



PARVES ET NATTAGES

Révision allégée n° 1 du PLU

5 - RÈGLEMENT ÉCRIT

PROJET APPROUVÉ
PAR DÉLIBÉRATION EN DATE DU 29 JANVIER 2024

PROJET APPROUVÉ
PAR DÉLIBÉRATION EN DATE DU 08 JUILLET 2024

SOMMAIRE :

DISPOSITIONS GENERALES	3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ZONE U)	12
SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE U)	15
SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES (ZONE U)	24
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	27
SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ZONE AU)	28
SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE AU)	29
SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES (ZONE AU)	34
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	36
SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ZONE A)	37
SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE A)	39
SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES (ZONE A)	47
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	50
SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ZONE N)	51
SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE N)	54
SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES (ZONE N)	62

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

- ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **PARVES-ET-NATTAGES**.

- ARTICLE 2 : LEXIQUE ET DEFINITIONS DE BASE APPLICABLES AU REGLEMENT -

Les définitions suivantes ont pour but de préciser le sens des termes utilisés dans le règlement.

Précisions relatives aux destinations et sous destinations des constructions telles qu'elles sont indiquées aux articles R151-27 à R151-29 du code de l'urbanisme à la date du PLU en vigueur

▪ **EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE :**

EXPLOITATIONS AGRICOLES

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

EXPLOITATIONS FORESTIERES

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

▪ **HABITATION :**

LOGEMENT

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

HEBERGEMENT

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

▪ **COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE :**

ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

RESTAURATION

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

COMMERCE DE GROS

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

CINEMA

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

▪ EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS :

LOCAUX ET BUREAUX DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

SALLES D'ART ET DE SPECTACLES

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

EQUIPEMENTS SPORTIFS

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

▪ AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES

INDUSTRIE

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

ENTREPOT

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

BUREAU

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Précisions relatives aux autres termes utilisés dans le règlement

ACROTERE

Elément d'une façade qui est situé au-dessus du niveau d'une toiture terrasse et qui constitue des rebords ou des gardes corps pleins ou à claire voie.

ANNEXE / EXTENSION

Sont considérées comme annexes, les constructions secondaires et de faible emprise, constituant des dépendances d'une construction. Il s'agit, par exemple, d'un abri de jardin, d'un garage, d'un cellier, d'une remise, ... Elles peuvent être accolées à la construction principale, ou être isolées.

Les piscines peuvent faire l'objet d'une règle spécifique dans ce règlement.

Les extensions de la construction principale constituent, elles, une évolution de ce volume, et doivent justifier d'une partie communicante couverte avec le volume d'origine.

EMPRISE AU SOL (Article 420-1 du Code de l'Urbanisme à la date du PLU en vigueur)

L'emprise au sol est 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.

FAITAGE

Ligne supérieure d'une toiture, quelqu'en soit le type : deux pentes, mono-pente, cintrée, biseau...

HABITAT TRADITIONNEL BUGISTE

Sont considéré comme faisant parti de l'habitat traditionnel bugiste :

- les constructions édifiées avant 1950
- les constructions non récentes en pierres (enduites ou non), hors parements

I.C.P.E

Sont considérés comme des Installations Classées Pour l'Environnement, au sens de l'article L551-1 du code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Elles font l'objet d'une procédure particulière (déclaration, enregistrement ou autorisation préfectorale).

MUR DE SOUTÈNEMENT

Ouvrage de maçonnerie vertical, destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des poussées exercées par le terrain

PLEINE-TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si le sol est naturel et perméable. Il peut recevoir des plantations. Il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales, géothermie).

R+1+C (R+C, R+X+C, R+X...)

Le terme de R+X+C renvoi à la hauteur globale du bâtiment :

- R étant le rez-de-chaussée
- X le nombre d'étage
- C les combles comptés à partir de l'égout de toiture

Dans le cas d'une toiture plate ou toiture terrasse, on considère la hauteur du bâtiment donnée par R+X au point haut de l'acrotère (muret indispensable à la réalisation d'une étanchéité)

SAILLIE

Partie de construction en débord de l'alignement ou du nu des façades

SURFACE DE PLANCHER (Article R112-2 du Code l'Urbanisme à la date du PLU en vigueur)

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

- 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.

TENEMENT :

Le tènement correspond à l'ensemble des parcelles cadastrées contiguës appartenant à la même personne physique ou morale.

Deux parcelles appartenant à une même structure de propriété séparées par une voie publique forment deux tènements distincts au regard du droit des sols

TOITURES :

Le règlement utilise un lexique spécifique pour les toitures, lié à l'architecture locale :

- les croupes : ce sont les versants de toit qui réunissent les deux pans principaux sur des toitures à deux pans (la réunification ne se fait pas jusqu'à l'extrémité)
- les toitures à 4 pans avec arrête : la réunification des 4 pans de la toiture ne fera en aucun cas en un point unique au sommet de celle-ci
- les toitures à coyaux : diminution de la pente de toiture sur la partie basse des pans de toiture.

Une toiture plate est considérée comme une toiture non accessible au quotidien ; une toiture terrasse induit que la toiture est accessible, aménageable munie d'un garde-corps.
La toiture-plate ou la toiture-terrasse peuvent présenter une très faible pente pour permettre la gestion des eaux de pluie.

VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE

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.

VOIES PRIVEES

Voie non comprise dans le domaine public routier mais pouvant être ouverte à la circulation publique et desservant une ou plusieurs tènements.

- ARTICLE 3 : DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME -

A la date du PLU en vigueur

Article L152-3 du code de l'urbanisme :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ».

Article L152-4 du code de l'urbanisme :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire ».

Article L152-5 du code de l'urbanisme :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades. La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Article L111-3 du code de l'urbanisme :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

- ARTICLE 4 : LECTURE DU REGLEMENT

Lorsque cela n'est pas précisé, les dispositions règlementaires s'appliquent à tous les sous-secteurs de la zone concernée.

Lorsque les dispositions s'appliquent à un sous-secteur spécifique (Ua par exemple), les règles sont présentées sous forme d'un tableau.

Les encadrés en couleur font référence aux éléments de superposition du zonage.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont définies conformément à l'article R151-18 du code de l'urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites " zones U ". 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. »

Au sein de la zone Urbaine, différents sous secteurs sont délimités :

Zone Ua	La zone Ua correspond aux secteurs urbanisés où le tissu urbain est globalement ancien
Zone Ub	La zone Ub correspond aux secteurs urbanisés constituant des extensions globalement récentes des tissus urbains anciens
Ud1 et Ud2	La zone Ud1 et Ud2 correspondent aux hameaux où la création de logements est autorisée uniquement dans le bâti existant : - Ud1 : secteur au tissu urbain globalement ancien - Ud2 : extensions globalement récentes des tissus urbains anciens
Ue	La zone Ue correspond aux secteurs à vocation d'équipement public

SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ZONE U)

- GESTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES -

✓ Gestion des destinations / sous destinations des constructions

LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

	Zone Ua Zone urbanisée où le tissu urbain est globalement ancien	Zone Ub Zone urbanisée constituant une extension globalement récente des tissus urbains anciens	Zone Ud1 et Ud2 Zones correspondent aux hameaux où la création de logements est autorisée uniquement dans le bâti existant : - Ud1 : secteur au tissu urbain globalement ancien - Ud2 : extensions globalement récentes des tissus urbains anciens	Zone Ue Secteurs correspondent aux secteurs à vocation d'équipement public
Exploitations agricoles et forestières	Destination interdite		Destination interdite	Destination interdite
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Les logements - Les hébergements 		<ul style="list-style-type: none"> - Les logements uniquement lorsqu'il s'agit : <ul style="list-style-type: none"> ➤ l'évolution des habitations existantes (réfections, réhabilitations, extensions, annexes accolées et isolées, ...) ➤ la création de logements dans le cadre d'un changement de destination 	Destination interdite dans son ensemble
Commerces et activités de services	<ul style="list-style-type: none"> - L'artisanat et commerce de détail sous réserve qu'ils soient non nuisants et compatibles avec le voisinage d'habitat - La restauration - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Les hébergements hôteliers et touristiques - Les cinémas 		<p>Les sous-destinations suivantes sont autorisées uniquement dans le cadre de la rénovation du bâti existant, ou d'un changement de destination de bâtiments</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'artisanat et commerce de détail sous réserve qu'ils soient non nuisants et compatibles avec le voisinage d'habitat - La restauration - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Les hébergements hôteliers et touristiques 	Destination interdite dans son ensemble
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	<ul style="list-style-type: none"> - Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Les salles d'art et de spectacles, équipements sportifs - Les autres équipements recevant du public 		<ul style="list-style-type: none"> - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 	<ul style="list-style-type: none"> - Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Les salles d'art et de spectacles, équipements sportifs - Les autres équipements recevant du public
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> - Les bureaux - Les centres de congrès et d'exposition 		<p>La sous-destination suivante est autorisée uniquement dans le cadre de la rénovation du bâti existant, ou d'un changement de destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les bureaux 	Destination interdite dans son ensemble

✓ Gestion des autres usages, affectations des sols et types d'activités

En plus de la réglementation liée aux destinations/sous destination des constructions, **sont interdits** au sein de tous les sous secteurs de la zone Urbaine :

- Les installations relevant du régime des Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE)
- Les dépôts de véhicules, ainsi que les dépôts improvisés de matériels, de matériaux et de déchets inertes
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils ne sont pas liés aux destinations, sous destinations, usages, affectations des sols ou types d'activités autorisés par sous secteurs

✓ Gestion des risques naturels

Se superpose aux zones du PLU, des bâtiments identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article R151-34-1° impliquant des dispositions particulières :

POUR LES SECTEURS CONCERNES PAR LA ZONE INONDABLE DU RHONE

Seuls sont autorisés :

- La restauration des bâtiments dans l'enveloppe existante
- Les travaux de restauration écologique
- Les travaux et ouvrages techniques de nature à se préserver des risques naturels et des risques d'incendie

✓ Obligation en matière de démolition et de reconstruction

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié. (Article L111-3 du CU).

En cas de sinistre, la reconstruction des bâtiments :

- est autorisée si le sinistre n'est pas lié à un risque naturel impactant la zone
- pourra s'effectuer à l'identique en termes de règles d'urbanisme

- MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE -

✓ Mixité sociale de la zone

Afin d'inciter à la création de logements locatifs sociaux, le règlement des dispositions relatives à des possibilités de dépassement de densité fixée dans le paragraphe « volumétrie et implantation des constructions » :

Zone Ua	Zone Ub
<p>La règle de hauteur maximale (énoncée dans le paragraphe « volumétrie et implantation des constructions ») pourra être majorée de 1 m (soit 10 m maximum au faîtage, tout en restant en R+1+C maximum), dans le cadre de constructions pour lesquelles le pétitionnaire sera en mesure de justifier que son projet prévoit au minimum 20 % de logements locatifs sociaux.</p>	<p>La règle de hauteur maximale (énoncée dans le paragraphe « volumétrie et implantation des constructions ») pourra être majorée de 1 m (soit 10 m maximum au faîtage, tout en restant en R+1+C maximum), dans le cadre de constructions pour lesquelles le pétitionnaire sera en mesure de justifier que son projet prévoit au minimum 20 % de logements locatifs sociaux.</p>
	<p>La règle d'emprise au sol maximale (énoncée dans le paragraphe « volumétrie et implantation des constructions ») pourra être augmentée jusqu'à 20%, dans le cadre de constructions pour lesquelles le pétitionnaire sera en mesure de justifier que son projet prévoit au minimum 20 % de logements locatifs sociaux.</p>

✓ Mixité fonctionnelle de la zone

Les constructions à destination (autre que celles de l'habitat), autorisées dans un objectif de mixité fonctionnelle, peuvent s'implanter à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat du secteur, qu'elles n'entraînent ou ne risquent d'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE U)

- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS -

✓ Règles liées aux terrassements

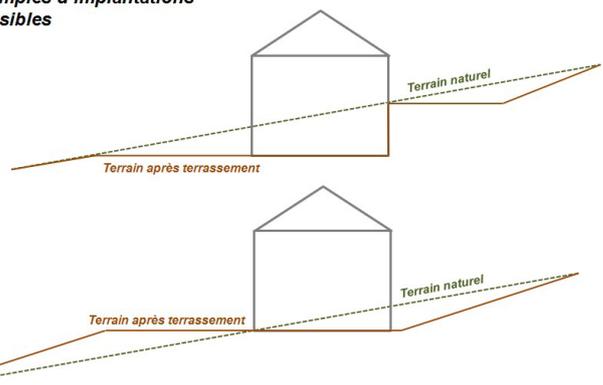
Les mouvements de terrains pour des destinations et occupations du sol non autorisées dans la zone sont interdits.

