

## COMMUNE DE VILLAZ 74 370



### Révision générale n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Révision simplifiée n°1 approuvée

Modification n°1 approuvée

Modification n°2 approuvée

# RAPPORT DE PRÉSENTATION

(compléments au tableau d'évolution des règles)

*Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération d'approbation du Conseil Municipal en date du 2 juin 2014*

*Le Maire,  
Christian MARTINOD*

■ 1



Espaces et Mutations

Etudes, conseil  
Urbanisme & Aménagement

Le Trait d'Union  
Parc Altaïs  
27, rue Adrastée  
74650 Chavanod

[info@espaces-et-mutations.com](mailto:info@espaces-et-mutations.com)

## *Évolutions des règles du POS*

*(tableaux de synthèse des principales règles de valeur indicative*

*/ se référer au règlement pour l'ensemble des dispositions réglementaires)*

*L'article 11 qui gère l'aspect des constructions n'est pas abordé (peu d'influence sur la forme et la composition urbaine générale du territoire)*

**Les zones urbaines – occupations et utilisations du sol**

**Art 1,2.**

Art1. interdit

Art2. autorisé sous condition

PLU

Ua / Uam

**Sont interdits :**

- Les industries,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les entrepôts.

**Sont également interdits :**

Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,  
L'ouverture et l'exploitation de carrière,  
Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R.421-19 (à l'exception du a.) et R.421-23 (à compter du c.) du Code de l'Urbanisme.

Toutes nouvelles occupations et utilisations du sol dans les secteurs soumis à risques naturels forts, identifiés en annexe du PLU (carte des aléas) et repérés au titre de l'article R.123.11-b) du Code de l'Urbanisme.

**Sous-secteur Uam :**

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article Ua2

Artisanat / bureaux, si ils font moins de 300 m2 de surface de plancher par unité créée.

Les commerces, si ils font moins de 500 m2 de surface de plancher par unité créée.

La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extensions, sans annexes accolées, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L123-1-5.7°, sous réserve de garder le bâtiment principal et le caractère architectural du bâti.

Le long du linéaire identifié au titre de l'article L123-1-5-7bis du Code de l'urbanisme : obligation de conserver une destination artisanale ou commerciale de proximité en rez-de-chaussée.

Les annexes (accolées ou non) des constructions admises sont limitées à 2 annexes qui seront d'une superficie cumulée de 50 m2 de surface de plancher/emprise au sol + 1 piscine.

Sous-secteur Uam : L'extension, ou la construction de bâtiments nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif, compatibles avec la vocation du sous-secteur.

Dans les secteurs soumis à risques naturels faibles et moyens identifiés en annexe du PLU (carte des aléas) et repérés au titre de l'article R.123.11-b) du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisations du sol admises devront prendre toutes les dispositions nécessaires permettant d'assurer la sécurité des personnes.

Uh / Uhi

**Sont interdits :**

- Les industries,
- Les entrepôts.

**Sont également interdits :**

- Les commerces (en sous-secteurs Uhi)

**Identique Ua, avec en + :**

Artisanat / bureaux/commerces, si ils font moins de 150 m2 de surface de plancher par unité créée.

- L'agrandissement, la transformation, ou la reconstruction des établissements agricoles ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel, ou si les travaux ont pour but de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements.

**Les zones urbaines – occupations et utilisations du sol**

**Art 1,2.**

Art2. interdit

Art1. admis sous conditions

POS

UA / UAb

**Les usines, ateliers, dépôts, chantiers etICPE**

**Les dancings**

**Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une autorisation de construire**

**L'ouverture et l'exploitation de carrières**

**Les dépôts de véhicules**

**Sous-secteur Uab : les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1UAb**

UA / UAb

**L'agrandissement, la transformation ou la reconstruction des établissements agricoles autorisés qu'à titre exceptionnel ou si les travaux ont pour but de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements**

**Reconstruction d'un bâtiment sinistré**

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans un délai de 2 ans dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone

**Les installations soumises à autorisation ou à déclaration doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner pour le voisinage aucune inconvénient**

