris de jardin, sont soumises aux mêmes prescriptions d'aspect. Elles devront présenter une unité d'aspect avec la construction principale.

5.4 – Clôtures

5.4.1. Règles générales

Pour rappel, l'édification de clôtures n'est pas obligatoire et leur réalisation est soumise à déclaration préalable.

L'harmonie doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager, notamment avec les clôtures avoisinantes, et dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

L'édification de haies végétales ou de clôtures ne doit pas gêner la visibilité le long des voies de circulation, notamment aux intersections.

5.4.2. Haies végétales

La hauteur maximale des haies végétales ne devra pas excéder **1,50 mètre**.

Toute haie végétale doit être réalisée avec **au moins 3 espèces buissonnantes** et composée d'essences locales (liste en annexe). Toute essence étrangère à la région est proscrite.

Les haies végétales pourront être doublées de grillages.

5.4.3. Autres clôtures

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder **1,50 mètre**. Ces dernières pourront être réalisées sur des murs-bahuts qui ne devront pas excéder **0,40 mètre** de hauteur.

Les clôtures préfabriquées en plastique et en béton moulé ainsi que les panneaux rigides sont interdits. Pour les clôtures existantes, une prolongation à l'identique est autorisée.

Le blanc pur et ses nuances ainsi que les teintes vives sont proscrites.

5.5 – Portails et équipements divers

En cas d'implantation de portails, ces derniers ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à la haie végétale ou à la clôture.

Les portails devront être en harmonie avec la construction principale.

Les supports de coffrets EDF et les boîtes aux lettres devront être intégrés de façon harmonieuse aux haies végétales et aux clôtures.

5.6 – Restaurations

Le caractère initial des bâtiments traditionnels devra être sauvegardé, même dans le cas d'agrandissements importants.

La grande majorité des ouvertures existantes seront utilisées telles quelles, y compris lorsqu'elles sont de grande dimension.

Ces aménagements n'excluront pas l'emploi de matériaux contemporains, sous réserve qu'ils renforcent le caractère initial.

5.7 – Intégration des dispositifs d'énergies renouvelables

En tout état de cause, l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable sur les toitures ou les façades des constructions ne doit pas entrer en conflit avec :

- La préservation des qualités architecturales des constructions locales (pierres apparentes, pisé, pentes importantes...) ;
- La qualité des sites et des paysages ;

- Le confort du voisinage ou la sécurité routière (surfaces réfléchissantes, vues réciproques...)

Les panneaux thermiques ou photovoltaïques devront être visuellement intégrés à la pente du toit.

De préférence, les capteurs devront être regroupés en un seul bloc sur un même pan, sous réserve de ne pas altérer l'étanchéité de la toiture.

Ces dispositifs sont autorisés sur les toitures terrasses, sous réserve d'une intégration harmonieuse et paysagère.

Ces dispositifs sont interdits en façade.

Les couleurs sombres et mates seront privilégiées afin d'éviter l'effet de scintillement, et par conséquent une gêne potentielle pour le voisinage ou les conducteurs.

ARTICLE Ua 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

50% minimum des surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être conservées en espaces verts de pleine terre.

6.1 – Plantations

Les haies végétales de clôtures seront constituées d'essences locales en mélange, à feuilles caduques ou persistantes.

Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales.

6.2 – Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagères, et si possible, perméables.

ARTICLE Ua 7 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

7.1 – Nombre de place à réaliser

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de **25 m², accès compris**.

7.1.1. Constructions à usage d'habitation

- 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement ;
- 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat.

7.1.2. Autres constructions

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.

En cas d'impossibilité technique, le constructeur peut réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit **pas distant de plus de 250 m de la construction principale** et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à publicité foncière.

7.2 – Prescriptions en matière de stationnement pour les cycles

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitation et de bâtiment à usage de bureau, conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du code de la construction et de l'habitation, à hauteur de **1 emplacement minimum pour 100 m² de surface de plancher créée**.

7.3 – Rappel technique

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où ce véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation. Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

SECTION 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE Ua 8 – ACCES ET VOIRIES

8.1 – ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter toute gêne éventuelle à la circulation publique ; ils devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures et du déneigement.

Dans le cas de constructions multiples sur un même tènement, la mutualisation des accès sera recherchée.

En cas d'accès réalisé sur une route départementale, la pente maximale à laquelle seront soumis les 5 derniers mètres de cette voie d'accès est fixée à 2%.

8.2 – VOIRIES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies de desserte doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (motorisée, cycles, piétonne), l'approche du matériel de lutte contre les incendies et l'accès des véhicules des services techniques (ramassage des déchets et déneigement).

En cas de création d'une voirie, la chaussée devra avoir une largeur minimale de **3,00 mètres**, sauf en cas d'usage exclusif dédié aux modes doux (piétons, vélos,...).

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

Les chemins ruraux et les sentiers piétonniers, ainsi que leurs accès, devront être maintenus.

ARTICLE Ua 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

9.2 – Assainissement

9.2.1. Eaux usées

En zone Ua, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant, sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de ces réseaux.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités de toutes sortes dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence de réseaux d'assainissement et dans l'attente de celui-ci, les constructions devront se doter d'un dispositif d'assainissement individuel conforme au schéma directeur d'assainissement en vigueur.

9.2.2. Eaux pluviales

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, et/ou un dispositif d'infiltration dans le sol (puits perdu,...) si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant d'infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le programme d'aménagement.

En l'absence de réseaux, ou dans le cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés et assurer leur entretien régulier.

9.3 – Autres réseaux

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété. Celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation pour la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

9.4 – Collecte des déchets et des ordures ménagères

Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction. Les dispositifs mis en place devront être conformes aux prescriptions de la réglementation de collecte et traitement des déchets du gestionnaire.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

La zone Ue correspond au secteur d'activités économiques du Guigardet identifiée au titre du SCoT de l'Avant Pays Savoyard.

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

ARTICLE Ue 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et les aménagements à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerce et d'activités de service, à l'exception de celles précisées à l'article Ue2 ;
- Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, à l'exception de celles précisées à l'article Ue2 ;
- Toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux dans une bande minimum de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets de berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue suite à un épisode pluvieux

ARTICLE Ue 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le caractère urbain et artisanal de la zone, à condition que leur volume et leur aspect extérieur soit compatibles avec l'environnement proche, sont autorisés sous conditions :

- Les bureaux et les industries ;
- L'artisanat et le commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que leur surface de plancher soit **inférieure ou égale à 300 m²** ;
- L'aménagement dans le volume et l'extension limitée des constructions existantes, à condition que l'extension n'excède pas 30% de la surface de plancher de la construction initiale avant travaux et dans la limite des 900 m² de surface de plancher maximale totale cités précédemment ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- L'entrepôt, sous réserve d'être limité et à condition qu'il ne génère pas de nuisances incompatibles avec la vocation et la fréquentation de la zone et qu'il s'agisse uniquement de matières inertes non polluantes ;
- Le changement de destination des bâtiments existants, à condition que la nouvelle destination soit conformes aux occupations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE Ue 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Les distances aux limites sont calculées à partir du débord de toiture.*

Les constructions seront implantées à une distance minimale de **5,00 mètres**.

Les constructions pourront s'implanter **en retrait ou à l'alignement** par rapport aux voiries communales ou communautaires internes à la zone.

Pour les routes départementales, les constructions devront être édifiées en retrait de la voie avec un minimum de **2,00 mètres**. Les portails devront être édifiés en retrait de la voie avec un minimum de **10,00 mètres**.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

L'aménagement ou l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;

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

4.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Sur les limites internes à la zone **Ue**, les constructions pourront s'implanter :

- soit en limites séparatives, sous réserve que les mesures indispensables soient prises pour éviter la propagation des incendies
- soit avec un retrait minimum **de 3,00 mètres**.

Sur les limites communes aux zones agricoles (A), naturelles (N), les constructions s'implanteront avec un retrait « L » au moins égal à la moitié de la hauteur « H » soit $L = H/2$, avec un minimum de **5,00 mètres**.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- L'aménagement ou l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Les constructions, ouvrages ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est libre.

4.4 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser **70%** de la surface totale de la parcelle.

4.5 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, est fixée à **12,00 mètres en tout point**.

En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celle-ci excède la limite précisée ci-dessus.

ARTICLE Ue 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1 – Généralités

Selon l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

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

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement un site existant, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liée aux économies d'énergie, aux énergies renouvelables et à la bioconstruction. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Dans le cas de la construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, une unité architecturale (type de couverture, éléments architecturaux...) et une harmonie des teintes (notamment menuiserie) respectueuses des caractéristiques architecturales locales seront obligatoires.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux doivent être conçus pour garantir l'insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Toutefois, le souci d'intégration paysagère n'exclut pas de proposer une architecture contemporaine. Dans le cas d'une recherche architecturale affirmée et argumentée, le projet pourra proposer une volumétrie différente des règles énoncées plus haut.

5.2 – Implantation des constructions par rapport au terrain

Seuls les affouillements et remblais indispensables aux constructions sont autorisés.