De manière générale, les projets de construction seront conçus de manière à respecter le terrain naturel et limiter les mouvements de terre que ce soit pour la construction, ses abords et ses accès.

En cas de déclivité importante du terrain, les constructions doivent ainsi rechercher la meilleure adaptation à la pente en tenant compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte, afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.

Les projets de construction devront présenter une architecture et une implantation adaptée à la pente et seront conçus de manière à trouver un équilibre entre déblais et remblais, sans apport extérieur de remblais et en considérant que les déblais issus de la création de sous-sol ne sont pas comptabilisés dans le volume de remblais.

Exemples d'implantations possibles



Exemple d'implantations préconisées (Schéma indiqué à titre illustratif)

Dans le cas où la pente moyenne du tènement est inférieure à 20 %, la hauteur des déblais et/ou remblais sera limitée à 1 m de hauteur maximum.

Dans le cas où la pente moyenne du tènement est supérieure à 20 %, la hauteur des déblais remblais sera limitée au strict nécessaire.

Les murs de soutènement pourront être autorisés s'ils sont rendus techniquement nécessaires. Dans ce cas :

- **ces murs de soutènement ou enrochements devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain.** Ils devront être, soit enduits dans une teinte proche de celle de la pierre, soit être doublés par un parement d'aspect pierre soit être végétalisés.

De même, **les enrochements sont autorisés à condition d'être partiellement ou totalement végétalisés**

Pour les soutènements nécessaires aux piscines, leur hauteur est limitée à 1,5 m et ils devront respecter un recul de 3 m maximum par rapport aux limites d'emprises publiques et séparatives.

Dans tous les cas, la hauteur des remblais ou murs de soutènement devra être nulle en limite de voirie publique et en limite séparative

Enfin, l'implantation du bâtiment dans la pente doit être conçue de sorte à faciliter l'accès au garage et sous réserve d'une gestion satisfaisante de l'écoulement des eaux de pluie.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

✓ Emprise au sol des constructions

Généralités et exceptions :

L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale du volume de la construction (**voir lexique**). **Les piscines sont également prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.** Elle se calcule également par rapport à la portion de terrain concernée effectivement située dans la zone.

Le coefficient d'emprise au sol est le résultat du rapport entre l'emprise au sol cumulée des constructions sur le terrain, et la taille du tènement concerné, et qui est situé en zones U et ses sous-secteurs.

Les règles d'emprise au sol et de coefficient d'emprise au sol se cumulent.

Les règles à appliquer :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES), qui définit le rapport entre l'emprise au sol des constructions, et la taille du tènement concerné dans la zone, est limité à :

Zone Ua	Zone Ub	Zone Ud1	Zone Ud2	Zone Ue
CES libre	CES ≤ 0,4	<i>Pour la construction principale, l'enveloppe maximale du bâtiment principal est limitée à 150 m² d'emprise au sol. (annexes accolées et extensions comprises). Les annexes isolées sont limitées à 40 m².</i>		CES libre

✓ Hauteur des constructions

Généralités et exceptions :

La hauteur des constructions est mesurée à la verticale de tout point de la construction par rapport au terrain fini après travaux. 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 toiture-terrasse ou de terrasse en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

. **Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :**

- aux constructions et installations comprises dans la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés »
- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixée ci-dessous, à condition d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant

Les règles à appliquer :

	Zone Ua	Zone Ub	Zone Ud1 et Ud2	Zone Ue
Constructions principales	Elles ne devront pas dépasser 9 m au faîtage et 6,5 m à l'acrotère pour les toitures plates			La hauteur n'est pas règlementée
Annexes isolées	La hauteur est limitée à 3,5 mètres à l'égout de toiture			

✓ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités et exceptions :

Les dispositions suivantes s'appliquent également aux voies privées

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dont l'implantation jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Les règles de recul s'appliquent en tout point des constructions, excepté :

- les débords de toiture avec une hauteur de 5 m minimum entre l'extrémité de la toiture et l'espace public, qui pourront surplomber l'espace public.

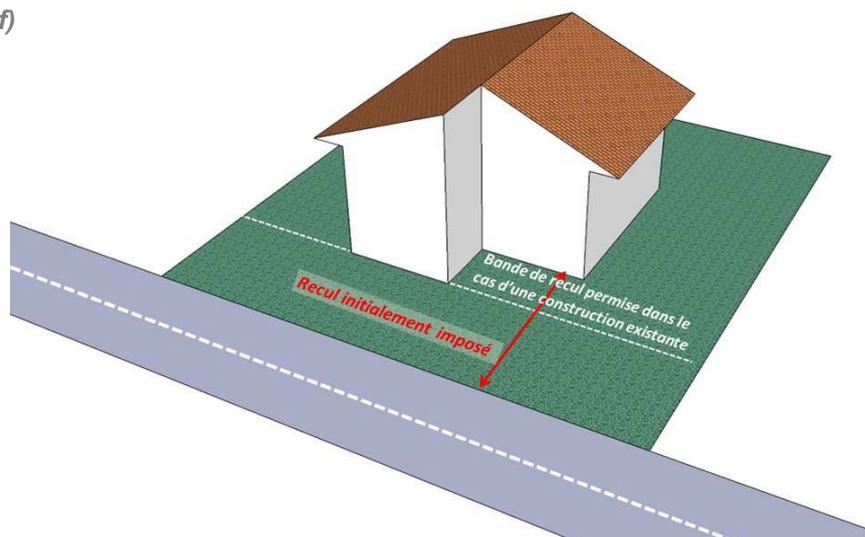
- Pour les constructions existantes situées à l'alignement de la voie, en cas d'isolation des façades par l'extérieur, le matériau recouvrant pourra déborder d'au maximum 20 cm sur l'espace public, sous réserve de préserver la fluidité de la circulation et de sécurité sur la voie publique.

Les règles d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les règles à appliquer :

Zone Ua	Zone Ub	Zone Ud1	Zone Ud2	Zone Ue
Recul libre	L'implantation des constructions s'effectuera avec un recul de 3 mètres minimum de la limite des voies privées, publiques et des emprises publiques. Pour les constructions principales existantes qui justifieront d'une implantation en deçà du recul indiqué ci dessus, l'extension reste possible, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.	Recul libre	L'implantation des constructions s'effectuera avec un recul de 3 mètres minimum de l'alignement des voies privées, publiques et des emprises publiques. Pour les constructions principales existantes qui justifieront d'une implantation en deçà du recul indiqué ci dessus, l'extension reste possible, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.	Recul libre

Illustration du cas d'une construction implanté en deçà du recul imposé (Schéma indiqué à titre illustratif)



✓ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités et exceptions :

Les règles suivantes s'appliquent en tout point de la façade, y compris les débords de toiture et les saillis en façade.

En cas d'implantation en limite séparative, les constructions ne comporteront pas de débords de toiture, ni d'éléments en sailli de la façade. Les chéneaux devront dans ce cas être intégrés à la construction, sans être en saillie de la façade.

Les règles d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

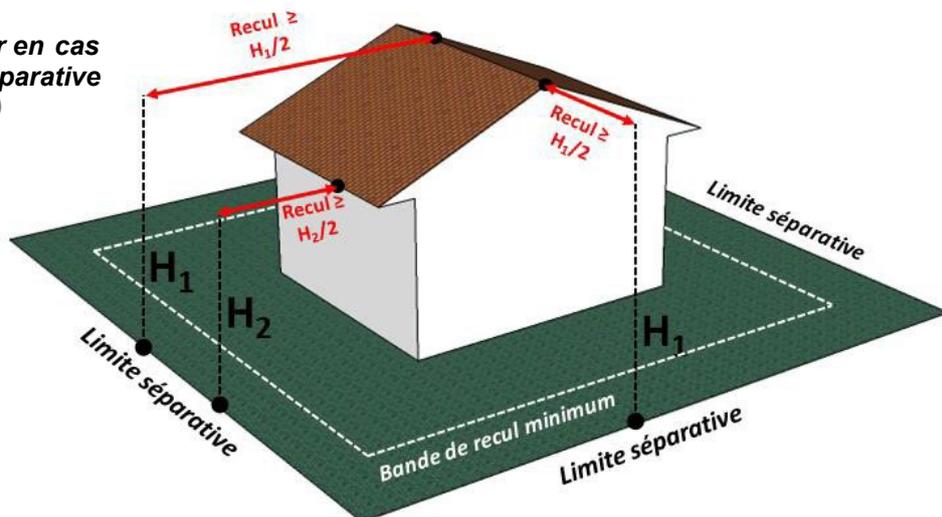
Les règles à appliquer :

L'implantation des constructions, extensions et annexes isolées s'effectuera :

- soit en limite séparative
- soit avec un recul (comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative le plus proche) au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 2 m

L'implantation des piscines s'effectuera à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Illustration de la règle à appliquer en cas de recul par rapport à la limite séparative (Schéma indiqué à titre illustratif)



✓ Disposition/agencement des volumes

Les volumes devront rechercher la cohérence avec les volumes mitoyens, ainsi qu'une harmonie d'échelle avec les volumes du site. En particulier, la continuité des formes, des volumes, des lignes, sera recherchée.

Les volumes devront chercher la simplicité, en se rapprochant de la forme rectangulaire (en évitant notamment les décrochés multiples).

RÈGLES SPÉCIFIQUES CONCERNANT LA RÉHABILITATION DE L'HABITAT TRADITIONNEL BUGISTE, A INFLUENCE SAVOYARDE

▪ Volume du bâti :

- l'enveloppe globale du bâti (initiale, ou après extensions, aménagement, surélévation, ...) devra respecter un volume simple, en privilégiant la forme rectangulaire. En cas d'extension du bâti existant, un décroché par volume de construction (venant rompre avec la structure rectangulaire) sera autorisé.
- le faitage devra être positionné dans le sens de la plus grande longueur du bâti
- pour les extensions, le faitage devra être dans le prolongement, ou perpendiculaire à la construction principale

▪ Façade :

- les enduits de façade sur les constructions en pierres apparentes sur la totalité des façades seront à éviter.
- la réfection des enduits devra être réalisée selon les règles et méthodes traditionnelles, dans les tons pierre.
- les éléments traditionnels et/ou décoratifs de façade devront être conservés (chainage, escalier, balcon, roue, ...)
- les éléments spécifiques dans les ouvertures (linteaux, encadrement pierre, ...) seront conservés ou reproduits à l'identique
- Les ouvertures de façades pourront être réalisées si elles inscrivent en ordonnance par rapport aux ouvertures existantes

▪ Toiture :

- les pentes de toit devront conserver le nombre de pans (y compris l'existence de croupe ou demi-croupe, ...), les faitages existants, et l'inclinaison d'origine (y compris les toitures à coyaux)
- les matériaux de couverture conserveront une uniformité et une tonalité rouge à marron nuancée, ou gris ardoise (dans tous les cas, les couleurs rouge vif, et noires sont proscrites).
- les couvertures (notamment celle de style « tuile écaille ») devront être réhabilitées dans un aspect similaire.
- les éléments traditionnels de toiture devront être conservés ou reproduits à l'identique (épis de faitages, large avancées, consoles de soutien, ...)



✓ Règles générales liées à l'aspect architectural de la construction

Les constructions proposant une architecture étrangère à celle de la commune (type mas provençaux, chalet en rondins, ...) seront proscrites.

✓ Règles liées aux façades des constructions

Il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être enduits.

L'aspect ondulé en façade est interdit, Les bardages aspect bois sont autorisés.

La couleur des façades doit se rapprocher des tonalités de bâti local bugiste.

Les couleurs vives sont interdites.

Lors de la création d'ouvertures de façades, celles-ci devront présenter une logique d'alignement :

- entre elles pour la construction neuve
- avec les ouvertures existantes, lors des réhabilitations

Ces règles ne s'appliquent pas pour la réalisation de vérandas.

✓ Règles liées à la toiture des constructions

Pour les constructions principales :

- En cas de toiture à pente, elles devront être au choix :

- à deux pans (avec ou sans croupe)

- à quatre pans, avec un faitage d'au moins sur la ½ de la longueur de la façade (avec ou sans croupe)

Les pentes de toit devront être comprises entre 60% et 120 %

Les volumes en R+C devront être composés de 2 pans (avec ou sans croupe).

Un débord de toiture de 0,5 m minimum est imposé, en dehors de constructions situées sur une limite séparative.

- En cas de toiture plate, celles-ci devront être végétalisées. Lorsque les toitures plates sont équipées de panneaux solaires, la zone non occupée par les panneaux doit être végétalisée.

Les couvertures de toit (hors structure translucide) seront de couleur rouge à brun à gris ardoise (couleur rouge vif et noire interdite),

Pour les annexes :

Les annexes pourront comporter une toiture à 1 ou 2 pans ou une toiture plate.

Les pentes de toit des annexes à deux pans sont libres.