**Les activités artisanales doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants**

**Sous-secteur Uab : seuls les équipements hospitaliers, sanitaires, et d'assistance sont autorisés**

Les zones urbaines – occupations et utilisations du sol		
PLU	Art 1,2.	Art1. interdit / Art2. autorisé sous condition
Ub / Ubp	<p><b>Sont interdits :</b>                      -Les industries,                      -Les commerces                      - Les exploitations agricoles ou forestières,                      - Les entrepôts.</p> <p><b>Sont également interdits :</b>                      Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,                      L'ouverture et l'exploitation de carrière,                      Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R.421-19 (à l'exception du a.) et R.421-23 (à compter du c.) du Code de l'Urbanisme.                      Toutes nouvelles occupations et utilisations du sol dans les secteurs soumis à risques naturels forts, identifiés en annexe du PLU (carte des aléas) et repérés au titre de l'article R.123.11-b) du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>Artisanat / bureaux, si ils font moins de 150 m2 de surface de plancher par unité créée.                      La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extensions, sans annexes accolées, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L123-1-5.7°, sous réserve de garder le bâtiment principal et le caractère architectural du bâti.</p>
Uc / Uci		<p>Les annexes (accolées ou non) des constructions admises sont limitées à 2 annexes qui seront d'une superficie cumulée de 50 m2 de surface de plancher/emprise au sol + 1 piscine.</p> <p>Dans les secteurs soumis à risques naturels faibles et moyens identifiés en annexe du PLU (carte des aléas) et repérés au titre de l'article R. 123.11-b) du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisations du sol admises devront prendre toutes les dispositions nécessaires permettant d'assurer la sécurité des personnes.</p>

Les zones urbaines – occupations et utilisations du sol		
POS	Art 1,2.	Art2. interdit / Art1. admis sous conditions
UB	<p>Les ICPE</p> <p>Les dancings</p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une autorisation de construire</p> <p>L'ouverture et l'exploitation de carrières</p>	<p><b>Reconstruction d'un bâtiment sinistré</b>                      La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans un délai de 2 ans dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone</p> <p>Les activités artisanales ne doivent présenter aucun danger ou inconvénient</p>

**Les zones urbaines – occupations et utilisations du sol**

PLU

**Art 1,2.**

Art1. interdit

Art2. autorisé sous condition

Ue

**Sont interdits :**

- Les habitations (sauf sous les conditions définies à l'article Ue2)
- L'hébergement hôtelier
- Les commerces
- L'artisanat
- L'industrie
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les entrepôts.

**Sont également interdits :**

Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,  
L'ouverture et l'exploitation de carrière,  
Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R.421-19 (à l'exception du a. et du j. premier cas) et R. 421-23 (à compter du c. et à l'exception du e. premier cas) du Code de l'Urbanisme.  
Toutes nouvelles occupations et utilisations du sol dans les secteurs soumis à risques naturels forts, identifiés en annexe du PLU (carte des aléas) et repérés au titre de l'article R.123.11-b) du Code de l'Urbanisme.

- Les habitations dans les conditions suivantes :  
Si elles sont à usage de logement de fonction et :

- directement liées au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone,
- intégrées à l'équipement (dans le volume de la construction).

Si elles sont à usage de logements aidés.

- Les annexes (accolées ou non) des logements autorisés sont limités à 2 (hors piscine) pour une superficie cumulée de 50 m2 de surface de plancher/emprise au sol.

- Les bureaux et services.

**Les zones urbaines – occupations et utilisations du sol**

POS

**Art 1,2.**

Art2. interdit

Art1. admis sous conditions

UE

**Les activités agricoles ou forestières**

**Les industries**

**Les entrepôts**

**L'ouverture et l'exploitation de carrières**

**Les parcs résidentiels de loisirs**

**Les terrains de camping**

**Les habitations légères de loisirs**

UE

**Reconstruction d'un bâtiment sinistré**

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans un délai de 2 ans dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone

**Les aménagements des constructions existantes, dont la destination n'est pas autorisée, dans la mesure où la destination d'origine est maintenue.**