Les constructions, comme le font figurer les courbes de niveaux avant et après le projet sur le plan de masse de l'autorisation de construire, doivent être adaptées au terrain naturel et étudiées en fonction de la pente du terrain. Un bâtiment terminé ne devra pas présenter de talus importants, ni en déblais, ni en remblais. **Ces derniers ne devront pas excéder 1,00 m.**

5.3 – Caractéristiques des toitures

La pente des toitures des constructions sera de **35% minimum** (2 pans minimum) avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Les dépassements sur façades ne sont pas obligatoires. Les débords de toit seront proportionnés à la taille du bâtiment, avec une largeur minimale de **0,60 mètre**.

Une pente de toit inférieure est acceptée pour les annexes et les extensions, sous réserve que celle-ci s'intègre en harmonie avec la construction principale.

5.4 – Aspect des constructions

5.4.1. Toitures

Les toitures auront un aspect traditionnel (dominante de tuile). La recherche d'une cohérence des textures, aspects et couleur (mat) est à intégrer dans les projets. Les couleurs des matériaux de couverture doivent être en harmonie avec l'existant environnant. Les teintes qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants sont proscrites.

Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques sont autorisés, à condition que ces dispositifs soient intégrés dans la pente de la toiture.

5.4.2. Façades

Toutes les façades doivent présenter un aspect fini et soigné, en harmonie avec les bâtiments existants sur le site. Les agglos de ciment doivent être enduits ou bardés.

Les façades seront composées de **2 teintes** au maximum. Le blanc pur et ses nuances, les teintes noires, ainsi que les couleurs vives sont interdits.

Les teintes d'enduit, de peinture ou de bardages doivent être précisées (notamment sous forme d'échantillons) lors du dépôt du permis de construire.

5.5 – Clôtures

5.5.1. Règles générales

Les clôtures devront assurer la continuité des espaces plutôt que leur morcellement.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, ces dispositifs ne devront pas excéder une hauteur **de 0,80 mètre** en tout point du triangle de visibilité.

La hauteur maximale des haies et clôtures ne devra pas excéder **1,50 m de hauteur**. Elles pourront être réalisées sur des murs-bahuts qui ne devront pas excéder **0,40 m de hauteur**. Les clôtures doivent être constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie.

Pour les parcelles jouxtant les limites des zones naturelles du document d'urbanisme, la clôture devra être associée avec une haie végétale arbustive d'essences locales (liste en annexe).

5.5.2. Haies végétales

Toute clôture composée par une haie végétale doit être réalisée avec des espèces buissonnantes, composée d'essences locales (excepté laurier, troène, thuya).

Les haies végétales pourront être doublées de grillages ou de grilles qui devront être perméables à la faune (maille large, soudées ou nouée, passages à faune de type ouverture 10x10cm).

5.5.3. Autres clôtures

Les clôtures métalliques doivent être de couleur foncé et peuvent être doublées de haies végétales.

5.6 – Portails et équipements divers

En cas d'implantation de portail, ces derniers ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à la clôture.

Les portails devront être en harmonie avec la construction principale.

Dans le cas de l'installation de plusieurs entreprises sur un même îlot – délimité par les voies de circulation – les boîtes aux lettres seront mutualisées et intégrées de manière harmonieuse à la clôture si elle existe.

Les constructions, aménagements et installations ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, aux extensions et aux annexes.

Des exceptions pourront être admises pour les constructions, aménagement et installations à destination des équipements publics et d'intérêt général.

5.7 – Intégration des dispositifs d'énergies renouvelables

En tout état de cause, l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable sur les toitures des constructions ne doit pas entrer en conflit avec :

- La préservation des qualités architecturales des constructions locales (pierres apparentes, pisé, pentes importantes...) ;
- La qualité des sites et des paysages ;
- Le confort du voisinage ou la sécurité routière (surfaces réfléchissantes, vues réciproques...)

Les panneaux thermiques ou photovoltaïques devront être visuellement intégrés à la pente du toit. La pose en saillie est interdite.

De préférence, les capteurs devront être regroupés en un seul bloc sur un même pan. Il est conseillé de les encastrent dans la couverture et non de les superposer, sous réserve de ne pas altérer l'étanchéité de la toiture.

Ces dispositifs sont autorisés sur les toitures-terrasses, sous réserve d'une intégration harmonieuse et paysagère, en décalant leur installation d'au moins 50 cm vers l'intérieur de la toiture terrasse et à condition que leur hauteur après installation n'excède pas 50 cm. Sont autorisés, exclusivement dans ce cas, les relevés d'acrotère sans excéder 30 cm de hauteur.

Ces dispositifs sont interdits en façade.

Les couleurs sombres et mates seront privilégiées afin d'éviter l'effet de scintillement, et par conséquent une gêne potentielle pour le voisinage ou les conducteurs.

ARTICLE Ue 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 - Généralités

Le terrain de l'opération de construction doit être traité en matériaux perméables sur **au moins 30%** de la surface non construite.

L'implantation des constructions doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel en réduisant au maximum les mouvements de terrain, qui seront paysagés s'ils s'avèrent nécessaires.

Les constructions et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect paysager ne s'en trouvent pas altérés.

Les espaces libres, non utilisés pour le bâti et les circulations des véhicules, piétons et deux roues, devront être aménagés, le simple engazonnement étant admis pour les zones d'extensions futures.

La hauteur des remblais ou la profondeur des déblais ne doit pas excéder **1,00 mètre**.

Il est rappelé que les modalités de publicité et d'utilisation d'enseignes sont règlementées par l'application des articles L581-1 et suivants du code de l'environnement.

6.2 – Plantations

Les aires de stockage des matériaux devront être masquées par la plantation d'un écran végétal. Ces dispositions de masquage devront être présentées au dossier du permis de construire.

Les locaux et installations techniques doivent être intégrés à la composition générale du projet.

Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales. En cas de nouvelles plantations, les essences devront également être locales.

6.3 – Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager. Tout projet devra comporter toutes dispositions nécessaires pour atténuer l'impact visuel depuis toutes les voiries extérieures et intérieures du site des aires de stationnement et d'évolution des véhicules.

Les aires de stationnement devront privilégier des revêtements perméables.

ARTICLE Ue 7 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de **25 m², accès compris**.

7.1 – Nombre de places à réaliser

Il devra être prévu :

- **Pour les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, et d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher ;
- **Pour les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt** : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- **Pour les constructions à usage de bureaux** : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher ;

Des emplacements seront prévus pour que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées en dehors des voies et emprises de stationnement publiques.

Les espaces de stationnement réalisés pour l'accueil des employés et visiteurs devront comporter **au moins 30% de surfaces perméables**.

Les espaces de stationnements seront paysagés et devront comporter **au moins un arbre de haute tige toutes les 5 places créées**.

7.2 – Prescriptions en matière de stationnement pour les cycles

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du code de la construction et de l'habitation. Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité avec un minimum de deux places par opération.

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé pour les bâtiment à usage de bureau, conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du code de la construction et de l'habitation, à hauteur de **1 emplacement minimum pour 100 m² de surface de plancher créée**.

Un stationnement pour les véhicules électriques ou les véhicules hybrides rechargeables devra être réalisé dans le cadre de bâtiments à usage industriel ou tertiaire conformément aux dispositions de l'article R.11-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que des modes et de la fréquence de desserte par les transports collectifs et des stationnements publics situés à proximité.

SECTION 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE Ue 8 – ACCES ET VOIRIES

8.1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter toute gêne éventuelle à la circulation publique ; ils devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures et du déneigement.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

En cas d'accès réalisé sur une route départementale, la pente maximale à laquelle seront soumis les 5 derniers mètres de cette voie d'accès est fixée à 2%.

8.2 – Voiries

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies de desserte doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (motorisée, cycles, piétonne), l'approche du matériel de lutte contre les incendies et l'accès des véhicules des services techniques (ramassage des déchets et déneigement).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir en tenant compte des obligations en matière de déplacements modes doux (piétons, vélos...), notamment celles inscrites au sein de l'OAP.

ARTICLE Ue 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

Les entreprises devront se conformer aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours en matière de défense incendie.

9.2 – Assainissement

9.2.1. Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant après autorisation des services gestionnaires des réseaux.

- Les relevages individuels font partie des branchements et incombent aux constructeurs.

- L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales et industrielles dans le réseau public peut être subordonnée aux prescriptions du gestionnaire.

9.2.2. Eaux pluviales

Le projet ne doit pas aggraver la situation avant construction, il doit gérer les eaux pluviales qu'il génère.

Les aménagements entrepris, notamment les clôtures et les modelages de sol, doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans altérer leur qualité. En cas d'impossibilité, notamment pour l'implantation des bâtiments, les dispositifs de gestion des eaux pluviales réalisés devront compenser ces aménagements pour permettre des rejets similaires à ceux constatés avant aménagement en termes de concentration et de qualité.

Le projet doit limiter les revêtements imperméables et réaliser une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle au regard de la capacité des sols à infiltrer. Une étude de la capacité des sols à l'infiltration devra être transmise avec le permis de construire.

