

SAVOIE

commune d'APREMONT

Plan Local d'Urbanisme

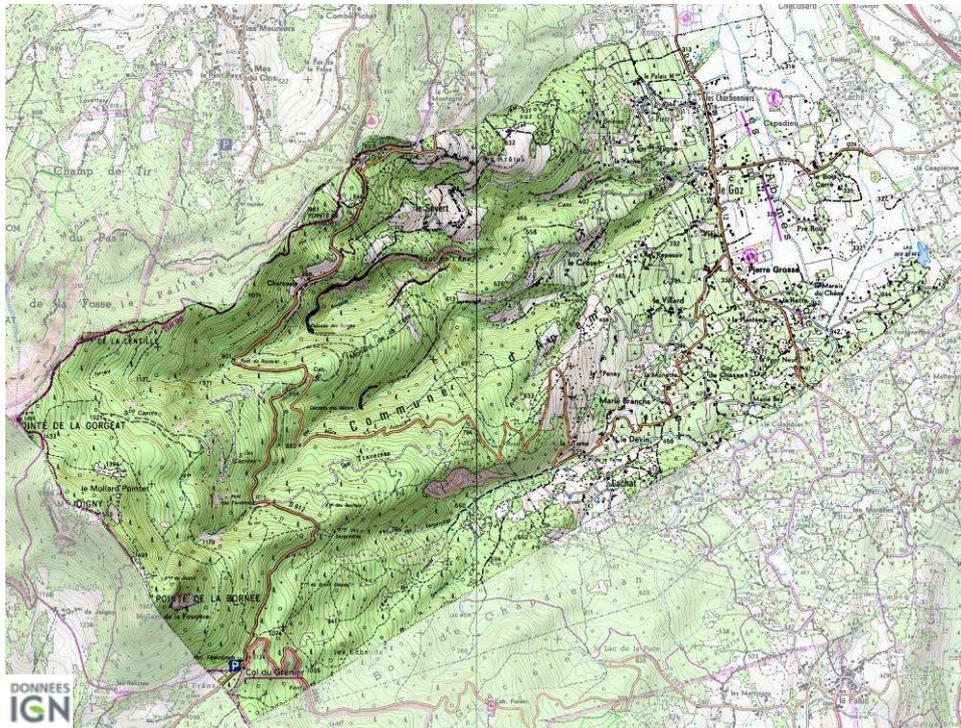
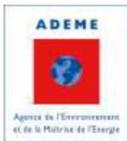
avec Approche Environnementale de l'Urbanisme
et évaluation environnementale



Accompagnement technique



Avec le soutien de



4.2 REGLEMENT



SOMMAIRE

Dispositions généralesp.4

Dispositions applicables aux ZONES URBAINESp.7

Dispositions applicables aux ZONES AGRICOLESp.15

Dispositions applicables aux ZONES NATURELLESp.23

DISPOSITIONS GENERALES

Elles s'appliquent à toutes les zones du PLU.

Servitudes d'utilité publique :

Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique de la commune d'Apremont figurant en annexe du PLU.

Droit de préemption urbain :

Il est applicable sur le territoire d'Apremont sur les zones U et AU du PLU.

Règles de réciprocité d'implantation des bâtiments 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 constructions habituellement occupées 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.

Par dérogation à ces dispositions, 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.

Adaptations mineures :

Les dispositions du règlement de chaque zone et les servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. La décision doit être explicite et motivée.

Reconstruction après destruction ou démolition :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et que la construction n'est pas interdite en raison de risques naturels.

Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée :

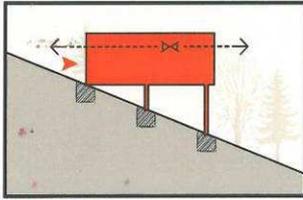
- par rapport au terrain naturel à son aplomb
- par rapport au terrain naturel à son aplomb si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux
- par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux.