**Les activités artisanales, et commerciales doivent correspondre à des activités de proximité.**

Les zones urbaines – occupations et utilisations du sol		
PLU	Art 1,2.	Art1. interdit / Art2. autorisé sous condition
Ux	<p><b>Sont interdits :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les habitations (sauf celles décrites à l'article 2 sous conditions),</li> <li>- Les commerces (sauf ceux décrits à l'article 2 sous conditions),</li> <li>- Les exploitations agricoles ou forestières.</li> </ul> <p><b>Sont également interdits :</b></p> <p>Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature, L'ouverture et l'exploitation de carrière, Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R.421-19 (à l'exception du a.) et R.421-23 (à compter du c.) du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Toutes nouvelles occupations et utilisations du sol dans les secteurs soumis à risques naturels forts, identifiés en annexe du PLU (carte des aléas) et repérés au titre de l'article R.123.11-b) du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les ICPE relevant de la destination artisanale et industrielle sous conditions</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Les locaux nécessaires à la sécurité et à la permanence des fonctions de l'entreprise sous réserve d'une intégration aux volumes des bâtiments, à raison de 30 m2 de surface de plancher maximum.</li> <li>-Les activités commerciales accessoires à une activité artisanale ou industrielle sont autorisées sous réserve qu'elles soient en rapport avec l'activité principale concernée sur le même ensemble de la zone d'activité.</li> <li>- Les annexes, uniquement si accolées au bâtiment principal.</li> </ul>

Les zones urbaines – occupations et utilisations du sol		
POS	Art 1,2.	Art2. interdit / Art1. admis sous conditions
UX	<p>Tout ce qui n'est pas indiqué à l'article 1.</p>	<p>UX</p> <p>Les ICPE, dans la mesure où elles ne présentent aucune gêne pour le voisinage.</p> <p>1 logement de fonction par unité foncière, dans la limite de 20% de la SHOB du bâtiment d'activité, et ne pas dépasser 170 m2 de SHOB.</p>

## Art 1 et Art 2 : Occupations-utilisations du sol

### Par rapport au POS :

- Inversion des articles 1 et 2 au regard du cadre législatif.
- Les zones UB du POS sont divisées entre les zones Ub, Uc au PLU.
- Les zones Uh sont créées, afin d'identifier les quartier anciens et de répondre à leur enjeux spécifiques.
- Concernant les occupations et utilisations du sol, les dispositions du PLU diffèrent peu du POS dans la mesure où elles assurent la mixité des fonctions urbaines de ces zones. **Les principales différences concernent les éléments suivants :**
  - La mise en place d'une surface de plancher pour les activités autorisées afin d'encadrer leur développement vers des activités de proximité. Interdiction des industries.
  - Les bâtiment agricoles et leur extensions sont désormais gérés dans la zone A (sauf en zones Ua et Uh où ils sont autorisés à titre exceptionnel).
  - Des règles spécifiques de protection ont été introduites pour les bâtiments patrimoniaux.
  - Encadrement du nombre d'annexes pour éviter leur surnombre.
  - Obligation de conserver la destination commerciale du RDC du bâtiment de la coopérative agricole.
- Les restrictions relatives à l'implantation des ICPE dans la zone d'activités sont précisées. En effet, les ICPE ne peuvent plus être interdites de manière absolue. Ainsi leur champ est contraint sur des critères juridiques et urbanistiques, afin d'assurer le bon fonctionnement de la zone actuelle, ainsi que l'attractivité d'une ZAE inscrite au projet de SCoT du Bassin annécien comme une zone d'activités de rayonnement intercommunal, destinée au développement des PME-PMI et à l'artisanat local.

Cette modification permet :

- de conforter sa lisibilité et sa vocation en compatibilité avec les dispositions du projet de SCoT
- d'assurer une bonne «cohabitation» entre les différents établissements présents et à venir.
- d'éviter l'implantation d'industries lourdes en terme d'impact sur l'environnement, qui changeraient notamment le caractère de la zone, et qui seraient susceptibles de rejeter des polluants atmosphériques (en quantité significative) à proximité de lieux de vie (bâtiments accueillant des salariés, emplois, logements de fonctions et des habitations)
- de conserver un caractère homogène et qualitatif pour cette ZAE, axée sur l'activité artisanale, l'industrie légère, les activités de bureaux-services et les commerces (hors commerces de détail) et ainsi ne pas remettre en cause son attractivité et son extension future, telle que prévue au PLU.