- Une évacuation vers un exutoire devra être réalisée avec interdiction absolue de rejet dans le collecteur des eaux usées. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- La gestion des eaux pluviales peut être subordonnée aux prescriptions du gestionnaire.

- Les bassins de rétention doivent être traités à la fois comme des dispositifs d'assainissement et comme des éléments du paysage.

9.3 – Autres réseaux

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété. Celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation pour la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

9.4. – Collecte des déchets et des ordures ménagères

Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Les dispositifs mis en place devront être conformes aux prescriptions de la réglementation de collecte et traitement des déchets du gestionnaire.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEQ

La zone Ueq correspond à la centralité d'équipements publics présente au Chef-lieu de Gerbaix.

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

ARTICLE Ueq 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes destinations non citées dans l'article suivant sont interdites.

ARTICLE Ueq 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- L'extension et la construction nouvelle d'équipements d'intérêt collectif et services publics, conformément au *tableau de synthèse des occupations du sol interdites et autorisées dans les zones urbaines* ;
- L'artisanat et le commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que leur surface de plancher soit **inférieure ou égale à 300 m²** ;
- Les constructions annexes telles que définies dans le Lexique au **titre 6 du présent règlement**, ainsi que les piscines et bassins, à condition d'être sur le tènement de la construction principale ;
- Les reconstructions de bâtiments détruits ou démolis, à considérer après travaux comme constructions neuves.

ARTICLE Ueq 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ueq 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

4.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.

4.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est libre.

4.4 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est libre.

4.5 - Hauteur maximale des constructions

-La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.

-La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7,00 mètres** au point le plus haut de la construction.

-La hauteur maximale des constructions annexes sera limitée à **3,50 mètres** à l'égout du toit.

- En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment.

ARTICLE Ueq 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1 – Généralités

Selon l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans la zone Ueq, les constructions nouvelles établiront une continuité évidente de perception et d'aménagement avec **la trame bâtie du chef-lieu**, tant dans les visions proches que lointaines, afin d'en renforcer le caractère initial. Pour ce faire, elles devront réintégrer, dans un esprit contemporain, les grands principes des constructions de la zone, à travers la volumétrie, le rythme des percements, les matériaux et le lien avec l'espace public ; et se composer dans un rapport étroit avec les constructions voisines tout en excluant le simple pastiche

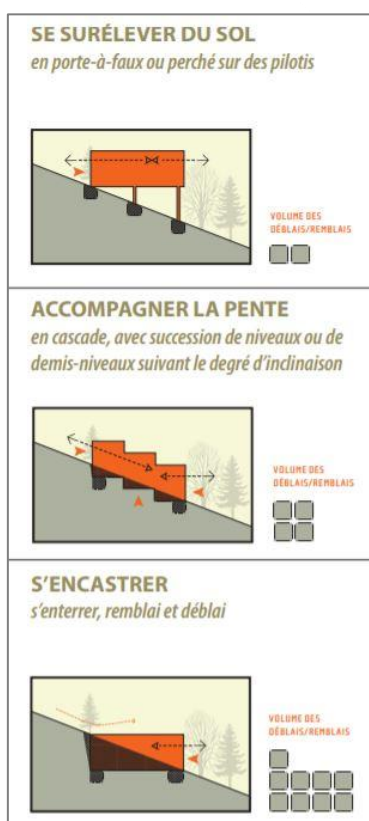
Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger au secteur local (mas provençal, etc.) sont interdites. Les éléments agressifs par leur couleur et par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Les éléments identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du code de l'urbanisme devront être conservés et entretenus et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention. D'une manière générale, il sera demandé que les travaux envisagés respectent les caractéristiques initiales de la construction.

Les différents aménagements tels que les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et plantations, etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

5.2 – Implantation des constructions par rapport au terrain

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'il soit trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.



Seuls les affouillements et remblais indispensables aux constructions sont autorisés.

Les constructions, comme le font figurer les courbes de niveaux avant et après le projet sur le plan de masse de l'autorisation de construire, doivent être adaptées au terrain naturel et étudiées en fonction de la pente du terrain.

Un bâtiment achevé ne devra pas présenter de talus importants, ni en déblais, ni en remblais. **Ces derniers ne devront pas excéder 1,50 m.**

La construction doit être implantée de manière à créer des espaces extérieurs (jardins, terrasses, cours) suffisamment intimes de par leur position par rapport à la construction pour ne pas nécessiter le rajout important d'éléments de protection visuelle ayant un fort impact dans le paysage (haies, clôtures).

Habiter en montagne aujourd'hui,
CAUE de la Savoie

5.3 – Caractéristiques des toitures

La pente des toitures des constructions sera de **30% minimum** (2 pans minimum).

Les débords de toit seront proportionnés à la taille du bâtiment, avec une largeur minimale de **0,60 mètre**.

Une pente de toit inférieure est acceptée pour les annexes et les extensions, sous réserve que celle-ci s'intègre en harmonie avec la construction principale.

Les toitures à un pan sont acceptées pour les extensions, sous réserve que celles-ci soient adjacentes à la construction principale.

Les toits-terrasses sont autorisés pour les constructions, à condition qu'ils soient végétalisés ou qu'ils accueillent un dispositif d'énergie renouvelable.

En tout état de cause, le principe de la toiture (degré de la pente, nombre de pans, choix des matériaux) doit tenir compte de l'environnement bâti voisin ou d'une recherche de performance environnementale.

5.4 – Aspect des constructions

5.4.1. Toitures

Les couleurs des matériaux de couverture doivent être en harmonie avec l'existant environnant. Les teintes qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants sont proscrites. Elles auront un aspect traditionnel (dominante de tuile). La recherche d'une cohérence des textures, aspects et couleur (mat) est à intégrer dans les projets.

Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques sont autorisés, à condition que ces dispositifs soient intégrés dans la pente de la toiture.

5.4.2. Façades

Il est préconisé de privilégier la maçonnerie et les enduits à pierre vue.

La couleur des enduits devra être sélectionnée dans les tons beiges. Les teintes roses, le blanc pur et ses nuances, ainsi que les couleurs vives sont proscrites.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture est autorisée pour les bâtiments à usage d'entrepôt, à condition que leur aspect soit mat et que leurs teintes soient foncées.

Un échantillon de teintes sera demandé lors du dépôt du permis de construire ou de la déclaration de projet.

Les menuiseries extérieures devront être d'un seul ton. Les couleurs vives sont proscrites. Un échantillon de teintes sera demandé lors du dépôt du permis de construire ou de la déclaration de projet.

Les constructions en ossature bois sont autorisées.

Dans le cas de la construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, une unité architecturale et une harmonie des teintes respectueuses des caractéristiques architecturales locales seront obligatoires.

5.5 – Clôtures

5.5.1. Règles générales

Pour rappel, l'édification de clôtures n'est pas obligatoire et leur réalisation est soumise à déclaration préalable.

Il est déconseillé d'édifier des clôtures à l'intérieur de la zone Ueq. Au contraire, il est préconisé d'édifier des haies végétales entre la zone Ueq et les zones urbaines adjacentes.

L'harmonie doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager, notamment avec les clôtures avoisinantes, et dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

L'édification de haies végétales ou de clôtures ne doit pas gêner la visibilité le long des voies de circulation, notamment aux intersections et aux sorties de la zone Ueq.

5.5.2. Haies végétales

Toute clôture composée par une haie végétale doit être réalisée avec des espèces buissonnantes, composée d'essences locales (liste en annexe).

Les haies végétales pourront être doublées de grillages ou de grilles qui devront être perméables à la faune (maille large, soudées ou nouée, passages à faune de type ouverture 10x10cm).

5.5.3. Autres clôtures

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder **1,50 mètres**. Ces dernières pourront être réalisées sur des murs-bahuts qui ne devront pas excéder **0,40 mètres** de hauteur.

Les grilles et les grillages sont interdits, sauf si ceux-ci sont doublés par une haie végétale.

Les clôtures préfabriquées en plastique et en béton moulé ainsi que les panneaux rigides sont interdits.

Pour les clôtures existantes, une prolongation à l'identique est autorisée.

5.6 – Portails et équipements divers

En cas d'implantation de portails, ces derniers ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à la haie végétale ou à la clôture.

Les portails devront être en harmonie avec la construction principale.

Les supports de coffrets EDF et les boîtes aux lettres devront être intégrés de façon harmonieuse aux haies végétales et aux clôtures.

5.7 – Restaurations

Le caractère initial des bâtiments traditionnels devra être sauvegardé, même dans le cas d'agrandissements importants.

Les enduits à pierre vue seront poursuivis.

La grande majorité des ouvertures existantes seront utilisées telles quelles, y compris lorsqu'elles sont de grande dimension.

Ces aménagements n'excluront pas l'emploi de matériaux contemporains, sous réserve qu'ils renforcent le caractère initial.

5.8 – Intégration des dispositifs d'énergies renouvelables

En tout état de cause, l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable sur les toitures ou les façades des constructions ne doit pas entrer en conflit avec :

- La préservation des qualités architecturales des constructions locales (pierres apparentes, pisé, pentes importantes...) ;
- La qualité des sites et des paysages ;
- Le confort du voisinage ou la sécurité routière (surfaces réfléchissantes, vues réciproques...)