Implantation des constructions dans la pente :

Suivre les recommandations ci-dessous (extrait du guide du Parc Naturel régional de Chartreuse) :

3 attitudes où la construction s'adapte au terrain

SE SURÉLEVER DU SOL *en porte-à-faux ou perché sur des pilotis*



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS

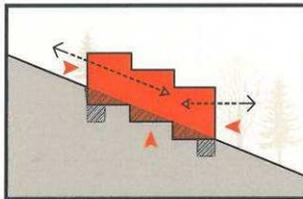
AVANTAGES

respect du terrain naturel / impact minimum
volume faible des déblais
dégagement des vues / prise d'altitude
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes
espace résiduel utilisable
adaptation aisée aux pentes extrêmes et aux terrains complexes

CONTRAINTES

accès direct limité / accès au terrain plus complexe
technicité ou coût éventuel du système porteur
exposition au vent
volumétrie éventuelle

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



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS

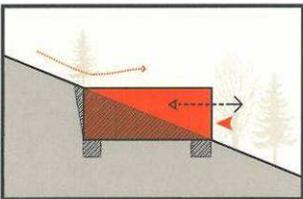
AVANTAGES

respect du terrain naturel
volume des déblais
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes
accès directs multiples possibles à tous les niveaux

CONTRAINTES

circulation intérieure

S'ENCASTRER *s'enterrer, remblai et déblai*



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS

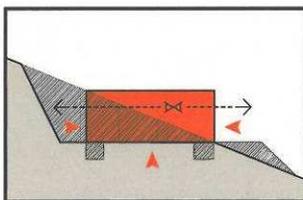
AVANTAGES

respect du terrain naturel
impact visuel faible / volumétrie
isolation thermique / exposition au vent
l'espace du toit peut être utilisable (attention sécurité/accessibilité)
intimité éventuelle

CONTRAINTES

volume des déblais/remblais
accès direct limité / accès au terrain plus complexe
ouverture et cadrage limité des des vues / orientation

DÉPLACER LE TERRAIN *poser à plat sur un terrassement*



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS

AVANTAGES

accès direct et accessibilité au terrain
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes

CONTRAINTES

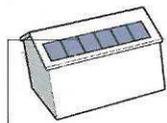
non respect du terrain naturel
impact visuel / volumétrie du terrain remanié
volume des déblais/remblais
création d'ouvrage de soutènement / instabilité des talus et remblais

Sauf cas exceptionnel cette solution n'est pas à retenir. Elle accompagne souvent la construction de maisons non conçues pour les terrains qui les reçoivent. Elle déforme les terrains et s'accompagne de la réalisation presque obligatoire d'enrochements ou de murs de soutènement de grande hauteur, pour la stabilisation des talus, qui dénaturent le paysage. D'une manière générale, la construction de soutènement de plus de 1 niveau est à éviter.

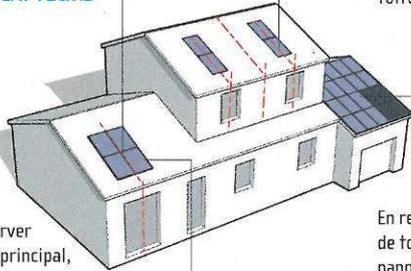
Installation des panneaux solaires :

Suivre les recommandations ci-dessous (extrait du guide du Parc Naturel régional de Chartreuse) :

DIFFÉRENTES SOLUTIONS POUR UNE MEILLEURE INTÉGRATION DES CAPTEURS



Sur la toiture d'une dépendance pour conserver l'intégrité du bâtiment principal, sous réserve de distance et d'effet de masque.

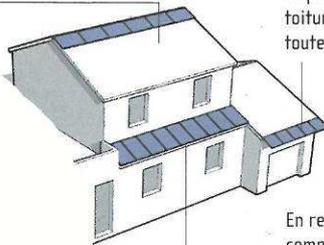


Suivant le rythme des ouvertures, ou respectant l'axe de symétrie de la toiture.

En recouvrant un pan de toiture par les panneaux thermiques et photovoltaïques harmonisés.

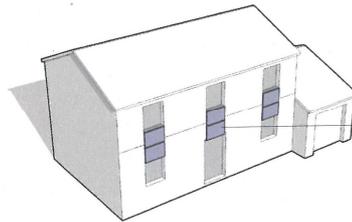
En groupements rectangulaires

Rassemblés en bande continue au faîtage ou en bas de pente de la toiture.

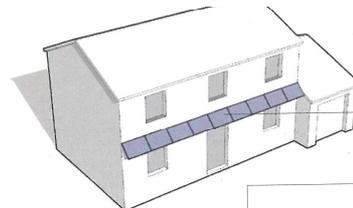


En prolongeant une toiture existante, sur toute sa longueur.

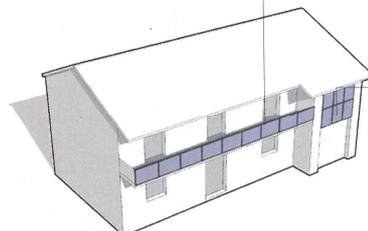
En recouvrant complètement un élément de mod (auvent, terrasse bois...)