**Les zones urbaines – implantation**

PLU

**Art 6,7 et 8. Implantation des constructions**

	Art6. implantation/voies	Art7. implantation/limites séparatives	Art8. implantation/même propriété
<b>Ua / Uam</b>	<p>- Règle générale : 6 m par rapport à l'axe des voies publiques et des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone, RD en agglomération.</p> <p>- Pour les chemins ruraux : 5 m par rapport aux limites.</p> <p>- Pour les RD hors agglomération : 18 m par rapport à l'axe.</p>	<p>Soit :</p> <p>-Implantation en limite</p> <p>Recul minimal égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 m.</p> <p>-Pour les annexes non accolées :</p> <p>-Possibilité de s'implantée entre 0 et 1 m si aucune façade bordant la limite ne dépasse 6 m et que la hauteur au faitage ne dépasse pas 3,50m.</p>	<p>les annexes non accolées au bâtiment principal devront respecter une distance minimale de 3 m par rapport à ce dernier.</p>
<b>Uh/Uhi</b>	<p>- Règle générale : soit en limite soit avec recul de 6 m par rapport à l'axe des voies publiques et privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone, RD en agglomération, ou en respectant la ligne d'implantation inscrite au plan de zonage, si elle existe.</p> <p>- Pour les chemins ruraux : 5 m par rapport aux limites.</p> <p>- Pour les RD hors agglomération : 18 m par rapport à l'axe.</p>	Idem Ua	Idem Ua

**Les zones urbaines – implantation**

POS

**Art 6,7 et 8. Implantation des constructions**

	Art6. implantation/voies	Art7. implantation/limites séparatives	Art8. implantation/même propriété
<b>UA / UAb</b>	<p>Les constructions doivent s'implanter au delà de la marge de reculement figurant sur le document graphique. À défaut, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction aux points les plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.</p> <p>En tout état de cause, la distance minimale entre tout point de la construction et l'alignement opposé sera de 6 m.</p>	<p><b>Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.</b></p> <p><b>Dans le cas contraire, respect d'une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur au faitage de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m.</b></p> <p>Entre 0 et 1 m pour les annexes, sous conditions (longueur de façade ne dépassant pas 6 m, hauteur maxi 3 m)</p>	<b>Non réglementé</b>

**Les zones urbaines – implantation**

PLU

**Art 6,7 et 8. Implantation des constructions**

	Art6. implantation/voies	Art7. implantation/limites séparatives	Art8. implantation/même propriété
<b>Ub / Ubp</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Règle générale : 8 m par rapport à l'axe des voies publiques et des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone, RD en agglomération.</li> <li>- Pour les chemins ruraux : 5 m par rapport aux limites.</li> <li>- Pour les RD hors agglomération : 18 m par rapport à l'axe.</li> </ul>	<p>Recul minimal égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 4 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Pour les annexes non accolées :</li> <li>-Possibilité de s'implantée entre 0 et 1 m si aucune façade bordant la limite ne dépasse 6 m et que la hauteur au faitage ne dépasse pas 3,50m.</li> </ul>	<p>les annexes non accolées au bâtiment principal devront respecter une distance minimale de 3 m par rapport à ce dernier.</p>
<b>Uc / Uci</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Règle générale : 8 m par rapport à l'axe des voies publiques et des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone, RD en agglomération.</li> <li>- Pour les chemins ruraux : 5 m par rapport aux limites.</li> <li>- Pour les RD hors agglomération : 18 m par rapport à l'axe.</li> </ul>	Idem Ub	Idem Ub

**Les zones urbaines – implantation**

POS

**Art 6,7 et 8. Implantation des constructions**

	Art6. implantation/voies	Art7. implantation/limites séparatives	Art8. implantation/même propriété
<b>UB</b>	Idem UA	<p>Respect d'une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur au faitage de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 m.</p> <p>Idem UA pour les annexes</p>	Non réglementé