Les panneaux thermiques ou photovoltaïques devront être visuellement intégrés à la pente du toit. La pose en saillie est interdite.

De préférence, les capteurs devront être regroupés en un seul bloc sur un même pan. Il est conseillé de les encastrier dans la couverture et non de les superposer, sous réserve de ne pas altérer l'étanchéité de la toiture.

Ces dispositifs sont autorisés sur les toitures terrasses, sous réserve d'une intégration harmonieuse et paysagère derrière les acrotères.

Ces dispositifs sont interdits en façade.

Les couleurs sombres et mates seront privilégiées afin d'éviter l'effet de scintillement, et par conséquent une gêne potentielle pour le voisinage ou les conducteurs.

ARTICLE Ueq 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 – Généralités

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires, mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée et du caractère des lieux environnants.

En tout état de cause, les règles suivantes s'appliquent :

Au moins 10% du foncier faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme devront être aménagé en espaces verts. Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels ;

Les surfaces imperméables devront être limitées aux stricts besoins de l'opération : bâtiments et voies ;
Les espaces techniques non bâtis (dépôts, stockage) seront rendus peu visibles par leur intégration dans la conception du projet (masque végétal, positionnement en arrière du bâti, bardage bois...).

6.2 – Plantations

Les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d'essences locales en mélange, à feuilles caduques ou persistantes.

Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales.

6.3 – Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagères, et si possible, perméables.

ARTICLE Ueq 7 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

7.1 – Nombre de places à réaliser

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris.

7.2 – Prescriptions en matière de stationnement pour les cycles

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé à hauteur de **1 emplacement minimum pour 100 m² de surface de plancher créée**.

Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

7.3 – Rappel technique

Les parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où ce véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation. Les parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

SECTION 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE Ueq 8 – ACCES ET VOIRIES

8.1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter toute gêne éventuelle à la circulation publique ; ils devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures et du déneigement.

Dans le cas de constructions multiples sur un même tènement, la mutualisation des accès sera recherchée.

En cas d'accès réalisé sur une route départementale, la pente maximale à laquelle seront soumis les 5 derniers mètres de cette voie d'accès est fixée à 2%.

8.2 – Voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies de desserte doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (motorisée, cycles, piétonne), l'approche du matériel de lutte contre les incendies et l'accès des véhicules des services techniques (ramassage des déchets et déneigement).

En cas de création d'une voirie, la chaussée devra avoir une largeur minimale de **3,00 mètres** sauf en cas d'usage exclusif dédié aux modes doux (piétons, vélos,...).

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

Les chemins ruraux et les sentiers piétonniers, ainsi que leurs accès, devront être maintenus.

ARTICLE Ueq 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

9.2 – Assainissement

9.2.1 – Eaux usées

En zone Ueq, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant, sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de ces réseaux.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités de toutes sortes dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence de réseaux d'assainissement et dans l'attente de celui-ci, les constructions devront se doter d'un dispositif d'assainissement individuel conforme au schéma directeur d'assainissement en vigueur.

9.2.2 – Eaux pluviales

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, et/ou un dispositif d'infiltration dans le sol (puits perdu,...) si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant d'infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le programme d'aménagement.

En l'absence de réseaux, ou dans le cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés et assurer leur entretien régulier.

9.3 – Autres réseaux

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreaux en attente dans un regard en limite de propriété. Celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation pour la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

9.4 – Collecte des déchets et des ordures ménagères

Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Les dispositifs mis en place devront être conformes aux prescriptions de la réglementation de collecte et traitement des déchets du gestionnaire.

3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

Les zones agricoles comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Une partie des zones A se divise en deux sous-secteurs :

- un **sous-secteur Aco** délimitant les secteurs agricoles compris dans les périmètres de corridors écologiques ;
- un **sous-secteur Ap** délimitant les secteurs agricoles d'enjeux paysagers

Le plan distingue :

- Des éléments bâtis à protéger, identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions visant à assurer leur préservation ;
- Des bâtiments susceptibles de changer de destination en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme et sous réserve d'un avis favorable de la CDPENAF ;
- Une bande d'inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau ;
- Un emplacement réservé ;
- Des voies ou des chemins à conserver ou à créer.

Tableau de synthèse des occupations du sol interdites et autorisées dans les zones agricoles :

Destinations	Sous-destinations	A	ACO	AP
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salle d'art et de spectacle			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

	Occupations du sol interdites
	Occupations du sol autorisées mais soumises à des conditions particulières (cf. article A.2)
	Occupations du sol autorisées sans conditions

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans la zone A uniquement, sont interdits :

- Les exploitations forestières ;
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation ;
- Les commerces et les activités de services ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception de ceux autorisés à l'article A2.
- Les dépôts de matériaux

Dans la zone Aco uniquement, sont interdits toutes les occupations du sol interdites dans la zone A, ainsi que :

- La diversification de l'activité agricole à des fins commerciales ou de loisirs ;
- La construction d'annexes.

Dans la zone Ap uniquement, sont interdits toutes les occupations du sol interdites dans la zone A et Aco, ainsi que :

- Les nouvelles constructions à destination d'exploitation agricole.

ARTICLE A 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble des zones A, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations du sol admises dans la zone ou dans les secteurs limitrophes au domaine autoroutiers à conditions qu'ils soient liés à l'activité autoroutière et justifiés techniquement.
- Les clôtures à condition qu'elles soient ajourées ou perméables afin de permettre la libre circulation de la petite faune ;
- Les démolitions ;
- Les reconstructions de bâtiments détruits ou démolis à condition que leur destination initiale soit conservée. Les constructions après travaux seront considérées comme neuves ;
- L'aménagement et l'extension des éléments bâtis et de paysage (bâtiments et murs) ou des immeubles, monuments, sites à protéger, identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, à condition de préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection ;
- L'extension des constructions à destination d'habitation, dans la limite de **30% de la surface de plancher** de la construction à la date d'approbation du PLU, sous réserve que la construction principale fasse **au moins 50 m²** de surface de plancher, et que l'extension ne dépasse pas les **60 m²** de surface de plancher ;

Dans la zone A uniquement, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation ou vente des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et **à condition qu'elles soient créées dans le volume des constructions préexistantes, ou accolées à ces dernières.**
- Les constructions à usage de local de surveillance de l'exploitation agricole : la surface sera limitée à **60 m² de surface de plancher**. Elles seront, de préférence, intégrées ou accolées au volume des constructions existantes, sauf contraintes techniques ou topologiques.
- Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage, à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole, ni la qualité paysagère du site et qu'il soit soumis à avis conforme de la CDPENAF conformément au code de l'urbanisme ;
- Les constructions annexes aux bâtiments d'habitation, telles que définies dans le Lexique au **titre 6 du présent règlement**, sont autorisées sous réserve :
 - qu'elles soient directement liées à la destination de la ou des construction(s) principale(s) implantée(s) sur le même terrain ;
 - qu'elles soient implantées **à moins de 10,00 mètres** du bâti d'habitation ;
 - que l'emprise au sol de chacune des constructions n'excède pas **30 m²**.
 - que leur emprise totale et cumulée n'excède pas **30m²** (hors piscines) ;
 - que leur hauteur n'excède pas **3,50 m** au point le plus haut de la construction.

Dans la zone Aco uniquement, sont autorisés sous conditions :

- La construction d'exploitations agricoles à condition qu'elles soient complémentaires et nécessaire au maintien ou à l'évolution d'une exploitation existante ;
- Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage, à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole, ni la qualité paysagère du site et qu'il soit soumis à avis conforme de la CDPENAF conformément au code de l'urbanisme.

Dans la zone Ap uniquement, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions nécessaires à une exploitation agricole existante sous réserve d'une hauteur inférieure à **4,00 mètres**. Sont notamment interdites les serres ;
- Le changement de destination des bâtis existants vers un usage de logement, à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole, ni la qualité paysagère du site et qu'il soit soumis à avis conforme de la CDPENAF conformément au code de l'urbanisme et sous réserve qu'ils ne nécessitent aucune extension des volumes existants.

ARTICLE A 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'exempter de la marge de recul par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques.

Les constructions et les portails doivent être édifiés en retrait des voies publiques et privées, et des emprises publiques, avec un minimum de **6,00 mètres**.

Les clôtures doivent être édifiées en retrait des voies publiques et privées, et des emprises publiques avec un minimum de **1,00 mètre**.

4.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

L'édification des constructions doit veiller à respecter au mieux l'organisation de la trame bâtie existante.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, la nouvelle construction pourra reconstituer le bâtiment dans son volume et dans son implantation antérieurs.