En allège de fenêtres.

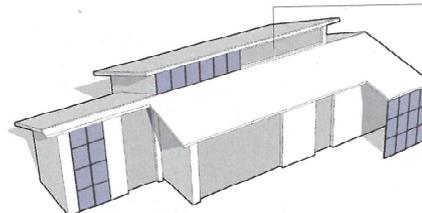


En auvent ou autre élément architectural type brise-soleil.



En garde-corps des balcons et terrasses (implantation souvent discrète).

Sous forme d'un grand panneau vertical intégré dans la composition de la façade.



Les constructions contemporaines, dès leur conception, prévoient l'emplacement des éléments solaires, ils constituent un des éléments de l'expression architecturale du bâtiment.



Dispositions applicables aux ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U

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

Certains terrains en zone Ua sont concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°2 et n°3. Tout aménagement et construction doivent être compatibles avec celles-ci.

Sont autorisés :

En Ua et Uai :

- les habitations
- les bureaux

En Ua dans le secteur de la Serraz est imposé un secteur de mixité sociale (OAP n°3) à hauteur de 20% de logements locatifs sociaux. Tout programme de logements est concerné dès lors que le tènement mesure au minimum 1600 m² à la date d'approbation du PLU.

Un programme de logements correspond à un lotissement ou à la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

En Ux :

- les activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- les équipements d'intérêt collectif et services publics

Sont interdits :

En Ua et Uai :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- les dépôts de matériaux
- les exploitations agricoles et forestières
- les activités des secteurs secondaires ou tertiaires, à l'exception des bureaux

En Ux :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- l'habitat

- l'hébergement hôtelier et touristique
- les exploitations agricoles et forestières

Sont autorisés sous conditions particulières :

En Ua :

- L'extension et la création d'installations classées soumises à déclaration correspondant à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'habitat de la zone.
- Les commerces et activités de services à condition qu'ils ne soient pas source de nuisances pour l'habitat de la zone.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne soient pas source de nuisances pour l'habitat de la zone.

Pour la zone Uai, consulter et respecter le règlement du PPRI annexé au PLU.

En Ux :

- Les dépôts ou stockages nécessaires à l'exploitation de l'activité, à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration qualitative dans le paysage de la zone d'activités.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Certains terrains en zone Ua sont concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°2 et n°3. Tout aménagement et construction doivent être compatibles avec celles-ci.

Pour la zone Uai, consulter et respecter le règlement du PPRI annexé au PLU.

Volumétrie et implantation des constructions :

En Ua et Uai :

- **Hauteur des constructions** : la hauteur hors tout ne doit pas excéder 10 m.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Pour le bâti existant dont la hauteur serait supérieure, les extensions à la même hauteur sont autorisées.

- **Prospect** :

Recul minimum de 2 m des constructions par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.

Ce recul est porté à 5 m par rapport à l'emprise des routes départementales RD201 et RD12.

Implantation possible sur limites de propriété si la hauteur des constructions est inférieure à 3,50 m ou si les constructions sont mitoyennes et simultanées.

En cas d'implantation avec recul, il devra être au minimum de 3 m, y compris pour les piscines et les équipements techniques non enterrés.

Les ouvrages en saillie, tels que débordements de toiture, balcons, loggias ... sont pris en compte pour l'application des règles ci-dessus.

L'implantation des clôtures le long des voies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

Toute construction, remblais, déblais ou tout dépôt de matériaux à moins de 10 m du sommet des berges d'un cours d'eau, sont interdits.

En Ux:

- **Hauteur des constructions** : la hauteur hors tout ne doit pas excéder 12 m.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Pour le bâti existant dont la hauteur serait supérieure, les extensions à la même hauteur sont autorisées.

- **Prospect** :

Recul minimum de 3 m des constructions par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.

Ce recul est porté à 5 m par rapport à l'emprise des routes départementales RD201 et RD12.

Implantation possible sur limites de propriété si les constructions sont mitoyennes et simultanées.

En cas d'implantation avec recul, il devra être au minimum de 3 m.

Les ouvrages en saillie, tels que débordements de toiture, enseignes ... ne sont pas pris en compte pour l'application des règles ci-dessus.