**Les zones urbaines – implantation**

**PLU**

**Art 6,7 et 8. Implantation des constructions**

	Art6. implantation/voies	Art7. implantation/limites séparatives	Art8. implantation/même propriété
<b>Ue</b>	<p>-Les équipements publics, et les constructions d'intérêt collectif peuvent être implantés jusqu'en limite des voies publiques et des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone.</p> <p>Pour les autres constructions : idem Ua.</p>	<p>Recul minimal égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 m.</p> <p>-Pour les annexes non accolées : -Possibilité de s'implantée entre 0 et 1 m si aucune façade bordant la limite ne dépasse 6 m et que la hauteur au faitage ne dépasse pas 3,50m.</p>	Non réglementé
<b>Ux</b>	<p>- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, l'implantation est possible, en cas de nécessité liée à leur fonctionnement, entre 0 et 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies publiques.</p> <p>- Retrait minimum de 5 m par rapport aux limites des voies publiques et des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone.</p>	<p>- Recul minimal égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 5 m.</p>	Non réglementé

**Les zones urbaines – implantation**

**POS**

**Art 6,7 et 8. Implantation des constructions**

	Art6. implantation/voies	Art7. implantation/limites séparatives	Art8. implantation/même propriété
<b>UE</b>	Idem UA	<p><b>Respect d'une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur au faitage de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m.</b></p> <p>Entre 0 et 1 m pour les annexes, sous conditions (longueur de façade ne dépassant pas 6 m, hauteur maxi 3 m)</p>	Non réglementé
<b>UX</b>	<p>Les constructions doivent s'implanter au delà de la marge de reculement figurant sur le document graphique. À défaut, les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques, et des voies.</p>	<p><b>Respect d'une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur au faitage de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5 m.</b></p>	Non réglementé

### **Art 6, 7 et 8 implantations.**

#### Par rapport au POS :

- Possibilité d'implantation des équipements publics jusqu'en limite pour assurer plus aisément des projets d'intérêt général.
- Recul des constructions par rapport à l'axe des voies (et non par rapport aux alignements opposés, comme dans le POS).
- Des règles qui sont plus explicites pour les annexes.
- Les implantations par rapport aux limites séparatrices ont été adaptées et restent dans l'esprit du POS.
- Maintien de la non réglementation de l'article 8, excepté pour les annexes non accolées, afin de mieux encadrer leur destination.

**Les zones urbaines – densités**

PLU

**Art 5,9,10,14. densités**

	Art5. caractéristiques terrains	Art9. emprise au sol	Art10. hauteur	Art14. COS
<b>Ua / Uam</b>	Non règlementé	Non règlementé	La hauteur totale des volumes bâtis, mesurés à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder 13 m au faitage, et 10 m à l'acrotère (en cas de toiture terrasse végétalisée)  Hauteur maximale des annexes est limitée à 3,5m.	COS de 0,50 (hors majoration)
<b>Uh/Uhi</b>	Uh : non règlementé.  En sous-secteur Uhi : pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie suffisante pour pouvoir réaliser le système d'assainissement individuel.	Idem Ua	Idem Ua  Sauf pour les hauteurs à l'acrotère (toitures terrasses interdites).	COS règlementé non

POS

**Les zones urbaines – densités**

**Art 5,9,10,14. densités**

	Art5. caractéristiques terrains	Art9. emprise au sol	Art10. hauteur	Art14. COS
<b>UA / UAb</b>	Non règlementé  Toutefois, en l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, le terrain devra, pour être constructible, avoir une surface suffisante permettant la mise en place d'un système d'assainissement individuel.	CES de 0,5	La hauteur totale des volumes bâtis, mesurés à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder 13 m.	COS de 0,40  Sous-secteur Uab : COS de 0,55