Les débords de toiture sont obligatoires pour toutes les toitures, y compris les toitures plates.

✓ Règles liées aux performances énergétiques et environnementales des bâtiments

Isolation thermique

Pour les constructions existantes situées à l'alignement de la voie, en cas d'isolation des façades par l'extérieur, le matériau recouvrant pourra déborder d'au maximum 20 cm sur l'espace public, sous réserve de préserver la fluidité de la circulation sur la voie publique.

Insertion climatique

L'implantation et la volumétrie des constructions devront être (au regard des autres règles d'urbanisme fixées) optimisées pour :

- bénéficier au maximum des apports solaires
- limiter au maximum les déperditions énergétiques

Incitation à la performance énergétique par des règles de dépassement de gabarit :

Zone Ua	Zone Ub
<p>La règle de hauteur maximale (énoncée dans le paragraphe « volumétrie et implantation des constructions ») pourra être majorée de 1 m (soit 10 m maximum au faîtage, tout en restant en R+1+C maximum), dans le cadre de constructions pour lesquelles le pétitionnaire sera en mesure de justifier que son projet soit inférieur à 20% minimum par rapport aux coefficients maximums autorisés par la réglementation thermique en vigueur.</p>	<p>La règle d'emprise au sol maximale (énoncée dans le paragraphe « volumétrie et implantation des constructions ») pourra être augmentée jusqu'à 20% dans le cadre de constructions pour lesquelles le pétitionnaire sera en mesure de justifier que son projet est inférieur de 20% minimum par rapport aux coefficients maximums autorisés par la réglementation thermique en vigueur.</p> <p>La règle de hauteur maximale (énoncée dans le paragraphe « volumétrie et implantation des constructions ») pourra être également majorée de 1 m (soit 10 m maximum au faîtage, tout en restant en R+1+C maximum) si les conditions indiquées ci-dessus sont respectées.</p>

- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS -

Pour rappel, les projets de construction seront conçus de manière à respecter le terrain naturel et limiter les mouvements de terre que ce soit pour la construction, ses abords et ses accès.

✓ Règles liées aux limites de propriété

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Pour matérialiser les limites de propriété, celles-ci pourront être constituées (et pouvant se cumuler) :

- de clôtures
- de haies végétales

Pour les clôtures :

Leur hauteur totale est limitée à 2 m.

Elles devront être composées de lames d'aspect bois, de grilles, grillages (ou autre système à clairevoie), le tout pouvant être composé avec un mur bahut (hors soutènement) qui n'excédera alors pas 0,8 m de haut.

Les clôtures maçonnées, à claire voie ou grillagées (hors grillages à mouton) pourront comprendre des dispositifs pour permettre le passage de la petite faune.



Aménagements d'ouvertures en pied de clôture (avec hérisson décoratif) et de muret

Les murs bahuts reprendront la couleur et l'aspect des murs anciens présents sur la commune.

Pour préserver l'identité du territoire, les murs en pierres existants seront conservés et modifiés le moins possible en cas de création d'accès.

- *La modification des murs en pierres existants sera soumise à déclaration préalable.*
- *Leur démolition sera soumise au permis de démolir.*

Pour les haies :

Leur hauteur totale est limitée à 2 m.

Les haies végétales monospécifiques (comme par exemple celles de lauriers et de thuyas) seront à éviter, au profit de végétaux variés et de préférence d'essences locales.

✓ Règles liées aux espaces verts

Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement, devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondant à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers, ...).

Les plantations devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences variées et locales.

Sont interdites les plantations d'espèces végétales considérées comme invasives.

Mesures contre l'imperméabilisation des sols :

Un coefficient minimum de pleine terre est imposé par rapport à la taille de la parcelle :

Zone Ua	Zone Ub	Zone Ud1 et Ud2
Libre	≥ 40%	En Ud1 : Libre En Ud2 ≥ 40 %

Se superpose aux zones du PLU, des éléments identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article R151-43-5° impliquant des dispositions particulières :

POUR LES ESPACES VERTS / NON BATIS A PRESERVER

Pour le secteur indiqué « 1 » au plan de zonage (Chemilieu)

- Seuls sont autorisés les nouveaux abris de jardins, d'une surface inférieure à 10 m², et d'une unité maximum par propriété à compter de la date d'approbation du PLU.

Pour le secteur indiqué « 2 » au plan de zonage (Nattages)

- Toutes les constructions, quelle que soit leur destination, sont interdites

- STATIONNEMENT -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré par des installations propres en dehors des parkings publics des voies publiques et privées desservant plusieurs constructions, soit sur le site, soit à une distance maximale de 100 mètres en cas d'impossibilité de création sur le site.

Par destination de construction autorisée, il est exigé au minimum :

Destination	Sous destinations	Nombre d'emplacement minimum dédié au stationnement
Habitat	Logements	2 emplacements par logement issu d'une nouvelle construction 1 emplacement par logement issu de la réhabilitation ou du changement de destination d'une construction existante 1 emplacement par logement locatif social
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1 emplacement pour 50 m ² de surface de plancher
	Restauration	1 emplacement pour 4 couverts
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 emplacement pour 50 m ² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	1 emplacement pour 2 lits touristiques
Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	Bureau	1 emplacement pour 50 m ² de surface de plancher

SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES (ZONE U)

- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES -

- ✓ **Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Caractéristique des voies :

En cas de projet d'aménagement d'ensemble, les accès aux constructions seront au maximum mutualisés.

Le projet devra être desservi par des voies privées ou publiques :

- qui correspondent aux besoins de l'opération et à la destination des constructions envisagées
- qui permettent la circulation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services.
- dont les accès ne présentent pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (à apprécier compte tenu du positionnement et de la configuration de l'accès ainsi de la nature et de l'intensité du trafic)

Caractéristique des accès aux constructions :

Les portails d'entrée ou entrée de garages doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public afin de garantir de manière satisfaisante les conditions de sécurité et d'exploitation.

Cheminement piéton à créer :

Se superpose aux zones du PLU, un principe de desserte, au titre de l'article L151-38 impliquant des dispositions particulières :

PRINCIPE DE DESSERTE

Le tracé indiqué au plan de zonage constitue un principe global du tracé du futur chemin piétonnier, d'une largeur d'environ 2 m. Les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés ne devront pas compromettre la réalisation de ce cheminement doux.

- DESSERTE PAR LES RESEAUX -

- ✓ **Conditions de desserte par les réseaux d'eau potable**

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- ✓ **Conditions de desserte incendie**

Spécifiquement en zones Ud1 et Ud2

La création de nouveaux logements issus de la réhabilitation de l'existant, ou de son changement de destination, sont conditionnés à une défense incendie conforme à la législation en vigueur.

✓ Conditions de desserte par les réseaux d'assainissement des eaux usées

Toute construction génératrice d'eaux usées doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la législation en vigueur.

✓ Conditions de gestion des eaux pluviales

Généralités et exceptions :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol.

Les dispositions suivantes s'appliquent pour la création de surfaces imperméables supérieures à 40 m².

Dans tous les cas l'infiltration si elle est envisageable sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

L'infiltration sera priorisée si elle est réalisable pour l'occurrence 20 ans. Dans le cas contraire, un ouvrage de rétention sera mis en œuvre pour l'occurrence 20 ans.

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées (tout ou partie), elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation.

Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écrêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins d'utilisation domestique sont encouragées, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.

Les règles à appliquer pour zones identifiées dans le schéma des eaux pluviales :

Le zonage des eaux pluviales intègre les situations hydrauliques de tension identifiée sous 2 types de zones :

- **DANS LES SECTEURS SANS TENSION** (classés en risque modéré dans le volet eau pluvial du schéma directeur d'assainissement, c'est-à-dire hors zones à risque fort indiquées au document graphique) :

Le débit de fuite sera calé sur la valeur naturelle du bassin versant associé pour une période de retour 10 ans.

Se superposent aux zones du PLU, des éléments identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article R151-43-7° impliquant des dispositions particulières :

- **POUR LES SECTEURS « FORTS » DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL :**

Le débit de fuite sera calé sur la valeur naturelle du bassin versant associée pour une période de retour **20 ans**.

✓ Conditions de desserte par les réseaux d'électricité

Le réseau électrique est réalisé en souterrain.

✓ Conditions de desserte par les réseaux de communication électronique

Lorsque les réseaux existent, les constructions qui choisiront de s'y raccorder, le feront en souterrain, jusqu'à la limite du domaine public en un point déterminé par les services techniques des concessionnaires.

Dans le cas contraire, toute nouvelle construction principale à destination :

- d'habitat
 - de commerce et activités de services
 - d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire
 - d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- devra prévoir les gaines et fourreaux jusqu'en limite du domaine public, pour un raccordement ultérieur.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

On distingue au sein des zones urbaines les sous-secteurs suivants :

Zone AUa1	Les zones AUa1 correspondent à la zone à urbaniser autour de l'école
Zone AUa2	Les zones AUa2 correspondent à la zone à urbaniser autour de l'école
Zone AUb1	La zone AUb1 correspond à la zone à urbaniser route de l'Ecole
Zone AUb2	La zone AUb2 correspond à la zone à urbaniser route de l'Ecole
Zone AUc	La zone AUc correspond à la zone à urbaniser de Charmont
Zone AUd	La zone AUd correspond à la zone à urbaniser du Crit
Zone AUh	La zone AUh correspond au projet de MARPA à Parves

SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ZONE AU)

Les zones AUa1 et AUa2 autour de l'école,
les zones AUb1 et AUb2 route de l'Ecole,
la zone AUc de Charmont,
la zone AUd au Crit à Sorbier (Parves),
et la zone AUh pour le projet de MARPA (Parves)

font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- GESTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES -

✓ Gestion de l'Occupations du sol

Destinations et sous destinations :

Seules sont autorisées sur les zones AUa1, AUa2, AUb1, AUb2 et AUc et AUd

- la sous-destination « logement »
- la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

Seules sont autorisées sur les zones AUh :

- la sous-destination « hébergement »
- la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

Usages, affectations des sols et types d'activités :

Sont interdits :

- les dépôts de véhicules, ainsi que les dépôts improvisés de matériels, de matériaux et de déchets inertes
- les terrains spécifiques de campings/caravaning et le stationnement isolé des caravanes non couvert par une toiture
- Les affouillements/exhaussements de sols non indispensables aux occupations et utilisations du sol autorisées, ainsi que les carrières.

- MIXITE SOCIALE ET FONCTIONELLE -

✓ Mixité sociale de la zone

La mixité sociale dans le projet donne des droits à construire supplémentaire de 20 % de l'emprise au sol en cas de création de Logements Sociaux dans toutes les OAP.

SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE AU)

- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS -

✓ Règles liées aux terrassements

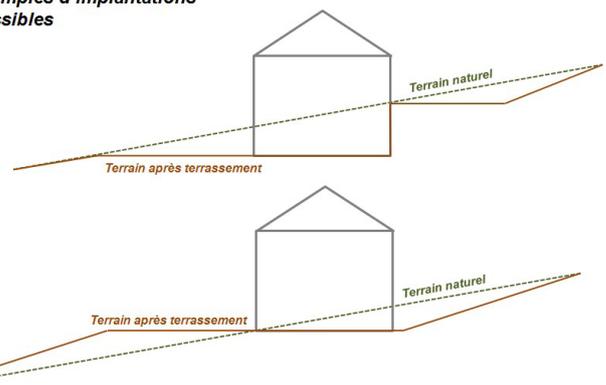
Les mouvements de terrains pour des destinations et occupations du sol non autorisées dans la zone sont interdits.

De manière générale, les projets de construction seront conçus de manière à respecter le terrain naturel et limiter les mouvements de terre que ce soit pour la construction, ses abords et ses accès.

En cas de déclivité importante du terrain, les constructions doivent ainsi rechercher la meilleure adaptation à la pente en tenant compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte, afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.

Les projets de construction devront présenter une architecture et une implantation adaptée à la pente et seront conçus de manière à trouver un équilibre entre déblais et remblais, sans apport extérieur de remblais et en considérant que les déblais issus de la création de sous-sol ne sont pas comptabilisés dans le volume de remblais.

Exemples d'implantations possibles



Exemple d'implantations préconisées (Schéma indiqué à titre illustratif)

Les murs de soutènement pourront être autorisés s'ils sont rendus techniquement nécessaires. Dans ce cas :

- **ces murs de soutènement ou enrochements devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain.** Ils devront être, soit enduits dans une teinte proche de celle de la pierre, soit être doublés par un parement d'aspect pierre, soit être végétalisés.

De même, **les enrochements sont autorisés à condition d'être partiellement ou totalement végétalisés**

- Leur hauteur sera limitée, pour permettre uniquement le soutènement du terrain naturel, sans apport de remblais supplémentaires.