L'implantation des clôtures le long des voies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

Toute construction, remblais ou déblais à moins de 10 m de la berge d'un cours d'eau, sont interdits.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

En Ua et Uai :

- Les constructions, par leur **implantation** et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci. Les déblais et remblais seront traités au maximum sur la parcelle. Pour les constructions dans la pente se référer aux croquis des dispositions générales.
- Les constructions doivent présenter un **aspect** compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage.
Favoriser l'architecture bioclimatique : placer les grandes ouvertures sur les façades ensoleillées pour les apports de lumière et de chauffage naturels.
Favoriser l'emploi de matériaux à faible énergie grise (nécessitant peu d'énergie pour leur cycle de vie : bois, briques, béton, ciment, céramiques, terre, paille).
Est interdite toute architecture pastiche étrangère à l'environnement local.

Seuls sont autorisés **pour les toitures** des constructions principales (la forme de toit des annexes n'est pas réglementée) :

- les toitures à 2 pans (s'ils ne sont pas inversés) d'une pente de 60% minimum
- les toitures à un seul pan en extension du bâti existant
- les toits terrasses s'ils sont utilisés comme terrasses ou végétalisés, ou bien s'ils font office d'élément de jonction entre deux volumes.
- les toits à 4 pans ne sont autorisés que sur les très gros volumes.

Pour les toitures, seules les **teintes** grises sont autorisées. Les autres teintes ne seront acceptées qu'en cas de rénovation de toitures à l'identique.

En cas de **clôtures** (elles ne sont pas obligatoires) :

Sont imposés les éléments « filtrants » : murets, daires-voies, jardin, arbres ... plutôt qu'un dispositif masquant sur l'espace public, ils sont favorisés en limites de propriété.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m ; si elles comportent une partie pleine et opaque, celle-ci ne doit pas excéder 1 m et doit comporter des trous suffisants pour le passage de la microfaune tous les 5 m minimum. Uniquement dans le cas de constructions mitoyennes, le séparatif entre les deux constructions pourra être plein et opaque.

Les haies champêtres sont recommandées pour l'intégration paysagère et pour maintenir la biodiversité. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

- Pour les constructions repérées au règlement graphique pour leur **valeur patrimoniale** (ces constructions sont soumises au permis de démolir), s'appliquent les règles ci-dessus et suivantes :

Conserver les formes des toitures.

Les panneaux solaires sont autorisés en toitures ou en façades, s'ils sont intégrés au pan de la toiture ou plaqués à la façade et si leur implantation ne déséquilibre pas le dessin de la construction (*cf croquis dispositions générales*).

Conserver le volume général et la régularité des ouvertures si elle existe. Privilégier les nouvelles ouvertures dans les éléments non maçonnés.

En Ux :

- Les constructions, par leur **implantation** et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci. Les déblais et remblais seront traités au maximum sur la parcelle.

- Les constructions doivent présenter un **aspect** compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage.

Il est recommandé de consulter l'architecte conseiller de la commune.

Est interdite toute architecture pastiche étrangère à l'environnement local.

Seuls sont autorisés **pour les toitures** des constructions principales (la forme de toit des annexes n'est pas réglementée) :

- les toitures à 2 pans (s'ils ne sont pas inversés) d'une pente de 20% minimum
 - les toitures à un seul pan en extension du bâti existant
 - les toits terrasses s'ils sont utilisés comme terrasses ou végétalisés, ou bien s'ils font office d'élément de jonction entre deux volumes.
- Les acrotères sont interdits.

Pour les toitures, seules les **teintes** grises sont autorisées. Les autres teintes ne seront acceptées qu'en cas de rénovation de toitures à l'identique.

Les couleurs vives sont interdites en façades, mais sont autorisées pour les éléments ponctuels (menuiseries, garde-corps ...). Le bardage bois est recommandé en façades.

Les **enseignes** doivent être apposées sur le corps principal du bâtiment ou en drapeau, mais pas sur un acrotère surélevé par rapport au corps du bâtiment.

Les **dépôts et stockages** nécessaires à l'exploitation des activités doivent faire l'objet d'une intégration qualitative dans le paysage de la zone d'activités.

En cas de **clôtures** (elles ne sont pas obligatoires), elles doivent être à claires-voies et limitée à 2 m de hauteur.

Les haies champêtres sont recommandées pour l'intégration paysagère et pour maintenir la biodiversité. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

En Ua et Uai :

Pour favoriser la gestion naturelle des eaux pluviales, privilégier les sols perméables de type stabilisé ou pavés enherbés pour les accès, stationnements et cheminements piétons et cyclables.

50% minimum des espaces non construits de la parcelle devront être végétalisés. Cette dernière règle ne s'applique pas aux réhabilitations.