**Les zones urbaines – densités**

PLU

**Art 5,9,10,14. densités**

	Art5. caractéristiques terrains	Art9. emprise au sol	Art10. hauteur	Art14. COS
<b>Ub / Ubp</b>	Idem Ua	Idem Ua	<p>La hauteur totale des volumes bâtis, mesurés à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder 11 m au faitage, et 10 m à l'acrotère (en cas de toiture terrasse végétalisée)</p> <p>Annexes : 3,5 m.</p> <p>Sous-secteur Ubp : hauteur ne devra pas excéder 9 m au faitage (toitures terrasses interdites dans le cadre de la servitude L123-1-5.7).</p>	COS de 0,40 (hors majoration)
<b>Uc / Uci</b>	<p>Uc : non règlementé.</p> <p>En sous-secteur Uci : pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie suffisante pour pouvoir réaliser le système d'assainissement individuel.</p>	Idem Ua	<p>La hauteur totale des volumes bâtis, mesurés à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder 8 m au faitage, et 7 m à l'acrotère (en cas de toiture terrasse végétalisée)</p> <p>Annexes : 3,5 m</p>	COS de 0,25 (hors majoration)

POS

**Les zones urbaines – densités**

**Art 5,9,10,14. densités**

	Art5. caractéristiques terrains	Art9. emprise au sol	Art10. hauteur	Art14. COS
<b>UB</b>	Idem UA	Il n'est pas prévu de CES	<p>La hauteur totale des volumes bâtis, mesurés à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder 9 m.</p>	<p>COS de 0,20</p> <p>Pour les maisons jumelées : COS de 0,25</p>

**Les zones urbaines – densités**

PLU

**Art 5,9,10,14. densités**

	Art5. caractéristiques terrains	Art9. emprise au sol	Art10. hauteur	Art14. COS
<b>Ue</b>	Idem Ua	Idem Ua	La hauteur totale des volumes bâtis, mesurés à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder 13 m au faitage, et 10 m à l'acrotère (en cas de toiture terrasse végétalisée)  Annexes : 3,5 m.	COS réglementé. non
<b>Ux</b>	<b>Règle générale :</b> non réglementé.  Toutefois, et en l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie suffisante pour pouvoir réaliser le système d'assainissement individuel.	Idem Ua	La hauteur totale des volumes bâtis, mesurés à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder 10 m au faitage, ou à l'acrotère.  Annexes : 5 m.	COS réglementé. non

POS

**Les zones urbaines – densités**

**Art 5,9,10,14. densités**

	Art5. caractéristiques terrains	Art9. emprise au sol	Art10. hauteur	Art14. COS
<b>UE</b>	Idem UA	Il n'est pas prévu de CES	La hauteur compatible avec l'environnement du secteur.	COS réglementé non
<b>UX</b>	Idem UA	CES différencié selon la superficie des terrains	La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 15 m	COS réglementé non

### **Art 5, 9, 10 et 14 densités**

#### Par rapport au POS :

- La superficie minimale pour rendre un terrain constructible n'est pas réglementée (idem par rapport au POS). Cette disposition est néanmoins conservée, uniquement dans les secteurs en assainissement individuel et pour la réhabilitation des constructions patrimoniales.
- L'emprise au sol des constructions est maintenue en non réglementée. Celle-ci est gérée indirectement par l'article 13.
- Les hauteurs des constructions ont été déclinées en fonction des destinations des zones. Ces hauteurs ont été définies en lien avec les pentes de toitures adaptées à l'article 11. Concernant les annexes les hauteurs ont été clairement définies (3,5 m au faîage).
- Le COS des zones historiques n'est pas réglementé, afin de laisser les possibilités d'adaptation des constructions, au contexte spécifique de la zone.
- Le COS de la zone Ua a été réglementé et fixé à 0,50. Ce COS permet également de gérer la densité du coeur du Chef-lieu, en compatibilité avec les objectifs du SCoT du Bassin Annecien en matière de densification et de structuration des espaces urbanisés.
- Une zone de densification en confortement du coeur du Chef-lieu (zone Ub avec un COS de 0,40)
- Le COS de la zone Uc est généralisé à 0,25, car il permet d'assurer la construction d'habitat individuel groupé, et accolé.
- La hauteur maximale autorisée en zone Ux est ramenée à 10 m afin de garantir la bonne insertion paysagère du parc d'activités dans son environnement et au regard des volumes existants. De plus, le PLU vise à privilégier une densité horizontale plutôt que verticale au sein de la zone Ux (rationalisation du foncier).