Les clôtures peuvent être édifiées en limites séparatives.

a. Cas du tissu bâti continu

Dans les secteurs où l'ordre est continu le long de la voie publique, d'une limite latérale à l'autre, **cet ordre doit être poursuivi** dans le cas de nouvelles constructions (sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur).

b. Cas du tissu bâti discontinu et pour les limites séparatives de fond de parcelle

Dans ce cas, la construction s'implantera en retrait des limites et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire* à la limite séparative la plus proche « L » doit être au moins égale à la moitié de la hauteur « H ». soit $L = H/2$, avec un minimum de **4,00 mètres** ;

** Une tolérance de 1,00 mètre est admise pour les débords de toiture, les balcons et les escaliers extérieurs non fermés. Au-delà de 1,00 mètre, le point extérieur des éléments de construction précités constitue un point du bâtiment qui, de ce fait, entre dans le calcul.*

c. Cas particuliers

Les nouvelles constructions pourront être édifiées **sur les limites séparatives** dans les cas suivants :

- En cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite séparative ;
- En cas d'adossement sur un pignon existant en limite séparative sur la parcelle voisine ;
- En cas d'extension d'une construction déjà implantée sur la limite séparative ;

- En cas de construction d'annexes, hors piscines et bassins, adjacentes ou non au bâtiment principal, à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de **3,00 mètres** et une largeur de **7,00 mètres linéaires**.

4.3 – Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est libre.

4.4 – Emprise au sol

Dans la mesure où les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale en zone A.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement ne sont pas réglementés.

En revanche, sont réglementées :

- En zones A et Aco uniquement : l'extension des bâtiments d'habitation dans la limite de **30 m² d'emprise au sol**, réalisée en une ou plusieurs fois, et sans que la surface de plancher maximale de la construction principale après extension dépasse les **250 m²** ;
- En zone A uniquement : la construction d'annexes aux bâtiments d'habitation, telle que définie dans le Lexique au **titre 6 du présent règlement**, sous réserve :
 - Que l'annexe soit directement liée à la destination de la construction principale implantée sur le même terrain ;
 - Qu'elle soit implantée **à moins de 10,00 mètres** de la construction principale ;
 - Que l'emprise au sol d'une annexe n'excède pas **30 m²** ;
 - Que la superficie totale et cumulée des annexes n'excède pas **50 m²** (hors piscines);
 - Que leur hauteur n'excède pas **3,50 mètres** au point le plus haut de l'annexe.
- En zone Ap uniquement : les constructions à vocation agricole dans la limite de **25m² d'emprise au sol**.

4.5 – Hauteur maximale des constructions

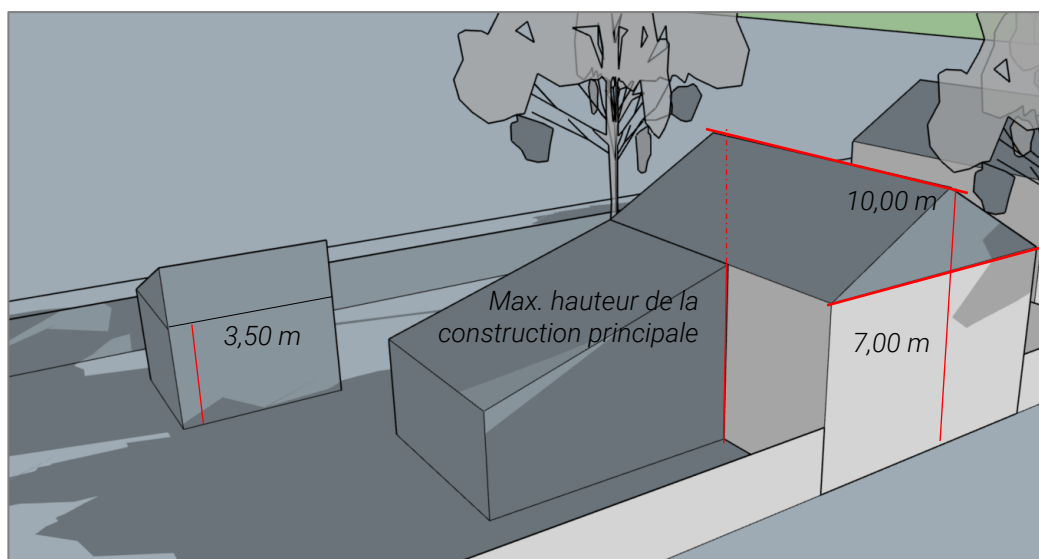
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement ne sont pas réglementés, sous réserve de ne pas porter à la qualité des paysages et des sites inhérente au classement A de la zone.

La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.

Dans l'ensemble de la zone A – à l'exception du sous-secteur Ap –, la hauteur maximale des constructions agricoles ne peut excéder **13,00 mètres** au point le plus haut de la construction.

La hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation ne pourra pas être supérieure à la hauteur de la construction principale.

La hauteur maximale des constructions annexes sera limitée à **3,50 mètres** à l'égout du toit.



Hauteur de la construction principale, des extensions et des annexes (source : Verdi)

La hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation ne pourra pas être supérieure à la hauteur de la construction principale.

La hauteur maximale des constructions annexes sera limitée à **3,50 mètres** à l'égout du toit.

Dans le sous-secteur Ap uniquement, la hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder **4,00 mètres**.

En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment.

ARTICLE A 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 – Généralités

Selon l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans l'ensemble de la zone A, les constructions nouvelles ainsi que les extensions des constructions existantes établiront une continuité évidente de perception et d'aménagement avec **l'environnement bâti environnant** et s'intégreront de façon harmonieuse dans **les paysages agricoles et pastoraux**, tant dans les visions proches que lointaines. Pour ce faire, elles devront réintégrer, dans un esprit contemporain, les grands principes de construction de la zone, à travers la volumétrie, le rythme des percements, les matériaux et le lien avec l'espace public, et se composer dans un rapport étroit avec les constructions voisines tout en excluant le simple pastiche.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger au secteur local (mas provençal, etc.) sont interdites. Les éléments agressifs par leur couleur et par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

L'ensemble des éléments identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devra être conservé et entretenu et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention. D'une manière générale, il sera demandé que les travaux envisagés respectent les caractéristiques initiales de la construction.

Les différents aménagements tels que les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et plantations, etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

Dans le sous-secteur Ap, l'implantation des bâtis autorisés est conditionnée à la recherche du moindre impact paysager compte-tenu des enjeux de perspectives visuelles inhérentes à ces secteurs.

5.2 – Implantation des constructions par rapport au terrain

Seuls les affouillements et remblais indispensables aux constructions sont autorisés.

Les constructions, comme le font figurer les courbes de niveaux avant et après le projet sur le plan de masse de l'autorisation de construire, doivent être adaptées au terrain naturel et étudiées en fonction de la pente du terrain. Un bâtiment terminé ne devra pas présenter de talus importants, ni en déblais, ni en remblais. **Ces derniers ne devront pas excéder 2,00 m.**

Dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement doivent être régaliées en pente douce.

Dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet « taupinière ».

5.3 – Caractéristiques des toitures

La pente des toitures des constructions à usage agricole sera de **30% minimum**.

La pente des toitures des constructions à usage d'habitation sera de **65% minimum** (2 pans minimum) avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Les dépassements de toiture sont obligatoires sur façades. Les débords de toit seront proportionnés à la taille du bâtiment, avec une largeur minimale de **0,60 mètre**, sauf pour les constructions implantées sur les limites séparatives ou à l'alignement d'une voie.

Une pente de toit inférieure est acceptée pour les annexes et les extensions, sous réserve que celle-ci s'intègre en harmonie avec la construction principale.

Les toitures à un pan sont acceptées pour les extensions, sous réserve que celles-ci soient adjacentes à la construction principale.

En tout état de cause, le principe de la toiture (degré de la pente, nombre de pans, choix des matériaux) doit tenir compte de l'environnement bâti voisin ou d'une recherche de performance environnementale.

Dans le sous-secteur Ap uniquement, les débords de toit ne sont pas obligatoires.

En tout état de cause, le principe de la toiture (degré de la pente, nombre de pans, choix des matériaux) doit tenir compte de l'environnement bâti voisin ou d'une recherche de performance environnementale.

Les couleurs des matériaux de couverture devront être de teinte brun sombre. Les teintes qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants sont proscrites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux doivent être conçus pour garantir l'insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Les toitures des constructions annexes de type « abri de jardin » ne sont pas réglementées.

5.4 – Aspect des constructions

5.4.1. Toitures

Les couleurs des matériaux de couverture doivent être de teinte brun foncé. Les teintes qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants sont proscrites.

Le recours aux techniques de végétalisation est recommandé pour les toits-terrasses.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux doivent être conçus pour garantir l'insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques sont autorisés, à condition que ces dispositifs soient intégrés dans la pente de la toiture.

En tout état de cause, la teinte et les matériaux utilisés pour les toitures devront être en harmonie avec les constructions environnantes. Un échantillon de teintes sera demandé lors du dépôt du permis de construire ou de la déclaration de projet.

En cas de réfection, de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, les caractéristiques présentes de la toiture (pente, teintes, matériaux) peuvent être conservées à l'identique.

Les toitures des extensions et des annexes, hors abris de jardin, sont soumises aux mêmes prescriptions d'aspect. Elles devront présenter une unité d'aspect avec la construction principale.

5.4.2. Façades

Les façades devront respecter les caractéristiques évidentes du bâti traditionnel.