Pour les soutènements nécessaires aux piscines, leur hauteur est limitée à 1,5 m et ils devront respecter un recul de 3 m maximum.

Dans tous les cas, la hauteur des remblais, déblais ou murs de soutènement devront être de 1 m maximum en limite de voirie publique et en limite séparative.

Enfin, l'implantation du bâtiment dans la pente doit être conçue de sorte à faciliter l'accès au garage et sous réserve d'une gestion satisfaisante de l'écoulement des eaux de pluie.

✓ Emprise au sol

Généralités et exceptions :

L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale du volume de la construction (**voir lexique**). **Les piscines sont également prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.** Elle se calcule également par rapport à la portion de terrain concernée effectivement située dans la zone.

Le coefficient d'emprise au sol est le résultat du rapport entre l'emprise au sol cumulée des constructions sur le terrain, et la taille du tènement concerné, et qui est situé en zones U et ses sous-secteurs.

Les règles d'emprise au sol et de coefficient d'emprise au sol se cumulent.

Les règles à appliquer :

Dans la zone AUh pour le projet de MARPA, le Coefficient d'Emprise au Sol (CES), doit être inférieur ou égal à 0,3 (soit les 2/3 en espaces libres).

Dans les autres zones, le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) doit être inférieur ou égal à 0,5.

✓ Hauteur des constructions

Généralités et exceptions :

La hauteur des constructions est mesurée à la verticale de tout point de la construction par rapport au terrain fini après travaux. 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 toiture-terrasse ou de terrasse en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les règles à appliquer :

La hauteur des constructions principales devra être inférieure ou équivalente à R+1+C ou R+1 à l'acrotère dans le cas de toiture plate.

La hauteur des annexes est limitée à 2,5 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

✓ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone AUh, le recul à respecter est donné dans l'OAP pour permettre de conserver une vue sur l'église, en entrée de village depuis la RD1078 au Sud,

Pour les autres zones, l'implantation des constructions s'effectuera avec un recul de 2 mètres minimum de la limite des voies privées, publiques et des emprises publiques.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dont l'implantation jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

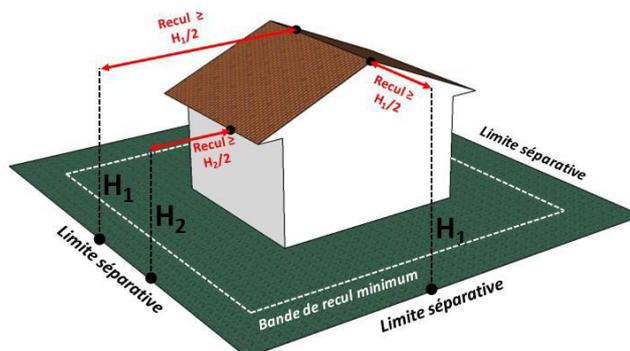
✓ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

L'implantation des constructions (principales et annexes isolées) devra prendre en compte les ombres projetées, les impacts visuels tels que les vis-à-vis entre les constructions. Elle pourra se faire en limite ou avec un recul suffisant pour permettre une aération du tissu urbain (recul d'au moins égal à la moitié de la hauteur du bâti)

L'implantation des piscines s'effectuera à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Illustration de la règle à appliquer en cas de recul par rapport à la limite séparative (Schéma indiqué à titre illustratif)



- ASPECT ARCHITECTURAL DE LA CONSTRUCTION -

✓ Règles générales

Les constructions proposant une architecture étrangère à celle de la commune (type mas provençaux, chalet en rondins, ...) seront proscrites. L'aspect architectural des futures constructions devra se rapprocher des constructions traditionnelles bugistes de la commune.

Il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être enduits.

Les couleurs vives sont interdites.

L'aspect ondulé en façade est interdit. Les bardages aspect bois sont autorisés.

✓ Règles liées à la toiture des constructions

Pour les constructions principales :

- En cas de toiture à pente, elles devront être au choix :
 - à deux pans (avec ou sans croupe)
 - à quatre pans, avec un faitage d'au moins sur la $\frac{1}{2}$ de la longueur de la façade (avec ou sans croupe)

Les pentes de toit devront être comprises entre 60% et 120 %

Les volumes en R+C devront être composés de 2 pans (avec ou sans croupe).

Un débord de toiture de 0,5 m minimum est imposé, en dehors de constructions situées sur une limite séparative.

- En cas de toiture plate, celles-ci devront être végétalisées. Les toitures plates non végétalisées sont autorisées dans la limite de 50% des espaces couverts. Lorsque les toitures plates sont équipées de panneaux solaires, la zone non occupée par les panneaux doit être végétalisée.

Les couvertures de toit (hors structure translucide) seront de couleur rouge à brun à gris ardoise (couleur rouge vif et noire interdite),

Pour les annexes :

Les annexes pourront comporter une toiture à 1 ou 2 pans ou une toiture plate.

Les pentes de toit des annexes à deux pans sont libres.

Les débords de toiture sont obligatoires pour toutes les toitures, y compris les toitures plates

✓ Règles liées aux façades des constructions

Il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être enduits.

L'aspect ondulé en façade est interdit, Les bardages aspect bois sont autorisés.

La couleur des façades doit se rapprocher des tonalités de bâti local bugiste.

Les couleurs vives sont interdites.

Lors de la création d'ouvertures de façades, celles-ci devront présenter une logique d'alignement :

- entre elles pour la construction neuve
- avec les ouvertures existantes, lors des réhabilitations

Ces règles ne s'appliquent pas pour la réalisation de vérandas.

✓ Règles liées aux performances énergétiques et environnementales des bâtiments

Insertion climatique

L'implantation et la volumétrie des constructions devront être (au regard des autres règles d'urbanisme fixées) optimisées pour :

- bénéficier au maximum des apports solaires
- limiter au maximum les déperditions énergétiques

Les futures constructions devront être réalisées selon les normes en vigueur, voire proposer des mesures de performances environnementales ambitieuses (RT 2020).

- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS -

Pour rappel, les projets seront conçus de manière à respecter le terrain naturel et limiter les mouvements de terre qu'ils soient pour la construction, ses abords et ses accès. (voir règles précédentes)

✓ Prévention des risques naturels

Les aménagements prévus ne devront pas engendrer de modification hydrogéologique pour le secteur environnant, afin de limiter les impacts d'éventuels écoulements sur les propriétés voisines.

✓ Règles liées aux limites de propriété

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En cas de matérialisation des limites de propriété, celles-ci devront, dans un objectif de porosité et de qualité environnementale, être :

- grillage ou à clairevoie (éventuellement accompagnées d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,4 m maximum

- et/ou composées de haies végétales, en privilégiant le mélange d'espèces locales et variées.

Leur hauteur totale est limitée à 2 m.

✓ Règles liées aux espaces verts

Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement, devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondant à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

Un minimum d'environ 30 % de la surface de l'opération et à l'échelle de chaque future parcelle seront composées de pleine terre.

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers, ...).

Les plantations devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences variées et locales. Sont interdites les plantations d'espèces végétales considérées comme invasives.

- STATIONNEMENT -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré en dehors des voiries et parkings publics, sur des aménagements propres.

Dans toutes les zones, 2 emplacements par logement devront être réalisés, un seul en cas de création de logements sociaux

Les espaces dédiés au stationnement, devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement futur quartier, en prévoyant notamment leur végétalisation et en maintenant celle des talus.

SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES (ZONE AU)

- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES -

✓ Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

La voirie devra justifier d'une largeur suffisante, pour permettre la circulation quotidienne, le passage des véhicules de service, ainsi qu'un accotement piéton.

Les accès depuis la route de l'Ecole seront sécurisés.

L'aménagement devra faciliter la circulation piétonne au sein de la zone et prévoir l'amorce d'un lien avec le secteur de Charmont (voir Nord de la zone Ua sur le schéma).

Caractéristique des voies :

En cas de projet d'aménagement d'ensemble, les accès aux constructions seront au maximum mutualisés.

Le projet devra être desservi par des voies privées ou publiques :

- **qui correspondent aux besoins de l'opération et à la destination des constructions envisagées**
- **qui permettent la circulation** des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services.
- **dont les accès ne présentent pas de risque pour la sécurité des usagers** des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (à apprécier compte tenu du positionnement et de la configuration de l'accès ainsi de la nature et de l'intensité du trafic)

Caractéristique des accès aux constructions :

Les portails d'entrée ou entrée de garages doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public afin de garantir de manière satisfaisante les conditions de sécurité et d'exploitation.

Cheminement piéton à créer :

Un tracé sur les OAP constitue un principe global du tracé du futur chemin piétonnier le long de la route de l'Ecole, d'une largeur d'environ 1 m.

Les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés ne devront pas compromettre la réalisation de ce cheminement doux.

- DESSERTE PAR LES RESEAUX -

✓ Conditions de desserte par les réseaux d'eau potable

Toute construction le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

✓ Conditions de desserte par les réseaux d'assainissement des eaux usées

Toute construction ou groupes de constructions génératrice d'eaux usées doivent être équipées d'un ou plusieurs dispositifs d'assainissement non collectif conforme à la législation en vigueur.

✓ Conditions de gestion des eaux pluviales

Généralités et exceptions :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol.

Les dispositions suivantes s'appliquent pour la création de surfaces imperméables supérieures à 40 m².

Dans tous les cas l'infiltration si elle est envisageable sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

L'infiltration sera priorisée si elle est réalisable pour l'occurrence 20 ans. Dans le cas contraire, un ouvrage de rétention sera mis en œuvre pour l'occurrence 20 ans.

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées (tout ou partie), elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation.

Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écrêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins d'utilisation domestique encouragés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.

En zone AUa1 AUa2, AUb1, AUd, et AUh

Le débit de fuite de la rétention sera calé sur la valeur naturelle du bassin versant associé pour une période de retour 20 ans.

En zone AUb2, AUc,

Le débit de fuite de la rétention sera calé sur la valeur naturelle du bassin versant associé pour une période de retour 10 ans.

✓ Conditions de desserte par les réseaux d'électricité

Le raccordement au réseau électrique est réalisé en souterrain.

✓ Conditions de desserte par les réseaux de communication électronique

Toute nouvelle construction principale à destination d'habitat devra prévoir les gaines et fourreaux jusqu'en limite du domaine public, pour un raccordement ultérieur.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont définies conformément à l'article R151-22 du code de l'urbanisme :

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

Au sein de la zone Agricole, différents sous secteurs sont délimités :

Zone A	Secteur à vocation principale d'activité agricole
Zone Ae	Secteur à vocation agricole présentant une sensibilité écologique
Zone Ap	Secteur à vocation agricole présentant une sensibilité paysagère

SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ZONE A)

- GESTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES -

✓ Gestion des destinations / sous destinations des constructions

LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS			
	Zone A Zone à vocation principale d'activité agricole	Zone Ap Zone à vocation agricole présentant une sensibilité paysagère	Ae Zone à vocation agricole présentant une sensibilité écologique
Exploitations agricoles et forestières	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole* - la construction d'un logement quand il est nécessaire aux besoins de l'exploitation, limité à 120 m² d'emprise au sol (avec un logement par exploitant) 	<ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures agricoles 	<ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures agricoles
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Les logements uniquement lorsqu'il s'agit de : <ul style="list-style-type: none"> ➤ l'évolution des habitations existantes (réfections, réhabilitations, extensions, annexes accolées et isolées, ...) ➤ la création de logements dans le cadre d'un changement de destination de bâtiments repérés au plan de zonage 		Destination interdite dans son ensemble
Commerces et activités de services	<p>Les sous destinations suivantes sont autorisées uniquement dans les bâtiments existants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'artisanat et commerce de détail - La restauration - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Les hébergements hôteliers et touristiques 		Destination interdite dans son ensemble
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	<ul style="list-style-type: none"> - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, uniquement lorsqu'il s'agit de constructions et installations <u>nécessaires à des équipements collectifs</u>, et dès lors : <ul style="list-style-type: none"> ➤ qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, ➤ qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (en assurant notamment une bonne intégration paysagère dans le site) 		Destination interdite dans son ensemble
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	<p>La sous destination suivante est autorisée uniquement dans le cadre de la rénovation du bâti existant, ou d'un changement de destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les bureaux 		Destination interdite dans son ensemble

*Dans les zones A, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées 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 paysages.

Dans les zones A, les constructions ou extensions destinées à un hébergement touristique sont autorisées et dans la limite de 80 m² lorsque cette activité constitue un complément d'activités nécessaire à l'activité agricole,

✓ Gestion des autres usages, affectations des sols et types d'activités

En plus de la réglementation liée aux destinations/sous destination des constructions, **sont uniquement autorisés** au sein de tous les sous secteurs de la zone agricole :

- Les travaux de restauration écologique
- Les travaux et ouvrages techniques de nature à se préserver des risques naturels et des risques d'incendie
- Les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils ne sont pas liés aux destinations, sous destinations, usages, affectations des sols ou types d'activités autorisés par sous secteurs

De plus :

En Zone Ae
L'usage du sol ne devra en au cas engendrer d'imperméabilisation du sol en totalité ou en partie, de création de déblais/remblais, de drainage des eaux, de dépôt ou d'extraction de matériaux quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie. Les activités agricoles sur ces zones pourraient privilégier le pâturage extensif, avec une fauche raisonnée et en évitant le retournement des terres.