En cas d'emploi de bâches pour les talus, elles devront être biodégradables.

En cas de parking enterré, la dalle supérieure devra être recouverte de terre végétale sur 40 cm d'épaisseur minimum pour être végétalisée.

Pour toute opération de 4 logements minimum, planter des arbres fruitiers et aménager une aire de compostage collective.

En Ux :

Conserver au minimum 1/3 de l'espace non bâti de chaque lot en surface perméable afin de faciliter la gestion naturelle des eaux pluviales : favoriser les revêtements perméables de type stabilisé ou pavés enherbés pour les accès et les stationnements.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule.

Il est exigé au minimum :

En Ua et Uai :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement
 - 1 place « visiteur » supplémentaire par tranche de 300 m² de surface de plancher
 - 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux
- Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics et pour les constructions à usage de bureau :
 - 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher
 - Pour les constructions à usage de commerce :
 - 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente
 - Pour les constructions à usage de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique :
 - 1 place par chambre
 - 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

En Ux :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations (entre autres les poids lourds) doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

- Il est exigé des aires de stationnement suffisantes pour les véhicules de livraison et de service et pour les véhicules du personnel et des visiteurs.
- Pour les établissements recevant du public ou des emplois, il est exigé des aires pour le stationnement des vélos représentant au minimum 2% de la surface de plancher totale créée, la moitié de ces places devant être couvertes.

III - Equipements et réseaux

Certains terrains en zone Ua sont concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°2 et n°3. Tout aménagement et construction doivent être compatibles avec celles-ci.

Pour la zone Uai, consulter et respecter le règlement du PPRI annexé au PLU.

En Ua et Ux :

Desserte par les voies publiques ou privées :

- Pour information, il est rappelé que 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. L'autorisation de construire peut être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Par conséquent l'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité.
- Pour les terrains en pente, les accès doivent être courts et peu pentus, afin que leur impact dans le paysage soit limité.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au passage des services publics de collecte des déchets et au passage du matériel de déneigement. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

Desserte par les réseaux :

- Eau potable :

Toute construction ou aménagement par changement d'affectation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

- Eaux usées :

Toute construction ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Ailleurs en l'absence du réseau, il sera admis un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) doivent être gérées à la parcelle :

- soit par infiltration directe

- soit par infiltration avec rétention et débit de fuite dans une tranchée d'infiltration.

Exceptionnellement elles pourront être rejetées au réseau, à l'aide d'un dispositif (cuve de rétention) régulant le débit de fuite.

Toutes les dispositions doivent être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

- Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité, de téléphonie, haut-débit et fibre optique, doivent être enterrés dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux, chambres de tirage ...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en service de communication électronique haut et très haut débit.



Dispositions applicables AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

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

Sont autorisés :

En A, Av, Acov et Apl :

Aucune destination de constructions sans conditions particulières.

Sont interdits :

En A, Av, Acov et Apl :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Sont interdits toutes les constructions, installations et ouvrages susceptibles de remettre en cause le caractère agricole ou viticole des lieux, à l'exception des installations et aménagements autorisés sous conditions énoncés ci- dessous.

En Ap :

- Toute construction ou installation, à l'exception de celles nécessaires à la protection du captage d'eau potable.

En Apli :

- Toute construction
consulter et respecter le règlement du PPRI annexé au PLU.

Sont autorisés sous conditions particulières :

En A :

- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.
- L'aménagement des bâtiments d'habitation existants dans leur volume existant.
- Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.

En Av, Acov et Apl :

- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité viticole et agricole.
- Pour les exploitations viticoles, l'aménagement des bâtiments viticoles existants et leur extension à condition qu'elle fasse l'objet d'une intégration paysagère de qualité.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existants, à conditions que l'extension soit réalisée en une fois à compter de la date d'approbation du PLU, qu'elle soit limitée à 50 m² de surface de plancher et qu'elle ne cumule pas, avec le bâti existant, une emprise au sol égale ou supérieure à 300 m².
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, à conditions qu'elles soient limitées à 4 m de hauteur, qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale sans excéder un éloignement de 15 m par rapport à cette même construction principale (en cas de forte pente du terrain, cette distance peut être supérieure), et qu'elles soient réalisées en une seule fois dans la limite de 30 m² d'emprise au sol. Les piscines sont autorisées et ne sont pas comptées dans les 30 m².
- Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En A, Av, Acov et Apl :

Volumétrie et implantation des constructions :

o Hauteur des constructions :

La hauteur hors tout du bâti agricole ne doit pas excéder 12 m.