La couleur des enduits devra être sélectionnée dans les tons beige clair ou les tons pierre. Les teintes roses, le blanc pur et ses nuances, ainsi que les couleurs vives sont proscrites. Un échantillon de teintes sera demandé lors du dépôt du permis de construire ou de la déclaration de projet.

Les menuiseries extérieures devront être d'un seul ton. Les couleurs vives sont proscrites. Un échantillon de teintes sera demandé lors du dépôt du permis de construire ou de la déclaration de projet.

L'installation de volets battants est préconisée. L'installation de volets roulants devra être justifiée par une intégration harmonieuse des coffrets.

Les constructions en ossature bois sont autorisées.

5.5 - Clôtures

5.5.1. Règles générales

En secteur Aco, les clôtures sont déconseillées. Les clôtures maçonnées et non ajourées sont interdites.

Les clôtures lorsqu'elles sont nécessaires devront présenter une perméabilité à la faune, en cohérence avec l'article 2, (clôture ajourée, absence de clôture sur la partie basse). Sont exemptées les clôtures limitrophes au domaine autoroutier.

Les clôtures qui viendraient à être réalisées doivent être de conception simple. Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager, notamment avec les clôtures avoisinantes, et dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder **1,50 m de hauteur**.

Les clôtures préfabriquées en plastique et en béton moulé ainsi que les panneaux rigides sont interdits.

5.5.2. Haies végétales

Toute clôture composée par une haie végétale doit être réalisée avec des espèces buissonnantes, composée d'essences locales (liste en annexe).

Les haies végétales pourront être doublées de grillages ou de grilles qui devront être perméables à la faune (maille large, soudées ou nouée, passages à faune de type ouverture 10x10cm).

5.6 – Portails et équipements divers

En cas d'implantation de portails, ces derniers ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à la haie végétale ou à la clôture.

Les portails devront être en harmonie avec la construction principale.

Les supports de coffrets EDF et les boîtes aux lettres devront être intégrés de façon harmonieuse aux haies végétales et aux clôtures.

5.7 – Restaurations

Le caractère initial des bâtiments traditionnels devra être sauvegardé.

Les enduits à pierre vue seront conservés.

La grande majorité des ouvertures existantes seront utilisées telles quelles, y compris lorsqu'elles sont de grande dimension.

Ces aménagements n'excluront pas l'emploi de matériaux contemporains sous réserve qu'ils renforcent le caractère initial.

Aussi, le souci d'intégration paysagère n'exclut pas de proposer une architecture contemporaine. Dans le cas d'une recherche architecturale affirmée et argumentée, le projet pourra proposer une volumétrie différente des règles énoncées plus haut.

5.8 – Intégration des dispositifs d'énergies renouvelables

En tout état de cause, l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable sur les toitures des constructions ne doit pas entrer en conflit avec :

- La préservation des qualités architecturales des constructions locales (pierres apparentes, pisé, pentes importantes...) ;
- La qualité des sites et des paysages ;
- Le confort du voisinage ou la sécurité routière (surfaces réfléchissantes, vues réciproques...)

Les panneaux thermiques ou photovoltaïques devront être visuellement intégrés à la pente du toit. La pose en saillie est interdite.

De préférence, les capteurs devront être regroupés en un seul bloc sur un même pan. Il est conseillé de les encastrer dans la couverture et non de les superposer, sous réserve de ne pas altérer l'étanchéité de la toiture.

Ces dispositifs sont autorisés sur les toitures-terrasses, sous réserve d'une intégration harmonieuse et paysagère, en décalant leur installation d'au moins 50 cm vers l'intérieur de la toiture terrasse et à condition que leur hauteur après installation n'excède pas 50 cm. Sont autorisés, exclusivement dans ce cas, les relevés d'acrotère sans excéder 30 cm de hauteur.

Ces dispositifs sont interdits en façade.

Les couleurs sombres et mates seront privilégiées afin d'éviter l'effet de scintillement, et par conséquent une gêne potentielle pour le voisinage ou les conducteurs.

ARTICLE A 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 – Généralités

Le défrichement des éléments du paysage identifiés dans le cadre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme est soumis à autorisation préalable au titre des installations et des travaux divers.

En cas d'arrachage pour des raisons d'accessibilité, un linéaire équivalent et constitué d'essences locales doit être replanté à proximité.

6.2 – Plantations

Des plantations d'accompagnement seront exigées aux abords des constructions autorisées.

Les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d'essences locales en mélange, à feuilles caduques ou persistantes.

6.3 – Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagères et perméables dès la deuxième place créée.

Les occupations du sol devront respecter les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc.).

ARTICLE A 7 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

7.1 – Nombre de places à réaliser

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de **25 m², accès compris**.

Constructions à usage d'habitation :

- 1 place par chambre pour les logements représentant un gîte à la ferme ou une chambre d'hôtes.

En cas d'impossibilité technique, le constructeur peut réaliser des places de stationnement sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit **pas distant de plus de 250 m de la construction principale** et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à publicité foncière.

SECTION 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A 8 – ACCES ET VOIRIES

8.1 – Accès

En application de l'article **R.111-2 du code de l'urbanisme**, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter toute gêne éventuelle à la circulation publique ; ils devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures et du déneigement.

En cas d'accès réalisé sur une route départementale, la pente maximale à laquelle seront soumis les 5 derniers mètres de cette voie d'accès est fixée à 2%.

8.2 – Voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies de desserte doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (motorisée, cycles, piétonne), l'approche du matériel de lutte contre les incendies et l'accès des véhicules des services techniques (ramassage des déchets et déneigement).

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique.

ARTICLE A 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

9.2 – Assainissement

Pour rappel, dans les zones bordant le domaine autoroutier, les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales (ou de piscine) dans le réseau ou les ouvrages de gestions liés à l'autoroute, sauf accord exprès du gestionnaire.

9.2.1. Eaux usées

Dans l'ensemble de la zone A, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant, sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de ces réseaux.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités de toutes sortes dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence de réseaux d'assainissement et dans l'attente de celui-ci, les constructions devront se doter d'un dispositif d'assainissement individuel conforme au schéma directeur d'assainissement en vigueur.

9.2.2. Eaux pluviales

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, et/ou un dispositif d'infiltration dans le sol (puits perdu,...) si la nature du sol et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le programme d'aménagement.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) et à la charge exclusive des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles, qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

9.3 – Autres réseaux

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

9.4 – Collecte des déchets et des ordures ménagères

Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Les dispositifs mis en place devront être conformes aux prescriptions de la réglementation de collecte et traitement des déchets du gestionnaire.

4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

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

Elles définissent :

- un **sous-secteur Nco** délimitant les secteurs naturels compris dans les périmètres de corridors écologiques ;
- un **sous-secteur Nre** délimitant les secteurs naturels compris dans les périmètres des réservoirs de biodiversité.

Le plan distingue :

- Des éléments bâtis à protéger, identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions visant à assurer leur préservation ;
- Des bâtiments susceptibles de changer de destination en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme et sous réserve d'un avis favorable de la CDPENAF ;
- Une bande d'inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau ;
- Un emplacement réservé ;
- Des voies ou des chemins à conserver ou à créer

Tableau de synthèse des occupations du sol interdites et autorisées dans les zones naturelles :

Destinations	Sous-destinations	N	Nco	Nre
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salle d'art et de spectacle			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

	Occupations du sol interdites
	Occupations du sol autorisées mais soumises à des conditions particulières (cf. article N.2)
	Occupations du sol autorisées sans conditions

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

ARTICLE N 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble des zones N, sont interdites :

- Les nouvelles constructions à destination d'exploitations agricoles ;
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception de ceux autorisés à l'article N2.

Dans la zone Nco uniquement, sont interdits toutes les occupations du sol interdites dans l'ensemble des zones N, ainsi que :

- Les annexes des bâtiments à usage d'habitation.

Dans la zone Nre uniquement, sont interdits toutes les occupations du sol interdites dans l'ensemble des zones N, ainsi que :

- Les annexes des bâtiments à usage d'habitation.
- Les extensions des bâtiments à usage d'habitation.

ARTICLE N 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble des zones N, sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans l'ensemble des zones N, excepté le sous-secteur Nre, sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations du sol admises dans la zone ou dans les secteurs limitrophes au domaine autoroutiers à conditions qu'ils soient liés à l'activité autoroutière et justifiés techniquement.
- Les clôtures à condition qu'elles soient ajourées ou perméables afin de permettre la libre circulation de la petite faune ;
- Les démolitions ;
- Les reconstructions de bâtiments détruits ou démolis à condition que leur destination initiale soit conservée. Les constructions après travaux seront considérées comme neuves ;
- L'aménagement et l'extension des éléments bâtis et de paysage (bâtiments et murs) ou des immeubles, monuments, sites à protéger, identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, à condition de préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection.