✓ **Changement de destination des bâtiments existants**

Se superpose aux zones du PLU, des bâtiments identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article R151-35 impliquant des dispositions particulières :

POUR LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS EXISTANTS

Le changement de destination est autorisé uniquement :

- dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site
- pour les bâtiments repérés au plan de zonage
- pour les destinations d'habitat et d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- pour les sous-destinations d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, d'activité et services où s'effectue l'accueil de clientèle, et de bureau, sous réserve des nuisances créées avec l'habitat située dans un environnement proche
- si celui-ci est effectué dans le volume existant
- lorsque la desserte incendie est conforme à la législation en vigueur

✓ **Gestion des risques naturels**

Se superpose aux zones du PLU, des bâtiments identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article R151-34-1° impliquant des dispositions particulières :

POUR LES SECTEURS CONCERNES PAR LA ZONE INONDABLE DU RHONE

Seuls sont autorisés :

- La restauration des bâtiments dans l'enveloppe existante
- Les travaux de restauration écologique
- Les travaux et ouvrages techniques de nature à se préserver des risques naturels et des risques d'incendie

✓ **Obligation en matière de démolition et de reconstruction**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

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. (Article L111-3 du CU).

En cas de sinistre, la reconstruction des bâtiments :

- est autorisée si le sinistre n'est pas lié à un risque naturel impactant la zone
- pourra s'effectuer à l'identique en termes de règles d'urbanisme

SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE A)

- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS -

✓ Emprise au sol des constructions

Généralités et exceptions :

L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale du volume de la construction (**voir lexique**).

Elle se calcule également par rapport à la portion de terrain concernée effectivement située dans la zone.

Le coefficient d'emprise au sol est le résultat du rapport entre l'emprise au sol cumulée des constructions sur le terrain, et la taille du tènement concerné, et qui est situé en zones A et ses sous-secteurs.

Les règles d'emprise au sol et de coefficient d'emprise au sol se cumulent.

Les règles à appliquer :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES), qui définit le rapport entre l'emprise au sol des constructions, et la taille du tènement concerné dans la zone, est limité à 0,4.

De plus :

Pour la construction principale :

L'enveloppe maximale du bâtiment principal (annexes accolées et extensions comprises) est limitée à 150 m² d'emprise au sol. La piscine n'est pas comprise dans le calcul de l'emprise au sol.

Pour les annexes isolées :

La construction d'une seule annexe isolée (hormis une piscine autorisée en plus de cette annexe) est autorisée à compter de la date d'approbation du PLU, et dans la limite de 40 m² maximum d'emprise au sol.

✓ Hauteur des constructions

Généralités et exceptions :

La hauteur des constructions est mesurée à la verticale de tout point de la construction par rapport au terrain fini après travaux. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasse en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations comprises dans la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés »
- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixée ci-dessous, à condition d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant

Les règles à appliquer :

Règles à appliquer pour les constructions à destination agricole :

La hauteur des constructions est limitée à :

- 10 m à l'égout de toiture pour les bâtiments principaux
- 6 mètres pour les tunnels

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

La hauteur devra être inférieure ou équivalente à R+1+C (hors sous sol), ou R+1 (hors sous sol) à l'acrotère dans le cas de toiture plate. Elles ne devront pas dépasser 9 m au faitage et 6,5 m à l'acrotère pour les toitures plates.

La hauteur des annexes isolées est limitée à 3,5 mètres à l'égout de toiture.

✓ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités et exceptions :

Les dispositions suivantes s'appliquent également aux voies privées

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dont l'implantation jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Les règles de recul s'appliquent en tout point des constructions, excepté :

- les débords de toiture avec une hauteur de 5 m minimum entre l'extrémité de la toiture et l'espace public, qui pourront surplomber l'espace public.
- Pour les constructions existantes situées à l'alignement de la voie, en cas d'isolation des façades par l'extérieur, le matériau recouvrant pourra déborder d'au maximum 20 cm sur l'espace public, sous réserve de préserver la fluidité de la circulation sur la voie publique.

Les règles d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les règles à appliquer :

Règles à appliquer pour les constructions à destination agricole :

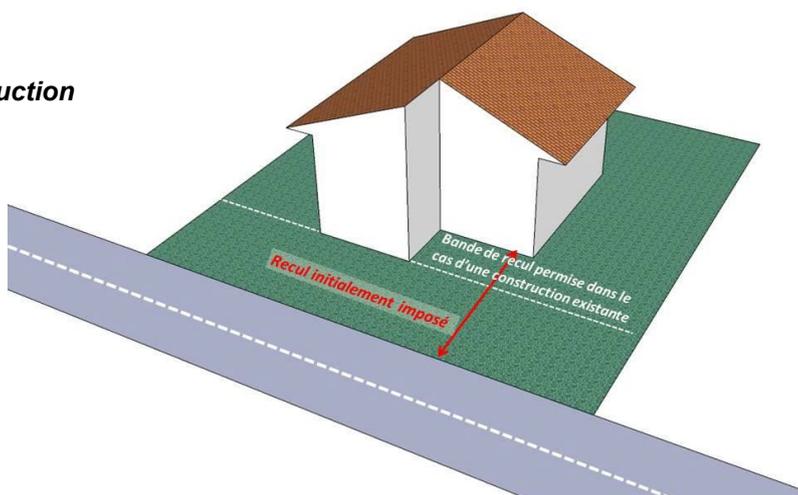
Les constructions et leurs annexes devront être implantées à 5 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques, ainsi que des voies privées.

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

L'implantation des constructions s'effectuera avec un recul de 3 mètres minimum de l'alignement des voies privées, publiques et des emprises publiques.

Pour les constructions principales existantes qui justifieront d'une implantation en deçà du recul indiqué ci dessus, l'extension reste possible, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Illustration du cas d'une construction implanté en deçà du recul imposé
(Schéma indiqué à titre illustratif)



Pour les constructions existantes situées à l'alignement de la voie, en cas d'isolation des façades par l'extérieur, le matériau recouvrant pourra déborder d'au maximum 20 cm sur l'espace public, sous réserve de préserver la fluidité de la circulation sur la voie publique.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités et exceptions :

Les règles suivantes s'appliquent en tout point de la façade, y compris les débords de toiture et les saillies en façade.

En cas d'implantation en limite séparative, les constructions ne comporteront pas d'avancées de toiture, ni d'éléments en sailli de la façade. Les chéneaux devront dans ce cas être intégrés à la construction, sans

être en saillie de la façade.

Les règles d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les règles à appliquer :

Règles de recul à appliquer pour les constructions à destination agricole :

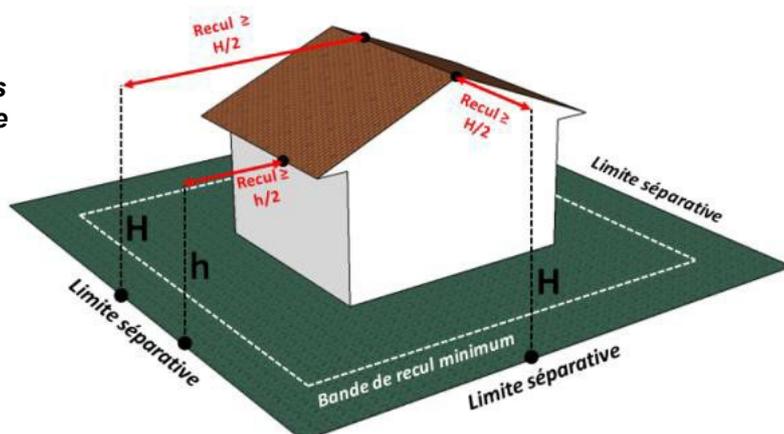
L'implantation des constructions s'effectuera avec un recul (compté horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative le plus proche) au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 m.

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

L'implantation des constructions s'effectuera avec un recul (compté horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative le plus proche) au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 2 m

L'implantation des piscines s'effectuera à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Illustration de la règle à appliquer en cas de recul par rapport à la limite séparative (Schéma indiqué à titre illustratif)



✓ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

Une seule annexe isolée supplémentaire (hors piscine) est autorisée à compter de la date d'approbation du PLU, et devra être implantée à 10 m maximum de la construction principale (à calculer entre leurs points les plus proches). Cette règle de distance maximale de 10 m entre les constructions est applicable aux piscines.

✓ Disposition/agencement des volumes

Règles de recul à appliquer pour les constructions à destination agricole :

Les constructions agricoles doivent être implantées en harmonie avec les paysages et la topographie :

- Les volumes seront étudiés en fonction des courbes de niveaux, en privilégiant les implantations encastrées en cas de forte pente
- elles doivent être si possible adossées à un obstacle visuel plus important qu'eux-mêmes (butte de relief, lisière de forêt, ...)

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

Les volumes devront rechercher la cohérence avec les volumes mitoyens, ainsi qu'une harmonie d'échelle avec les volumes du site. En particulier, la continuité des formes, des volumes, des lignes, sera recherchée.

Les volumes devront chercher la simplicité, en se rapprochant de la forme rectangulaire (en évitant notamment les décrochés multiples dans la réalisation des extensions).

✓ - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE -

RÈGLES SPÉCIFIQUES CONCERNANT LA RÉHABILITATION DE L'HABITAT TRADITIONNEL BUGISTE, A INFLUENCE SAVOYARDE

▪ Volume du bâti :

- l'enveloppe globale du bâti (initiale, ou après extensions, aménagement, surélévation, ...) devra respecter un volume simple, en privilégiant la forme rectangulaire. En cas d'extension du bâti existant, un décroché par volume de construction (venant rompre avec la structure rectangulaire) sera autorisé.
- le faitage devra être positionné dans le sens de la plus grande longueur du bâti
- pour les extensions, le faitage devra être dans le prolongement, ou perpendiculaire à la construction principale

▪ Façade :

- les enduits de façade sur les constructions en pierres apparentes sur la totalité des façades seront à éviter.
- la réfection des enduits devra être réalisée selon les règles et méthodes traditionnelles, dans les tons pierre.
- les éléments traditionnels et/ou décoratifs de façade devront être conservés (chainage, escalier, balcon, roue, ...)
- les éléments spécifiques dans les ouvertures (linteaux, encadrement pierre, ...) seront conservés ou reproduits à l'identique
- Les ouvertures de façades pourront être réalisées si elles inscrivent en ordonnance par rapport aux ouvertures existantes

▪ Toiture :

- les pentes de toit devront conserver le nombre de pans (y compris l'existence de croupe ou demi-croupe, ...), les faitages existants, et l'inclinaison d'origine (y compris les toitures à coyaux)
- les matériaux de couverture conserveront une uniformité et une tonalité rouge à marron nuancée, ou gris ardoise (dans tous les cas, les couleurs rouges vives, et noires sont proscrites).
- les couvertures (notamment celle de style « tuile écaille ») devront être réhabilitées dans un aspect similaire.
- les éléments traditionnels de toiture devront être conservés ou reproduits à l'identique (épis de faitages, large avancées, consoles de soutien, ...)



✓

✓ Règles générales liées à l'aspect architectural de la construction

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

Les réhabilitations, changements de destination des constructions à destination d'habitat proposant une architecture étrangère à celle de la commune (type mas provençaux, chalet en rondins, ...) seront proscrites.

✓ Règles liées aux façades des constructions

Règles à appliquer pour les constructions à destination agricole :

Il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être enduits
Les couleurs vives sont interdites.

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

Il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être enduits.
L'aspect ondulé en façade est interdit, en dehors des bardages bois.
La couleur des façades doit se rapprocher des tonalités de bâti local bugiste.
Les couleurs vives sont interdites.

Lors de la création d'ouvertures de façades, celles-ci devront présenter une logique d'alignement :

- entre elles pour la construction neuve
- avec les ouvertures existantes, lors des réhabilitations

✓ Règles liées à la toiture des constructions

Règles à appliquer pour les constructions à destination agricole :

Les toitures devront avoir une pente d'au minimum 20%.
Les couvertures vives sont proscrites.

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

Pour les constructions principales :

- En cas de toiture à pente, elles devront être au choix :
 - à deux pans (avec ou sans croupe)
 - à quatre pans, avec arrête (avec ou sans croupe)

Les pentes de toit devront être comprises entre 60% et 120 %

Un débord de toiture de 0,5 m minimum est imposé, en dehors de constructions situées sur une limite séparative

- En cas de toiture plate, celles-ci devront être végétalisées. Les toitures plates non végétalisées sont autorisées dans la limite de 50 % des espaces couverts. Lorsque les toitures plates sont équipées de panneaux solaires, la zone non occupée par les panneaux doit être végétalisée.