La hauteur hors tout des autres bâtiments ne doit pas excéder 10 m.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Pour le bâti existant dont la hauteur serait supérieure, les extensions à la même hauteur sont autorisées.

o Prospect :

Recul minimum de 2 m des constructions par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.

Ce recul est porté à 5 m par rapport à l'emprise des routes départementales RD201 et RD12.

Implantation possible sur limites de propriété si la hauteur des constructions est inférieure à 3,50 m.

En cas d'implantation avec recul, il devra être au minimum de 3 m, y compris pour les piscines et les équipements techniques non enterrés.

Les ouvrages en saillie, tels que débordements de toiture, balcons, loggias ... sont pris en compte pour l'application des règles ci-dessus.

L'implantation des clôtures le long des voies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

Toute construction, remblais, déblais ou tout dépôt de matériaux à moins de 10 m du sommet des berges d'un cours d'eau, sont interdits.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

o Les constructions, par leur **implantation** et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci. Les déblais et remblais seront traités au maximum sur la parcelle. Pour les constructions dans la pente se référer aux croquis des dispositions générales.

o Les constructions doivent présenter un **aspect** compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage.

Favoriser l'architecture bioclimatique : placer les grandes ouvertures sur les façades ensoleillées pour les apports de lumière et de chauffage naturels.

Favoriser l'emploi de matériaux à faible énergie grise (nécessitant peu d'énergie pour leur cycle de vie : bois, briques, béton, ciment, céramiques, terre, paille).

Est interdite toute architecture pastiche étrangère à l'environnement local.

Seuls sont autorisés **pour les toitures** des constructions principales (la forme de toit des annexes n'est pas réglementée) :

- les toitures à 2 pans (s'ils ne sont pas inversés) d'une pente de 60% minimum et de 30% minimum pour les toitures des bâtiments agricoles

- les toitures à un seul pan en extension du bâti existant

- les toits terrasses s'ils sont utilisés comme terrasses ou végétalisés, ou bien s'ils font office d'élément de jonction entre deux volumes.

- les toits à 4 pans ne sont autorisés que sur les très gros volumes.

Pour les toitures, seules les **teintes** grises sont autorisées. Les autres teintes ne seront acceptées qu'en cas de rénovation de toitures à l'identique.

Le bardage bois est recommandé pour les bâtiments agricoles.

En cas de **clôtures** (elles ne sont pas obligatoires) :

Sont imposés les éléments « filtrants » : murets, daires-voies, jardin, arbres ... plutôt qu'un dispositif masquant sur l'espace public, ils sont favorisés en limites de propriété.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m ; si elles comportent une partie pleine et opaque, celle-ci ne doit pas excéder 1 m et doit comporter des trous suffisants pour le passage de la microfaune tous les 5 m minimum.

Les haies champêtres sont recommandées pour l'intégration paysagère et pour maintenir la biodiversité. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

En Acov et Apl, les clôtures doivent être largement perméables à la faune sauvage et elles ne doivent pas empêcher ou limiter l'écoulement des eaux.

○ Pour les constructions repérées au règlement graphique pour leur **valeur patrimoniale** (ces constructions sont soumises au permis de démolir), s'appliquent les règles ci-dessus et suivantes :

Conserver les formes des toitures.

Les panneaux solaires sont autorisés en toitures ou en façades, s'ils sont intégrés au pan de la toiture ou plaqués à la façade et si leur implantation ne déséquilibre pas le dessin de la construction (*cf croquis dispositions générales*).

Conserver le volume général et la régularité des ouvertures si elle existe. Privilégier les nouvelles ouvertures dans les éléments non maçonnés.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Pour favoriser la gestion naturelle des eaux pluviales, privilégier les revêtements perméables de type stabilisé ou pavés enherbés pour les accès, stationnements et cheminements piétons et cyclables.

50% minimum des espaces non construits de la parcelle devront être végétalisés. Cette dernière règle ne s'applique pas aux réhabilitations.

En cas d'emploi de bâches pour les talus, elles devront être biodégradables.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule.

Il est exigé au minimum :

○ Des aires de stationnement suffisantes pour les véhicules de livraison et de service et pour les véhicules du personnel et des visiteurs.

○ Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

III - Equipements et réseaux

En A, Av, Acov et Apl :

Desserte par les voies publiques ou privées :

- L'autorisation de construire peut être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Par conséquent l'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité.
- Pour les terrains en pente, les accès doivent être courts et peu pentus, afin que leur impact dans le paysage soit limité.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au passage des services publics de collecte des déchets et au passage du matériel de déneigement.