Dans la zone N uniquement, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations liées aux activités inhérentes à l'activité forestière (locaux de vente directe, tourisme vert...), lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et **à condition qu'elles soient créées dans le volume des constructions préexistantes** ;
- Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage, à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole, ni la qualité paysagère du site et qu'il soit soumis à avis conforme de la CDPENAF conformément au code de l'urbanisme ;
- L'extension, dans la limite de **30 m² d'emprise au sol**, réalisée en une ou plusieurs fois, des habitations existantes d'une superficie avant extension d'au moins **60 m²** et sans que la surface de plancher maximale après extension dépasse les **250 m²** ;
- Les constructions annexes aux bâtiments d'habitation, telles que définies dans le Lexique au **titre 6 du présent règlement**, sont autorisées sous réserves :
 - qu'elles soient directement liées à la destination de la ou des construction(s) principale(s) implantée(s) sur le même terrain ;
 - qu'elles soient implantées à moins de **10,00 m** du bâti d'habitation ;
 - que l'emprise au sol de chacune des constructions n'excède pas **30 m²** ;
 - que leur emprise totale et cumulée n'excède pas **30m²** (hors piscines) ;
 - que leur hauteur n'excède pas **3,50 m** au point le plus haut de la construction.

Dans la zone Nco uniquement, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations forestières citées par l'article L.311-1 du code rural et/ou nécessaires à l'exploitation forestière, justifiées par des impératifs de fonctionnement sous réserve d'une localisation adaptée ;
- Les constructions et installations liées aux activités inhérentes à l'activité forestière (locaux de vente directe, tourisme vert...), dans la mesure où ces activités de diversification sont nécessaires à cette activité et restent accessoires par rapport aux activités d'origine, et à condition qu'elles soient créées dans le volume des constructions préexistantes ;
- Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage, à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site et qu'il soit soumis à avis conforme de la CDPENAF conformément au code de l'urbanisme ;
- L'extension, dans la limite de **30 m² d'emprise au sol**, réalisée en une ou plusieurs fois, des habitations existantes d'une superficie avant extension d'au moins **60 m²** et sans que la surface de plancher maximale après extension dépasse les **250 m²**.

Dans la zone Nre uniquement, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations forestières citées par l'article L.311-1 du code rural et/ou nécessaires à l'exploitation forestière, justifiées par des impératifs de fonctionnement sous réserve d'une localisation adaptée.
- L'aménagement des constructions existantes dans les volumes existants.

- Les extensions des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve :
 - De ne pas excéder **15 m²** de surface de plancher supplémentaire
 - De ne pas excéder un accroissement de la hauteur de plus de **3,00 mètres**.

ARTICLE N 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'exempter de la marge de recul par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques.

Les constructions et les portails doivent être édifiés en retrait des voies publiques et privées, et des emprises publiques, avec un minimum de **6,00 mètres**.

Les clôtures doivent être édifiées en retrait des voies publiques et privées, et des emprises publiques avec un minimum de **1,00 mètre**.

Les dispositions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- L'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants ;
- Les extensions de bâtiments existants.

4.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

L'édification des constructions doit veiller à respecter au mieux l'organisation de la trame bâtie existante et la qualité des paysages et des sites inhérente au classement en zone naturelle.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics et services publics et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives du terrain.

a. Cas du tissu bâti continu

Dans les secteurs où l'ordre est continu le long de la voie publique, d'une limite latérale à l'autre, **cet ordre doit être poursuivi** dans le cas de nouvelles constructions (sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur).

b. Cas du tissu bâti discontinu et pour les limites séparatives de fond de parcelle

Dans ce cas, la constructions s'implantera en retrait des limites et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire* à la limite séparative la plus proche « L » doit être au moins égale à la moitié de la hauteur « H ».soit **$L = H/2$, avec un minimum de 4,00 mètres**.

** Une tolérance de 1,00 mètre est admise pour les débords de toiture, les balcons et les escaliers extérieurs non fermés. Au-delà de 1,00 mètre, le point extérieur des éléments de construction précités constitue un point du bâtiment qui, de ce fait, entre dans le calcul.*

c. Cas particuliers

Les nouvelles constructions pourront être édifiées **sur les limites séparatives** dans les cas suivants :

- En cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite séparative ;
- En cas d'adossement sur un pignon existant en limite séparative sur la parcelle voisine ;
- En cas d'extension d'une construction déjà implantée sur la limite séparative ;
- En cas de construction d'annexes, hors piscines, adjacentes ou non au bâtiment principal déjà implanté sur la limite séparative, à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de **3,00 mètres** et une longueur maximale de **7,00 mètres linéaires**.

En cas de reconstruction après sinistre, les prospects à respecter devront être ceux qui existaient précédemment.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les clôtures. Celles-ci peuvent être édifiées sur les limites séparatives.

4.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est libre.

4.4 – Emprise au sol des constructions

Dans la mesure où les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale en zone N.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement ne sont pas réglementés.

En revanche, sont réglementées :

- En zones N et Nco uniquement : l'extension des bâtiments d'habitation dans la limite de **30 m² d'emprise au sol**, réalisée en une ou plusieurs fois, et sans que la surface de plancher maximale de la construction principale après extension dépasse les **250 m²** ;
- En zone N uniquement : la construction d'annexes aux bâtiments d'habitation, telle que définie dans le Lexique au **titre 6 du présent règlement** sous réserve :
 - Que l'annexe soit directement liée à la destination de la construction principale implantée sur le même terrain ;
 - Qu'elle soit implantée **à moins de 10,00 mètres** de la construction principale ;
 - Que l'emprise au sol d'une annexe n'excède pas **30 m²** ;
 - Que la superficie totale et cumulée des annexes n'excède pas **30 m²** (hors piscines);
 - Que leur hauteur n'excède pas **3,50 mètres** au point le plus haut de l'annexe.

4.5 – Hauteur maximale des constructions

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement ne sont pas réglementés, sous réserve de ne pas porter préjudice à la qualité des paysages et des sites inhérente au classement N de la zone.

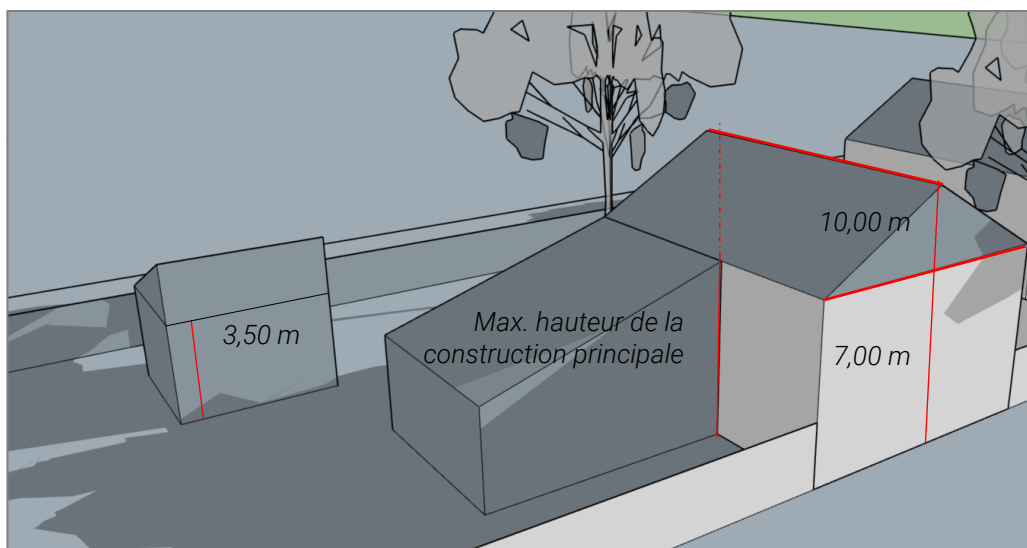
La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- **7,00 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère ;
- **10,00 mètres** au point le plus haut de la construction.

La hauteur des extensions ne pourra pas être supérieure à la hauteur de la construction principale.

La hauteur maximale des constructions annexes sera limitée à **3,50 mètres** à l'égout du toit.



Hauteur de la construction principale, des extensions et des annexes (source : Verdi)

ARTICLE N 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 – Généralités

Selon l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans l'ensemble de la zone N, les constructions nouvelles ainsi que les extensions des constructions existantes établiront une continuité évidente de perception et d'aménagement avec l'environnement bâti environnant et s'intégreront de façon harmonieuse dans les paysages naturels, tant dans les visions proches que lointaines. Pour ce faire, elles devront réintégrer, dans un esprit contemporain, les grands principes de constructions de la zone, à travers la volumétrie, le rythme des percements, les matériaux et le lien avec l'espace public, et se composer dans un rapport étroit avec les constructions voisines tout en excluant le simple pastiche.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger au secteur local (mas provençal, etc.) sont interdites. Les éléments agressifs par leur couleur et par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

L'ensemble des éléments identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être conservés et entretenus et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention. D'une manière générale, il sera demandé que les travaux envisagés respectent les caractéristiques initiales de la construction.

Les différents aménagements tels que les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et plantations, etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

5.2 – Implantation des constructions par rapport au terrain

Seuls les affouillements et remblais indispensables aux constructions sont autorisés.