Les couvertures de toit (hors structure translucide) seront de couleur rouge à brun à gris ardoise (couleur rouge vive et noire interdite), et composées de petits éléments assemblés (plaques brut ou peintes interdites).

Pour les annexes :

Les annexes devront être obligatoirement accolées à la construction principale, ou à un mur plus haut que l'annexe en question, lorsqu'elles comporteront :

- une toiture à 1 pan
- une toiture terrasse

Les pentes de toit à deux pans des annexes sont libres.

Les débords de toiture sont obligatoires pour toutes les toitures, y compris les toitures plates.

✓ Règles liées aux performances énergétiques et environnementales des bâtiments

Isolation thermique :

Pour les constructions existantes situées à l'alignement de la voie, en cas d'isolation des façades par l'extérieur, le matériau recouvrant pourra déborder d'au maximum 20 cm sur l'espace public, sous réserve de préserver la fluidité de la circulation sur la voie publique.

- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS -

✓ Règles liées aux terrassements

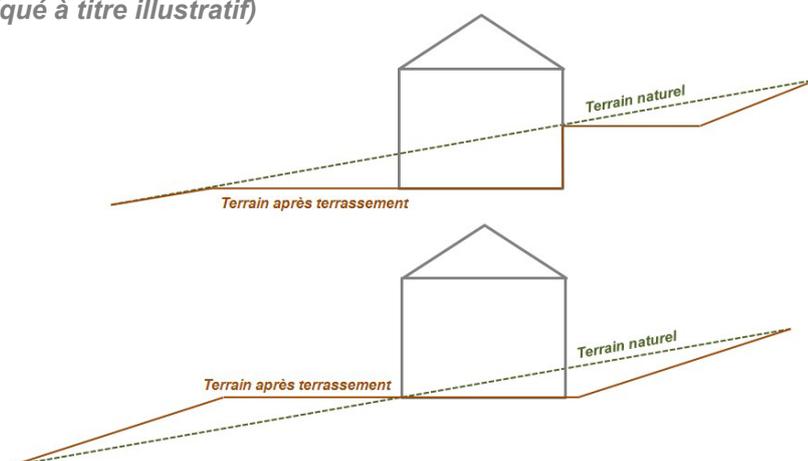
Les mouvements de terrains pour les destinations et occupation du sol non autorisées dans la zone sont interdites.

Les constructions doivent rechercher la meilleure adaptation à la pente en tenant compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte, afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.

En particulier, les projets de construction seront conçus de manière :

- à éviter les murs de soutènement (hors stationnement enterré sous la construction et sous-sol)
- à favoriser les implantations de constructions encastrées dans la pente (avec garage en rez-de-chaussée par exemple), tout en veillant à respecter au minimum un équilibre entre les déblais et remblais réalisés par rapport au terrain naturel, sans apport extérieur de remblais (les déblais issus de la création de sous-sol ne seront pas comptabilisés dans le volume de remblais).

Exemple d'implantations préconisées (Schéma indiqués à titre illustratif)



Toutefois, de manière dérogatoire, les murs de soutènement pourront être autorisés s'ils sont rendus techniquement nécessaires. Dans ce cas :

- ces murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : végétalisation, traitement en harmonie avec la ou les constructions. De même, les enrochements sont autorisés à condition d'être partiellement ou totalement végétalisés
- ils seront au strict minimum en longueur, de façon à assurer une meilleure intégration paysagère
- Ils seront limités à 3 mètres de hauteur.
- Ils ne devront pas engendrer de modification de la situation hydrogéologique des propriétés limitrophes.

Les dispositions précédentes pourront également être adaptées pour les équipements/voiries publiques au regard de l'existence des contraintes techniques du site.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

✓ Règles liées aux limites de propriété

En cas de matérialisation des limites de propriété, celles-ci pourront être constituées (et pouvant se cumuler) :

- de clôtures
- de haies végétales

Pour les clôtures (hors soutènement) :

Leur hauteur totale est limitée à 2 m.

Elles devront être composées de lames d'aspect bois, de grilles, grillages (ou autre système à clairevoie), le

tout pouvant être composé avec un mur bahut qui n'excédera alors pas 0,4 m de haut.
 Les murs bahuts reprendront la couleur et l'aspect des murs anciens présents sur la commune.
 Les clôtures maçonnées, à claire voie ou grillagées (hors grillages à mouton) comprendront des dispositifs d'environ 15 cm x 15 cm pour permettre le passage de la petite faune environ tous les 10 mètres.



Aménagements d'ouvertures en pied de clôture (avec hérisson décoratif) et de muret

Pour préserver l'identité du territoire, les murs en pierres existants seront conservés et modifiés le moins possible en cas de création d'accès.

- *La modification des murs en pierres existants sera soumise à déclaration préalable.*
- *Leur démolition sera soumise au permis de démolir.*

Pour les haies :

Leur hauteur totale est limitée à 2 m.

Les haies végétales monospécifiques (comme par exemple celles de lauriers et de thuyas) seront à éviter, au profit de végétaux variés et de préférence d'essences locales.

✓ Règles liées aux espaces verts, haies, boisements et zones d'intérêt écologique

Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement, devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondant à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers, ...).

Les plantations devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences variées et locales. Sont interdites les plantations d'espèces végétales considérées comme invasives (Renouées, Buddleia, Raisins d'Amérique, bambous, robinier faux acacia, ailante ...).

Se superpose aux zones du PLU, des éléments identifiés aux documents graphiques, au titre des articles R151-43-4° impliquant des dispositions particulières :

POUR LES HAIES REPEREES

- En dehors opérations justifiées par des motifs d'entretien, sanitaires ou de sécurité, toute intervention sur les haies repérées est interdite. En cas de coupes, les haies devront être reconstituées exclusivement sur le site afin de garantir la continuité paysagère et écologique, en utilisant des essences végétales locales similaires à celles composant l'élément recensé. Les espèces devront être diversifiées en évitant les plantations monospécifiques.

Les interventions sur les haies repérées sont soumises à déclaration préalable.

Mesures contre l'imperméabilisation des sols :

Un coefficient de pleine terre de 40 % minimum par rapport à la taille de la parcelle est imposé.

- STATIONNEMENT -

Le stationnement des véhicules :

- doit correspondre aux besoins de l'opération envisagée
- doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques
- ne doit ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES (ZONE A)

- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES -

- ✓ **Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Caractéristique des voies :

Le projet devra être desservi par des voies privées ou publiques :

- **qui correspondent aux besoins de l'opération et à la destination des constructions envisagées**
- **qui permettent la circulation** des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services.
- **dont les accès ne présentent pas de risque pour la sécurité des usagers** des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (à apprécier compte tenu du positionnement et de la configuration de l'accès ainsi de la nature et de l'intensité du trafic)

Caractéristique des accès aux constructions :

Les accès automobiles (portails, portes de garages, ...) devront

- soit être aménagés de façon à permettre un stationnement longitudinal en dehors du domaine public
- soit respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées

Cheminement piéton à créer :

Se superpose aux zones du PLU, un principe de desserte, au titre de l'article L151-38 impliquant des dispositions particulières :

PRINCIPE DE DESSERTE

Le tracé indiqué au plan de zonage constitue un principe global du tracé du futur chemin piétonnier, d'une largeur d'environ 2 m. Les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés ne devront pas compromettre la réalisation de ce cheminement doux.

Rappel des servitudes le long des berges du Rhône, afin de permettre leur accès

En application des servitudes définie le long de ces berges, il s'agira :

- de ne pas entraver le passage en cas de mise en place de plantations, clôtures ou de haies
- de permettre l'entretien des rives notamment au regard des besoins de protection contre l'érosion et les risques naturels.

Ces servitudes s'appliquent par rapport à l'état des berges existantes (l'érosion des berges entraîne ainsi un recul de la servitude)

Rappel des définitions :

Servitude de marchepied

Les propriétés riveraines d'un cours d'eau ou d'un lac domanial sont grevées sur chaque rive d'une servitude de 3, 25 mètres, dite servitude de marchepied. Cette servitude interdit, dans cette bande de 3,25 mètres, aux propriétaires riverains de planter des arbres ou de se clore par des haies ou autrement.

Servitude à l'usage des pêcheurs :

Il existe sur les terrains grevés des servitudes de marchepied et de halage, une servitude dite « à l'usage des pêcheurs

». En effet, l'article L2131-2 du CGPPP dispose que « Tout propriétaire, locataire, fermier ou titulaire d'un droit réel, riverain d'un cours d'eau ou d'un lac domanial est tenu de laisser les terrains grevés de

cette servitude de marchepied à l'usage du gestionnaire de ce cours d'eau ou de ce lac, des pêcheurs et des piétons. » En outre « Le long des canaux de navigation, les pêcheurs et les piétons peuvent user du chemin de halage et de la portion de berge faisant partie du domaine public, dans la mesure où le permet l'exploitation de la navigation. » Sur décision de l'autorité administrative, le droit visé à l'alinéa précédent peut exceptionnellement être supprimé soit pour des raisons d'intérêt général, soit pour des raisons de sécurité lorsque les berges sont incluses dans des établissements industriels.

- DESSERTE PAR LES RESEAUX -

✓ Conditions de desserte par les réseaux d'eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

✓ Conditions de desserte par les réseaux d'assainissement des eaux usées

En l'absence ou dans l'attente des équipements publics d'assainissement collectifs, l'autorité compétente admettra la mise en place ou la réfection d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la nature des sols et à la législation en vigueur.

✓ Conditions de desserte incendie

Se superpose aux zones du PLU, des bâtiments identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article R151-35 impliquant des dispositions particulières :

POUR LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS REPERES

Certains changements de destination sont indiqués avec une étoile rouge sur la carte, se réfèrent à une problématique de desserte incendie non conforme à la législation en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

En plus les règles précédemment explicitées dans le règlement régissant le changement de destination des bâtiments repérés, celui-ci est également conditionné à la mise en place d'une défense incendie conforme à la législation en vigueur.

✓ Conditions de desserte par les réseaux d'assainissement des eaux usées

En l'absence d'équipements publics d'assainissement collectifs, il est imposé la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la nature des sols et à la législation en vigueur.

✓ Conditions de gestion des eaux pluviales

Généralités et exceptions :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol.

Les dispositions suivantes s'appliquent pour la création de surfaces imperméables supérieures à 40 m².

Dans tous les cas l'infiltration si elle est envisageable sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

L'infiltration sera priorisée si elle est réalisable pour l'occurrence 20 ans. Dans le cas contraire, un ouvrage de rétention sera mis en œuvre pour l'occurrence 20 ans.

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées (tout ou partie), elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation.

Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écrêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins d'utilisation domestique sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.

Les règles à appliquer pour zones identifiées dans le schéma des eaux pluviales :

Le zonage des eaux pluviales intègre les situations hydrauliques de tension identifiée sous 2 types de zones :

- **DANS LES SECTEURS SANS TENSION** (classés en risque modéré dans le volet eau pluvial du schéma directeur d'assainissement, c'est-à-dire hors zones à risque fort indiquées au document graphique) :
Le débit de fuite sera calé sur la valeur naturelle du bassin versant associé pour une période de retour 10 ans.

Se superposent aux zones du PLU, des éléments identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article R151-43-7° impliquant des dispositions particulières :

- POUR LES SECTEURS « FORTS » DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL :

Le débit de fuite sera calé sur la valeur naturelle du bassin versant associée pour une période de retour **20 ans**.

✓ Conditions de desserte par les réseaux d'électricité

Sauf en cas d'impossibilité technique, le réseau électrique est réalisé en souterrain.

✓ Conditions de desserte par les réseaux de communication électronique

Lorsque les réseaux existent, les constructions qui choisiront de s'y raccorder, le feront en souterrain, jusqu'à la limite du domaine public en un point déterminé par les services techniques des concessionnaires.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont définies conformément à l'article R151-24 du code de l'urbanisme :

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

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.»