Desserte par les réseaux :

○ Eau potable :

Tout aménagement par changement d'affectation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système respectant la réglementation établie par le gestionnaire du réseau. Les captages, forages ou puits particuliers sont également autorisés pour les habitations sous réserve de respecter la réglementation en vigueur. Ils doivent obligatoirement faire préalablement l'objet d'une déclaration en mairie.

○ Eaux usées :

Tout aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. En l'absence du réseau, il sera admis un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

○ Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité, de téléphonie, haut-débit et fibre optique, doivent être enterrés dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux, chambres de tirage ...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en service de communication électronique haut et très haut débit.

En A, Av et Acov :

○ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) doivent être gérées à la parcelle :

- soit par infiltration directe

- soit par infiltration avec rétention et débit de fuite dans une tranchée d'infiltration.

Exceptionnellement elles pourront être rejetées au réseau, à l'aide d'un dispositif (cuve de rétention) régulant le débit de fuite.

Toutes les dispositions doivent être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

En Apl :

Ne pas détourner les eaux reçues sur l'espace utile des zones humides :

- pour les eaux pluviales : rejet ou infiltration dans l'espace utile de la zone humide, à l'exception des eaux utilisées pour des usages domestiques et rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées
- pour les eaux provenant des fonds supérieurs : rejet dans l'espace utile de la zone humide ou dans la zone humide.

En cas de drainage, rejeter les eaux drainées dans l'espace utile de la zone humide.



Dispositions applicables aux ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

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

Sont autorisés :

En N :

Aucune destination de constructions sans conditions particulières.

Sont interdits :

En N :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Toutes les constructions, installations et ouvrages susceptibles de remettre en cause le caractère naturel et boisé des lieux, à l'exception des installations et aménagements autorisés sous conditions énoncés ci-dessous.

Pour les secteurs concernés par la trame des pelouses sèches : les maintenir en l'état.

En Nh :

- Toute construction ou installation (permanente ou temporaire) autre que celles liées à la mise en valeur ou à l'entretien de la zone humide.

En NI :

- Toute construction ou installation (permanente ou temporaire) autre que celles nécessaires au fonctionnement du golf.

En Nh, NI et Nn :

- Le drainage et, plus généralement, l'assèchement du sol de la zone humide
- La mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf les travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide.
- L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.
- Les haies agricoles et boisements doivent être conservées ou remplacées.

En Nn :

- Toute construction ou installation (permanente ou temporaire) autre que celles liées à la mise en valeur ou à l'entretien de la zone Natura 2000.

En Nhi :

- Toute construction
- Le drainage et, plus généralement, l'assèchement du sol de la zone humide
- La mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf les travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide.
- L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.
- Les haies agricoles et boisements doivent être conservées ou remplacées.

consulter et respecter le règlement du PPRI annexé au PLU.**Sont autorisés sous conditions particulières :****En N :**

- Les terrains de camping à condition qu'ils participent à la valorisation de la zone, s'intègrent au paysage et à la topographie des lieux.
- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles participent à la valorisation de la zone, s'intègrent au paysage et à la topographie des lieux.
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service ou par une requalification touristique et paysagère.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existants, à conditions que l'extension soit réalisée en une fois à compter de la date d'approbation du PLU, qu'elle soit limitée à 50 m² de surface de plancher et qu'elle ne cumule pas, avec le bâti existant, une emprise au sol égale ou supérieure à 300 m².
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, à conditions qu'elles soient limitées à 4 m de hauteur, qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale sans excéder un éloignement de 15 m par rapport à cette même construction principale (en cas de forte pente du terrain, cette distance peut être supérieure), et qu'elles soient réalisées en une seule fois dans la limite de 30 m² d'emprise au sol. Les piscines sont autorisées et ne sont pas comptées dans les 30 m².

En Nn :

- Les travaux nécessaires à l'exploitation forestière sous réserve qu'ils soient compatibles avec la gestion des milieux naturels et la préservation de leur équilibre écologique.
- Les installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la gestion des milieux naturels et la préservation de leur équilibre écologique.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En N et NI :

Volumétrie et implantation des constructions :

- **Hauteur des constructions** : la hauteur hors tout ne doit pas excéder 10 m.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Pour le bâti existant dont la hauteur serait supérieure, les extensions à la même hauteur sont autorisées.

- **Prospect** :

Recul minimum de 2 m des constructions par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.