Les constructions, comme le font figurer les courbes de niveaux avant et après le projet sur le plan de masse de l'autorisation de construire, doivent être adaptées au terrain naturel et étudiées en fonction de la pente du terrain. Un bâtiment terminé ne devra pas présenter de talus importants, ni en déblais, ni en remblais. **Ces derniers ne devront pas excéder 2,00 m.**

Dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement doivent être régaliées en pente douce.

Dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet « taupinière ».

5.3 – Caractéristiques des toitures

Les dépasés de toitures sont obligatoires sur façades. Elles doivent présenter un débord minimum de **0,60 mètre** sauf pour les constructions implantées sur les limites séparatives ou à l'alignement d'une voie.

Une pente de toit inférieure est acceptée pour les annexes et les extensions, sous réserve que celle-ci s'intègre en harmonie avec la construction principale.

Les toitures à un pan sont acceptées pour les extensions, sous réserve que celles-ci soient adjacentes à la construction principale.

En tout état de cause, le principe de la toiture (degré de la pente, nombre de pans, choix des matériaux) doit tenir compte de l'environnement bâti voisin ou d'une recherche de performance environnementale.

Les toitures des constructions annexes de type « abri de jardin » ne sont pas réglementées.

5.4 – Aspect des constructions

5.4.1. Toitures

Les couleurs des matériaux de couverture doivent être de teinte brun foncé. Les teintes qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants sont proscrites.

Le recours aux techniques de végétalisation est recommandé pour les toits-terrasses.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux doivent être conçus pour garantir l'insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques sont autorisés, à condition que ces dispositifs soient intégrés dans la pente de la toiture.

En tout état de cause, la teinte et les matériaux utilisés pour les toitures devront être en harmonie avec les constructions environnantes. Un échantillon de teintes sera demandé lors du dépôt du permis de construire ou de la déclaration de projet.

En cas de réfection, de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, les caractéristiques présentes de la toiture (pente, teintes, matériaux) peuvent être conservées à l'identique.

Les toitures des extensions et des annexes, hors abris de jardin, sont soumises aux mêmes prescriptions d'aspect. Elles devront présenter une unité d'aspect avec la construction principale.

5.4.2. Façades

Les façades devront respecter les caractéristiques évidentes du bâti traditionnel.

La couleur des enduits devra être sélectionnée dans les tons beige clair ou les tons pierre. Les teintes roses, le blanc pur et ses nuances, ainsi que les couleurs vives sont proscrites. Un échantillon de teintes sera demandé lors du dépôt du permis de construire ou de la déclaration de projet.

Les menuiseries extérieures devront être d'un seul ton. Les couleurs vives sont proscrites. Un échantillon de teintes sera demandé lors du dépôt du permis de construire ou de la déclaration de projet.

L'installation de volets battants est préconisée. L'installation de volets roulants devra être justifiée par une intégration harmonieuse des coffrets.

Les constructions en ossature bois sont autorisées.

Les constructions en ossature bois sont autorisées sous réserve qu'elles associent majoritairement la maçonnerie, et que celle-ci ne soit pas uniquement reportée au sous-sol. Aussi, les bardages sont autorisés mais ne devront pas excéder **30% de la surface totale des façades**. Tous les revêtements de bois pourront être protégés par une lasure, à l'exclusion des teintes vives.

5.5 – Clôtures

5.5.1. Règles générales

Les clôtures lorsqu'elles sont nécessaires devront présenter une perméabilité à la faune, en cohérence avec l'article 2, (clôture ajourée, absence de clôture sur la partie basse). Sont exemptées les clôtures limitrophes au domaine autoroutier.

Les clôtures qui viendraient à être réalisées doivent être de conception simple. Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager, notamment avec les clôtures avoisinantes, et dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder **1,50 m de hauteur**.

Les clôtures préfabriquées en plastique et en béton moulé ainsi que les panneaux rigides sont interdits.

5.5.2. Haies végétales

Toute clôture composée par une haie végétale doit être réalisée avec au moins **3** espèces buissonnantes disposées irrégulièrement, à l'exclusion de toutes essences étrangères à la région.

Les haies végétales pourront être doublées de grillages ou **de grilles perméables à la faune** (maille large, soudées ou nouée, minimum 10x10 cm).

5.6 – Portails et équipements divers

En cas d'implantation de portails, ces derniers ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à la haie végétale ou à la clôture.

Les portails devront être en harmonie avec la construction principale.

Les supports de coffrets EDF et les boîtes aux lettres devront être intégrés de façon harmonieuse aux haies végétales et aux clôtures.

5.7 – Restaurations

Le caractère initial des bâtiments traditionnels devra être sauvegardé, même dans le cas d'agrandissements importants.

Les enduits à pierre vue seront conservés.

La grande majorité des ouvertures existantes seront utilisées telles quelles, y compris lorsqu'elles sont de grande dimension.

Ces aménagements n'excluront pas l'emploi de matériaux contemporains sous réserve qu'ils renforcent le caractère initial.

Aussi, le souci d'intégration paysagère n'exclut pas de proposer une architecture contemporaine. Dans le cas d'une recherche architecturale affirmée et argumentée, le projet pourra proposer une volumétrie différente des règles énoncées plus haut.

5.8 – Intégration des dispositifs d'énergies renouvelables

En tout état de cause, l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable sur les toitures ou les façades des constructions ne doit pas entrer en conflit avec :

- La préservation des qualités architecturales des constructions locales (pierres apparentes, pisé, pentes importantes...) ;
- La qualité des sites et des paysages ;
- Le confort du voisinage ou la sécurité routière (surfaces réfléchissantes, vues réciproques...)

Les panneaux thermiques ou photovoltaïques devront être visuellement intégrés à la pente du toit. La pose en saillie est interdite.

De préférence, les capteurs devront être regroupés en un seul bloc sur un même pan. Il est conseillé de les encastrer dans la couverture et non de les superposer, sous réserve de ne pas altérer l'étanchéité de la toiture.

Ces dispositifs sont autorisés sur les toitures terrasses, sous réserve d'une intégration harmonieuse et paysagère, derrière les acrotères.

Ces dispositifs sont interdits en façade.

Les couleurs sombres et mates seront privilégiées afin d'éviter l'effet de scintillement, et par conséquent une gêne potentielle pour le voisinage ou les conducteurs.

ARTICLE N 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 – Généralités

Le défrichement des éléments du paysage identifiés dans le cadre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme est soumis à autorisation préalable au titre des installations et des travaux divers.

En cas d'arrachage pour des raisons d'accessibilité, un linéaire équivalent et constitué d'essences locales doit être replanté à proximité.

6.2 – Plantations

Des plantations d'accompagnement seront exigées aux abords des constructions autorisées.

Les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d'essences locales en mélange, à feuilles caduques ou persistantes.

6.3 – Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagères et perméables dès la deuxième place créée.

Les occupations du sol devront respecter les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc.).

Des plantations d'intégration accompagneront ainsi les projets.

ARTICLE N 7 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

7.1 – Nombre de places à réaliser

Non règlementé.

SECTION 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N 8 – ACCES ET VOIRIES

8.1 – Accès

En application de l'article **R.111-2** du **code de l'urbanisme**, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter toute gêne éventuelle à la circulation publique ; ils devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures et du déneigement.

En cas d'accès réalisé sur une route départementale, la pente maximale à laquelle seront soumis les 5 derniers mètres de cette voie d'accès est fixée à 2%.

8.2 – Voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies de desserte doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (motorisée, cycles, piétonne), l'approche du matériel de lutte contre les incendies et l'accès des véhicules des services techniques (ramassage des déchets et déneigement).

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique.

ARTICLE N 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour rappel, dans les zones bordant le domaine autoroutier, les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales (ou de piscine) dans le réseau ou les ouvrages de gestions liés à l'autoroute, sauf accord exprès du gestionnaire.

9.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

9.2 – Assainissement

9.2.1. Eaux usées

Dans l'ensemble de la zone N, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant, sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de ces réseaux.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités de toutes sortes dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence de réseau d'assainissement et dans l'attente de celui-ci, les constructions devront se doter d'un dispositif d'assainissement individuel conforme au schéma directeur d'assainissement en vigueur.

9.2.2. Eaux pluviales

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, et/ou un dispositif d'infiltration dans le sol (puits perdu,...) si la nature du sol et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le programme d'aménagement.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) et à la charge exclusive des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles, qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

9.3 – Autres réseaux

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

9.4 – Collecte des déchets et des ordures ménagères

Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Les dispositifs mis en place devront être conformes aux prescriptions de la réglementation de collecte et traitement des déchets du gestionnaire.

5 **EMPLACEMENTS RESERVES**

TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES :

N°	Surface	Bénéficiaire	Objet
ER-1	49 m ²	Commune de Gerbaix	Elargissement de la voirie

6 LEXIQUE

LEXIQUE

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

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

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Piscine

Une piscine est une construction dont le fonctionnement est lié à la construction d'habitation; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières. Les marges de recul seront calculées par rapport aux bords du bassin.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.



Pour nous contacter

Mairie de Gerbaix

97, route de la Crusille
73470 GERBAIX

Téléphone : 04 79 28 73 50

mairie.gerbaix@wanadoo.fr