Au sein de la zone Naturelle, différents sous secteurs sont délimités :

Zone N	Secteur à vocation naturelle et forestière
Zone Ne	Secteur à vocation naturelle présentant une sensibilité écologique
Zone Nerc	Zone correspondant aux activités d'exploitation et de valorisation des ressources naturelles, de traitement des matériaux extraits, et celle liées aux énergies renouvelables

SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ZONE N)

- GESTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES -

✓ Gestion des destinations / sous destinations des constructions

LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

	Zone N Zone à vocation naturelle et forestière	Zone Nerc Zone où sont autorisées les activités d'exploitation et de valorisation des ressources naturelles et celles liées aux énergies renouvelables	Ne Zone à vocation naturelle présentant une sensibilité écologique
Exploitations agricoles et forestières	- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière	Les sous destinations suivantes sont autorisées uniquement dans le cadre d'un changement de destination : - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière	Destination interdite dans son ensemble
Habitat	- Les logements, uniquement lorsqu'il s'agit de l'évolution des habitations existantes (réfections, réhabilitations, extensions, annexes accolées et isolées, ...)	Destination interdite dans son ensemble	Destination interdite dans son ensemble
Commerces et activités de services	Destination interdite dans son ensemble	Destination interdite dans son ensemble	Destination interdite dans son ensemble
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, uniquement lorsqu'il s'agit de constructions et installations <u>nécessaires</u> à des équipements collectifs, et dès lors : <ul style="list-style-type: none"> ➢ qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, ➢ qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (en assurant notamment une bonne intégration paysagère dans le site) 	- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.	- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, uniquement lorsqu'il s'agit de constructions et installations <u>nécessaires</u> à des équipements collectifs, et dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (en assurant notamment une bonne intégration paysagère dans le site)
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	Destination interdite dans son ensemble	Destination interdite dans son ensemble	Destination interdite dans son ensemble

✓ Gestion des autres usages, affectations des sols et types d'activités

En plus de la réglementation liée aux destinations/sous destination des constructions, **sont uniquement autorisés** au sein de tous les sous secteurs de la zone naturelle :

- Les travaux de restauration écologique
- Les travaux et ouvrages techniques de nature à se préserver des risques naturels et des risques d'incendie
- Les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils ne sont pas liés aux destinations, sous destinations, usages, affectations des sols ou types d'activités autorisés par sous secteurs.

De plus :

En Zone Ne	En Zone Nerc
<p>Les usages, affectations des sols ou types d'activités autorisés ne devront en au cas engendrer d'imperméabilisation du sol en totalité ou en partie, de création de déblais/remblais, de drainage des eaux, de dépôt ou d'extraction de matériaux quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie.</p> <p>Les travaux d'occupation des sols et les aménagements ne devront pas compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, étangs et des sources.</p>	<p>Sont autorisés, au titre de l'article R151-34-2, les constructions et installations nécessaires à l'extraction, au traitement et au stockage des ressources naturelles et à l'exploitation des énergies renouvelables.</p> <p>Seront également autorisés au sein de cette zone :</p> <ul style="list-style-type: none">- Le recyclage des stériles d'extraction de la carrière.- L'implantation d'installations de traitement de ces stériles.- Les bassins destinés à la gestion des eaux pluviales de ruissellement.

✓ Changement de destination des bâtiments existants

Se superpose aux zones du PLU, des bâtiments identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article R151-35 impliquant des dispositions particulières :

POUR LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS EXISTANTS

Le changement de destination est autorisé uniquement :

- dès lors qu'il ne compromet pas les activités présentes sur le site
- pour le bâtiment repéré au plan de zonage
- pour la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- pour les sous-destinations agricoles, et d'hébergement hôtelier et touristique
- si celui-ci est effectué dans le volume existant

✓ Gestion des périmètres de protection de captage

Se superpose aux zones du PLU, un secteur identifié aux documents graphiques, au titre de l'article R151-34-1°, impliquant des dispositions particulières :

POUR LES PERIMETRES DE CAPTAGES

Se reporter à la Déclaration d'Utilité Publique instaurant les périmètres de protection de la source.

✓ **Gestion des risques naturels**

Se superpose aux zones du PLU, des bâtiments identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article R151-34-1° impliquant des dispositions particulières :

POUR LES SECTEURS CONCERNES PAR LA ZONE INONDABLE DU RHONE

Seul sont autorisés :

- La restauration des bâtiments dans l'enveloppe existante
- Les travaux de restauration écologique
- Les travaux et ouvrages techniques de nature à se préserver des risques naturels et des risques d'incendie

✓ **Obligation en matière de démolition et de reconstruction**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir

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. (Article L111-3 du CU).

En cas de sinistre, la reconstruction des bâtiments :

- est autorisée si le sinistre n'est pas lié à un risque naturel impactant la zone
- pourra s'effectuer à l'identique en termes de règles d'urbanisme

SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE N)

- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS -

✓ Emprise au sol des constructions

Généralités et exceptions :

L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale du volume de la construction (**voir lexique**). Elle se calcule également par rapport à la portion de terrain concernée effectivement située dans la zone.

Le coefficient d'emprise au sol est le résultat du rapport entre l'emprise au sol cumulée des constructions sur le terrain, et la taille du tènement concerné, et qui est situé en zones N et ses sous-secteurs.

Les règles d'emprise au sol et de coefficient d'emprise au sol se cumulent.

Les règles à appliquer :

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES), qui définit le rapport entre l'emprise au sol des constructions, et la taille du tènement concerné dans la zone, est limité à 0,4.

De plus :

Pour la construction principale :

L'enveloppe maximale du bâtiment principal (annexes accolées et extensions comprises) est limitée à 150 m² d'emprise au sol. Les piscines ne sont pas comptées dans l'emprise au sol.

Pour les annexes isolées :

La construction d'une seule annexe isolée (hormis une piscine autorisée en plus de cette annexe) est autorisée à compter de la date d'approbation du PLU, et dans la limite de 40 m² maximum d'emprise au sol.

✓ Hauteur des constructions

Généralités et exceptions :

La hauteur des constructions est mesurée à la verticale de tout point de la construction par rapport au terrain fini après travaux. 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 toiture-terrasse ou de terrasse en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations comprises dans la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés »
- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixée ci-dessous, à condition d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant

Les règles à appliquer :

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

La hauteur devra être inférieure ou équivalente à R+1+C (hors sous sol), ou R+1 (hors sous sol) à l'acrotère dans le cas de toiture plate. Elles ne devront pas dépasser 9 m au faîtage et 6,5 m à l'acrotère pour les toitures plates

La hauteur des annexes isolées est limitée à 3,5 mètres à l'égout de toiture.

✓ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités et exceptions :

Les dispositions suivantes s'appliquent également aux voies privées

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dont l'implantation jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Les règles de recul s'appliquent en tout point des constructions, excepté :

- les débords de toiture avec une hauteur de 5 m minimum entre l'extrémité de la toiture et l'espace public, qui pourront surplomber l'espace public.
- Pour les constructions existantes situées à l'alignement de la voie, en cas d'isolation des façades par l'extérieur, le matériau recouvrant pourra déborder d'au maximum 20 cm sur l'espace public, sous réserve de préserver la fluidité de la circulation sur la voie publique.
- Les règles d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

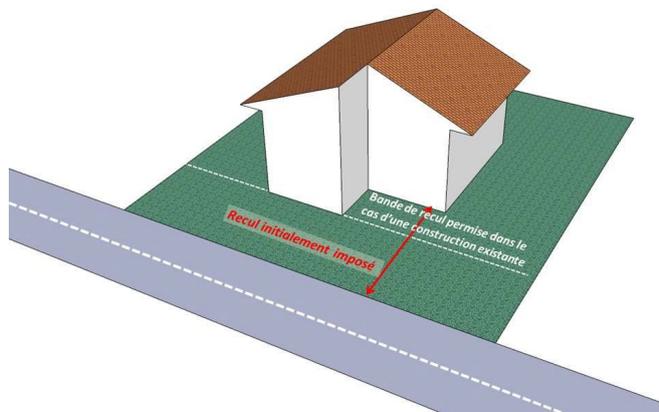
Les règles à appliquer :

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

L'implantation des constructions s'effectuera avec un recul de 3 mètres minimum de l'alignement des voies privées, publiques et des emprises publiques.

Pour les constructions principales existantes qui justifieront d'une implantation en deçà du recul indiqué ci dessus, l'extension reste possible, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Illustration du cas d'une construction implanté en deçà du recul imposé (Schéma indiqué à titre illustratif)



Pour les constructions existantes situées à l'alignement de la voie, en cas d'isolation des façades par l'extérieur, le matériau recouvrant pourra déborder d'au maximum 20 cm sur l'espace public, sous réserve de préserver la fluidité de la circulation sur la voie publique.

✓ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités et exceptions :

Les règles suivantes s'appliquent en tout point de la façade, y compris les débords de toiture et les saillis en façade.

En cas d'implantation en limite séparative, les constructions ne comporteront pas d'avancées de toiture, ni d'éléments en sailli de la façade. Les chéneaux devront dans ce cas être intégrés à la construction, sans être en saillie de la façade.

- Les règles d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

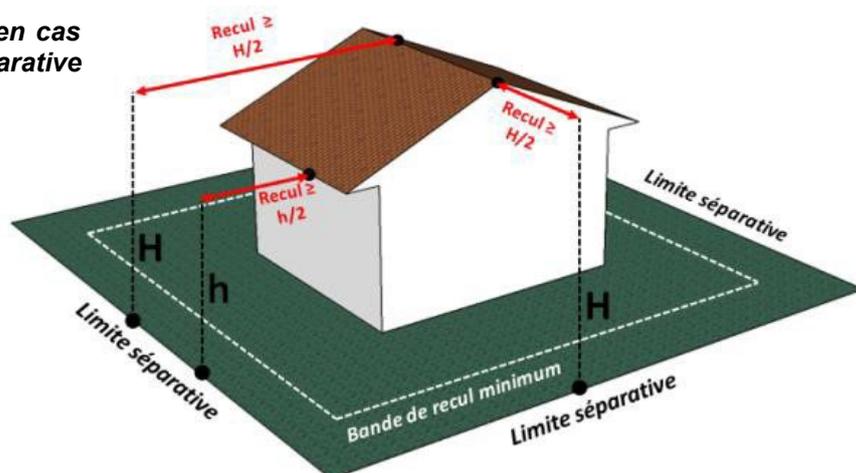
Les règles à appliquer :

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

L'implantation des constructions s'effectuera avec un recul (compté horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative le plus proche) au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 2 m

L'implantation des piscines s'effectuera à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Illustration de la règle à appliquer en cas de recul par rapport à la limite séparative
(Schéma indiqué à titre illustratif)



- ✓ **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété**

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

Une seule annexe isolées supplémentaire (hors piscine) est autorisée à compter de la date d'approbation du PLU, et devra être implantée à 10 m maximum de la construction principale (à calculer entre leurs points les plus proches). Cette règle de distance maximale de 10 m entre ces constructions est applicable aux piscines.

- ✓ **Disposition/agencement des volumes**

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

Les volumes devront rechercher la cohérence avec les volumes mitoyens, ainsi qu'une harmonie d'échelle avec les volumes du site. En particulier, la continuité des formes, des volumes, des lignes, sera recherchée.

Les volumes devront chercher la simplicité, en se rapprochant de la forme rectangulaire (en évitant notamment les décrochés multiples dans la réalisation des extensions).

RÈGLES SPÉCIFIQUES CONCERNANT LA RÉHABILITATION DE L'HABITAT TRADITIONNEL BUGISTE, A INFLUENCE SAVOYARDE

▪ Volume du bâti :

- l'enveloppe globale du bâti (initiale, ou après extensions, aménagement, surélévation, ...) devra respecter un volume simple, en privilégiant la forme rectangulaire. En cas d'extension du bâti existant, un décroché par volume de construction (venant rompre avec la structure rectangulaire) sera autorisé.
- le faîtage devra être positionné dans le sens de la plus grande longueur du bâti
- pour les extensions, le faîtage devra être dans le prolongement, ou perpendiculaire à la construction principale

▪ Façade :

- les enduits de façade sur les constructions en pierres apparentes sur la totalité des façades seront à éviter.
- la réfection des enduits devra être réalisée selon les règles et méthodes traditionnelles, dans les tons pierre.
- les éléments traditionnels et/ou décoratifs de façade devront être conservés (chainage, escalier, balcon, roue, ...)
- les éléments spécifiques dans les ouvertures (linteaux, encadrement pierre, ...) seront conservés ou reproduits à l'identique
- Les ouvertures de façades pourront être réalisées si elles inscrivent en ordonnance par rapport aux ouvertures existantes

▪ Toiture :

- les pentes de toit devront conserver le nombre de pans (y compris l'existence de croupe ou demi-croupe, ...), les faîtages existants, et l'inclinaison d'origine (y compris les toitures à coyaux)
- les matériaux de couverture conserveront une uniformité et une tonalité rouge à marron nuancée, ou gris ardoise (dans tous les cas, les couleurs rouges vives, et noires sont proscrites).
- les couvertures (notamment celle de style « tuile écaïlle ») devront être réhabilitées dans un aspect similaire
- les éléments traditionnels de toiture devront être conservés ou reproduits à l'identique (épis de faîtages, large avancées, consoles de soutien, ...)