Ce recul est porté à 5 m par rapport à l'emprise des routes départementales RD201 et RD12.

Implantation possible sur limites de propriété si la hauteur des constructions est inférieure à 3,50 m.

En cas d'implantation avec recul, il devra être au minimum de 3 m, y compris pour les piscines et les équipements techniques non enterrés.

Les ouvrages en saillie, tels que débordements de toiture, balcons, loggias ... sont pris en compte pour l'application des règles ci-dessus.

L'implantation des clôtures le long des voies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

Toute construction, remblais, déblais ou tout dépôt de matériaux à moins de 10 m du sommet des berges d'un cours d'eau, sont interdits.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Les constructions, par leur **implantation** et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci. Les déblais et remblais seront traités au maximum sur la parcelle. Pour les constructions dans la pente se référer aux croquis des dispositions générales.

- Les constructions doivent présenter un **aspect** compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage.

Favoriser l'architecture bioclimatique : placer les grandes ouvertures sur les façades ensoleillées pour les apports de lumière et de chauffage naturels.

Favoriser l'emploi de matériaux à faible énergie grise (nécessitant peu d'énergie pour leur cycle de vie : bois, briques, béton, ciment, céramiques, terre, paille).

Est interdite toute architecture pastiche étrangère à l'environnement local.

Seuls sont autorisés **pour les toitures** des constructions principales (la forme de toit des annexes n'est pas réglementée) :

- les toitures à 2 pans (s'ils ne sont pas inversés) d'une pente de 60% minimum

- les toitures à un seul pan en extension du bâti existant

- les toits terrasses s'ils sont utilisés comme terrasses ou végétalisés, ou bien s'ils font office d'élément de jonction entre deux volumes.

- les toits à 4 pans ne sont autorisés que sur les très gros volumes.

Pour les toitures, seules les **teintes** grises sont autorisées. Les autres teintes ne seront acceptées qu'en cas de rénovation de toitures à l'identique.

En cas de **clôtures** (elles ne sont pas obligatoires) :

Sont imposés les éléments « filtrants » : murets, daires-voies, jardin, arbres ... plutôt qu'un dispositif masquant sur l'espace public, ils sont favorisés en limites de propriété.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m ; si elles comportent une partie pleine et opaque, celle-ci ne doit pas excéder 1 m et doit comporter des trous suffisants pour le passage de la microfaune tous les 5 m minimum.

Les haies champêtres sont recommandées pour l'intégration paysagère et pour maintenir la biodiversité. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

En NI les clôtures ne doivent pas empêcher ou limiter l'écoulement des eaux.

○ Pour les constructions repérées au règlement graphique pour leur **valeur patrimoniale** (ces constructions sont soumises au permis de démolir), s'appliquent les règles ci-dessus et suivantes :

Conserver les formes des toitures.

Les panneaux solaires sont autorisés en toitures ou en façades, s'ils sont intégrés au pan de la toiture ou plaqués à la façade et si leur implantation ne déséquilibre pas le dessin de la construction (*cf croquis dispositions générales*).

Conserver le volume général et la régularité des ouvertures si elle existe. Privilégier les nouvelles ouvertures dans les éléments non maçonnés.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Pour favoriser la gestion naturelle des eaux pluviales, privilégier les revêtements perméables de type stabilisé ou pavés enherbés pour les accès, stationnements et cheminements piétons et cyclables.

50% minimum des espaces non construits de la parcelle devront être végétalisés. Cette dernière règle ne s'applique pas aux réhabilitations.

En cas d'emploi de bâches pour les talus, elles devront être biodégradables.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule.

Il est exigé au minimum :

○ Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

III - Equipements et réseaux

En N et NI :

Desserte par les réseaux :

o Eaux pluviales :

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) doivent être gérées à la parcelle :

- soit par infiltration directe

- soit par infiltration avec rétention et débit de fuite dans une tranchée d'infiltration.

Exceptionnellement elles pourront être rejetées au réseau, à l'aide d'un dispositif (cuve de rétention) régulant le débit de fuite.

Toutes les dispositions doivent être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

En NI :

Ne pas détourner les eaux reçues sur l'espace utile des zones humides :

- pour les eaux pluviales : rejet ou infiltration dans l'espace utile de la zone humide, à l'exception des eaux utilisées pour des usages domestiques et rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées

- pour les eaux provenant des fonds supérieurs : rejet dans l'espace utile de la zone humide ou dans la zone humide.

En cas de drainage, rejeter les eaux drainées dans l'espace utile de la zone humide.