✓ Règles générales liées à l'aspect architectural de la construction

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

Les réhabilitations, changements de destination des constructions à destination d'habitat proposant une architecture étrangère à celle de la commune (type mas provençaux, chalet en rondins, ...) seront proscrites.

✓ Règles liées aux façades des constructions

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

Il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être enduits. L'aspect ondulé en façade est interdit, en dehors des bardages bois. Les couleurs vives sont interdites.

Lors de la création d'ouvertures de façades, celles-ci devront présenter une logique d'alignement :

- entre elles pour la construction neuve
- avec les ouvertures existantes, lors des réhabilitations

✓ Règles liées à la toiture des constructions

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

Pour les constructions principales :

- En cas de toiture à pente, elles devront être au choix :
 - à deux pans (avec ou sans croupe)
 - à quatre pans, avec arrête (avec ou sans croupe)

Les pentes de toit devront être comprises entre 60% et 120 %

Un débord de toiture de 0,5 m minimum est imposé, en dehors de constructions situées sur une limite séparative.

- En cas de toiture plate, celles-ci devront être végétalisées. Les toitures plates non végétalisées sont autorisées dans la limite de 50 % des espaces couverts. Lorsque les toitures plates sont équipées de panneaux solaires, la zone non occupée par les panneaux doit être végétalisée.

Les couvertures de toit (hors structure translucide) seront de couleur rouge à brun à gris ardoise (couleur rouge vive et noire interdite), et composées de petits éléments assemblés (plaques brut ou peintes interdites).

Pour les annexes :

Les annexes devront être obligatoirement accolées à la construction principale, ou à un mur plus haut que l'annexe en question, lorsqu'elles comporteront :

- une toiture à 1 pan
- une toiture terrasse

Les pentes de toit à deux pans des annexes sont libres.

Les débords de toiture sont obligatoires pour toutes les toitures, y compris les toitures plates

✓ Règles liées aux performances énergétiques et environnementales des bâtiments

Isolation thermique

Pour les constructions existantes situées à l'alignement de la voie, en cas d'isolation des façades par l'extérieur, le matériau recouvrant pourra déborder d'au maximum 20 cm sur l'espace public, sous réserve de préserver la fluidité de la circulation sur la voie publique.

- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS -

✓ Règles liées aux terrassements

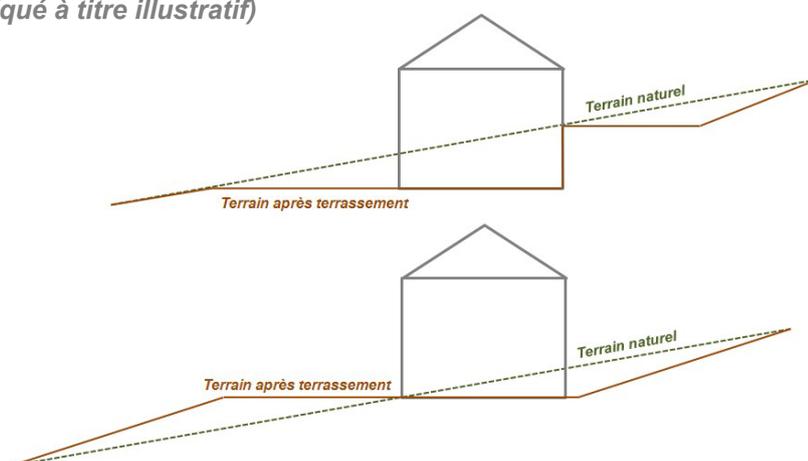
Les mouvements de terrains pour des destinations et occupations du sol non autorisées dans la zone sont interdites.

Les constructions doivent rechercher la meilleure adaptation à la pente en tenant compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte, afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.

En particulier, les projets de construction seront conçus de manière :

- à éviter les murs de soutènement (hors stationnement enterré sous la construction et sous-sol)
- à favoriser les implantations de constructions encastrées dans la pente (avec garage en rez-de-chaussée par exemple), tout en veillant à respecter au minimum un équilibre entre les déblais et remblais réalisés par rapport au terrain naturel, sans apport extérieur de remblais (les déblais issus de la création de sous-sol ne seront pas comptabilisés dans le volume de remblais).

Exemple d'implantations préconisées (Schéma indiqués à titre illustratif)



Toutefois, de manière dérogatoire, les murs de soutènement pourront être autorisés s'ils sont rendus techniquement nécessaires. Dans ce cas :

- ces murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : végétalisation, traitement en harmonie avec la ou les constructions. De même, les enrochements sont autorisés à condition d'être partiellement ou totalement végétalisés
- ils seront au strict minimum en longueur, de façon à assurer une meilleure intégration paysagère
- Ils seront limités à 3 mètres de hauteur.
- Ils ne devront pas engendrer de modification de la situation hydrogéologique des propriétés limitrophes.

Les dispositions précédentes pourront également être adaptées pour les équipements/voiries publiques au regard de l'existence des contraintes techniques du site.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

✓ Règles liées aux limites de propriété

En cas de matérialisation des limites de propriété, celles-ci pourront être constituées (et pouvant se cumuler) :

- de clôtures
- de haies végétales

Pour les clôtures (hors soutènement) :

Leur hauteur totale est limitée à 2 m.

Elles devront être composées de lames d'aspect bois, de grilles, grillages (ou autre système à clairevoie), le

tout pouvant être composé avec un mur bahut qui n'excédera alors pas 0,4 m de haut.

Les murs bahuts reprendront la couleur et l'aspect des murs anciens présents sur la commune.
Les clôtures maçonnées, à claire voie ou grillagées (hors grillages à mouton) comprendront des dispositifs d'environ 15 cm x 15 cm pour permettre le passage de la petite faune environ tous les 10 mètres.



Aménagements d'ouvertures en pied de clôture (avec hérisson décoratif) et de muret

Pour préserver l'identité du territoire, les murs en pierres existants seront conservés et modifiés le moins possible en cas de création d'accès.

- *La modification des murs en pierres existants sera soumise à déclaration préalable.*
- *Leur démolition sera soumise au permis de démolir.*

Pour les haies :

Leur hauteur totale est limitée à 2 m.

Les haies végétales monospécifiques (comme par exemple celles de lauriers et de thuyas) seront à éviter, au profit de végétaux variés et de préférence d'essences locales.

✓ Règles liées aux espaces verts, haies, boisements et zones d'intérêt écologique

Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement, devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondant à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers, ...).

De plus :

	Zone N	Zone Ne
Pour les plantations	Les plantations devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences variées et locales.	Les plantations seront réalisées en mélange d'essences (à déterminer en fonction de la nature du sol : par exemple en zone humide : aulne, saule, tremble, érable sycomore, ...). Les plantations de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone sont interdites.
	Sont interdites les plantations d'espèces végétales considérées comme invasives (Renouées, Buddleia, Raisins d'Amérique, bambous, robinier faux acacia, ailante).	

Se superpose aux zones du PLU, des éléments identifiés aux documents graphiques, au titre des articles R151-43-4° impliquant des dispositions particulières :

POUR LES HAIES REPEREES

- En dehors opérations justifiées par des motifs d'entretien, sanitaires ou de sécurité, toute intervention sur les haies repérées est interdite. En cas de coupes, les haies devront être reconstituées exclusivement sur le site afin de garantir la continuité paysagère et écologique, en utilisant des essences végétales locales similaires à celles composant l'élément recensé. Les espèces devront être diversifiées en évitant les plantations monospécifiques.

Les interventions sur les haies repérées sont soumises à déclaration préalable.

Mesures contre l'imperméabilisation des sols :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable sur une profondeur de 5 mètres à compter de sa surface et qu'il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales et usées, assainissement non collectif, géothermie)
- il peut recevoir des plantations

Un coefficient de pleine terre de 40 % minimum par rapport à la taille de la parcelle est imposé.

- STATIONNEMENT -

Le stationnement des véhicules :

- doit correspondre aux besoins de l'opération envisagée
- doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.
- ne doit pas compromettre la qualité paysagère et naturelle du site

SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES (ZONE N)

- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES -

- ✓ **Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Caractéristique des voies :

Le projet devra être desservi par des voies privées ou publiques :

- **qui correspondent aux besoins de l'opération et à la destination des constructions envisagées**
- **qui permettent la circulation** des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services.
- **dont les accès ne présentent pas de risque pour la sécurité des usagers** des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (à apprécier compte tenu du positionnement et de la configuration de l'accès ainsi de la nature et de l'intensité du trafic)

Caractéristique des accès aux constructions :

Les accès automobiles (portails, portes de garages, ...) devront

- soit être aménagés de façon à permettre un stationnement longitudinal en dehors du domaine public
- soit respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées

Cheminement piéton à créer :

Se superpose aux zones du PLU, un principe de desserte, au titre de l'article L151-38 impliquant des dispositions particulières :

PRINCIPE DE DESSERTE

Le tracé indiqué au plan de zonage constitue un principe global du tracé du futur chemin piétonnier, d'une largeur d'environ 2 m. Les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés ne devront pas compromettre la réalisation de ce cheminement doux.

Rappel des servitudes le long des berges du Rhône, afin de permettre leur accès

En application des servitudes définie le long de ces berges, il s'agira :

- de ne pas entraver le passage en cas de mise en place de plantations, clôtures ou de haies
- de permettre l'entretien des rives notamment au regard des besoins de protection contre l'érosion et les risques naturels.

Ces servitudes s'appliquent par rapport à l'état des berges existantes (l'érosion des berges entraîne ainsi un recul de la servitude)

Rappel des définitions :

Servitude de marchepied

Les propriétés riveraines d'un cours d'eau ou d'un lac domanial sont grevées sur chaque rive d'une servitude de 3, 25 mètres, dite servitude de marchepied. Cette servitude interdit, dans cette bande de 3,25 mètres, aux propriétaires riverains de planter des arbres ou de se clore par des haies ou autrement.

Servitude à l'usage des pêcheurs :

Il existe sur les terrains grevés des servitudes de marchepied et de halage, une servitude dite « à l'usage des pêcheurs

». En effet, l'article L2131-2 du CGPPP dispose que « Tout propriétaire, locataire, fermier ou titulaire d'un droit réel, riverain d'un cours d'eau ou d'un lac domanial est tenu de laisser les

terrains grevés de cette servitude de marchepied à l'usage du gestionnaire de ce cours d'eau ou de ce lac, des pêcheurs et des piétons. » En outre « Le long des canaux de navigation, les pêcheurs et les piétons peuvent user du chemin de halage et de la portion de berge faisant partie du domaine public, dans la mesure où le permet l'exploitation de la navigation. » Sur décision de l'autorité administrative, le droit visé à l'alinéa précédent peut exceptionnellement être supprimé soit pour des raisons d'intérêt général, soit pour des raisons de sécurité lorsque les berges sont incluses dans des établissements industriels.

- DESSERTE PAR LES RESEAUX -

✓ Conditions de desserte par les réseaux d'eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

✓ Conditions de desserte par les réseaux d'assainissement des eaux usées

En l'absence d'équipements publics d'assainissement collectifs, il est imposé la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la nature des sols et à la législation en vigueur.

✓ Conditions de gestion des eaux pluviales

Généralités et exceptions :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol.

Les dispositions suivantes s'appliquent pour la création de surfaces imperméables supérieures à 40 m².

Dans tous les cas l'infiltration si elle est envisageable sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

L'infiltration sera priorisée si elle est réalisable pour l'occurrence 20 ans. Dans le cas contraire, un ouvrage de rétention sera mis en œuvre pour l'occurrence 20 ans.

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées (tout ou partie), elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation.

Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écrêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins d'utilisation domestique sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.

Les règles à appliquer pour zones identifiées dans le schéma des eaux pluviales :

Le zonage des eaux pluviales intègre les situations hydrauliques de tension identifiée sous 2 types de zones :

- **DANS LES SECTEURS SANS TENSION** (classés en risque modéré dans le volet eau pluvial du schéma directeur d'assainissement, c'est-à-dire hors zones à risque fort indiquées au document graphique) :

Le débit de fuite sera calé sur la valeur naturelle du bassin versant associé pour une période de retour 10 ans.

Se superposent aux zones du PLU, des éléments identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article R151-43-7° impliquant des dispositions particulières :

- POUR LES SECTEURS « FORTS » DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL :

Le débit de fuite sera calé sur la valeur naturelle du bassin versant associée pour une période de retour **20 ans**.

✓ **Conditions de desserte par les réseaux d'électricité**

Sauf en cas d'impossibilité technique, le réseau électrique est réalisé en souterrain.

✓ **Conditions de desserte par les réseaux de communication électronique**

Lorsque les réseaux existent, les constructions qui choisiront de s'y raccorder, le feront en souterrain, jusqu'à la limite du domaine public en un point déterminé par les services techniques des concessionnaires.