**Les zones urbaines – accès et voiries**

PLU

**Art 3. accès et voiries**

**ACCÈS**

**VOIRIES**

Ua / Uam

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins **5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.**

Uh/Uhi

Pour chaque construction, une entrée privative hors clôture et portail encore appelée sas non clos, doit être prévue avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la mise en place d'un dispositif technique permettant d'ouvrir le portail à distance.

Ub / Ubp

Uc / Uci

Ue

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard des exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Ux

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ouvertes au public des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En tout état de cause, la largeur de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes au public nouvelles ne doit pas être inférieure à 6 m dont un trottoir de 2 m (pour les opérations de plus de 500 m2 de surface de plancher). Cette largeur pourra être ramenée à 5 m, en cas de sens unique.

En zone Ux uniquement : la largeur de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes au public nouvelles ne doit pas être inférieure à 8 m dont un trottoir de 2 m

La pente des voies privées ne devra pas être supérieure à 14% en ligne droite, et 8% dans les virages.

Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, aux poids-lourds, et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, entretien, déchets) de faire demi-tour. La pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 5%.

POS

UA / UAb

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

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

Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.

UB

Idem UA

Idem UA

+ Lorsque l'opération à desservir comportera plus de 4 logements, le diamètre minimal de l'aire de retournement devra être de 15 m.

UE

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée pour la sécurité et la visibilité sur une profondeur d'au moins 5 m à partir de la limite de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

Idem UA

UX

Idem UA

Idem UA

+ voies privées nouvelle avec une plate-forme d'au moins 6 m de large.  
+ diamètre minimal de de l'aire de retournement devra être de 15 m.

**Art 3 accès et voiries**

Par rapport au POS :

- Règles d'accès reconduites avec adaptation de la pente sur la longueur de 5 m pour plus de souplesse.
- Règles de voiries affinées afin de permettre dans les zones les plus denses la réalisation de trottoirs.
- Règles affinées pour l'aménagement d'aires de retournement.

**Les zones urbaines – desserte par les réseaux**

**Art 4. Desserte par les réseaux**

		Eau potable	Eaux usées	Eaux pluviales	Energies/Tel	OM
<b>PLU</b>	Ua / Uam	Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.	<p>Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.</p> <p>Tout rejet des eaux usées non traitées, dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit.</p> <p><b>En sous-secteurs à assainissement individuel :</b> il pourra être admis un dispositif d'assainissement individuel conformément aux dispositions aux normes et règlements en vigueur. Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre de raccorder la construction directement au réseau, quand celui-ci sera réalisé.</p>	<p>Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe. En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire „eaux pluviales" et aux fiches techniques correspondantes.</p> <p>La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux pluviales en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés. Ce dispositif devra être accepté par les Services Techniques Municipaux, afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.</p>	Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé aux réseaux existants. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.	<p>Pour toute opération supérieure ou égale à 500m<sup>2</sup> surface de plancher, la réalisation d'aire de stockage, et de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public (ou dans la copropriété) est obligatoire. Cette aire devra également être accessible aux véhicules de collecte des ordures ménagères. Cette disposition ne s'appliquera pas lorsqu'un point de collecte public existe à proximité immédiate ou est projeté (voir les localisations en annexe sanitaires). Cette disposition ne s'applique pas aux systèmes de compostage des déchets verts. Des participations pourront être exigées</p>
	Uh/Uhi					
	Ub / Ubp					
	Uc / Uci					
	Ue					
	Ux					

**Les zones urbaines – desserte par les réseaux**

**Art 4. Desserte par les réseaux**

		Eau potable	Eaux usées	Eaux pluviales	Energie/tel	OM
<b>POS</b>	UA / UAb	<p>Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.</p>	<p>Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement ;</p> <p><b>En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur et la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel.</b></p>	<p><b>Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au collecteur d'eau pluviale ; en l'absence d'un tel réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés</b></p>	<p><b>Les raccordements au réseau électrique est obligatoire.</b></p>	////
	UB					
	UE					
	UX					

#### **Art 4 desserte par les réseaux**

Par rapport au POS :

- Adaptation par rapport aux annexes sanitaires. Les secteurs en assainissement individuel sur le long terme ont été clairement identifiés. S'il y a programmation d'un réseau collectif à moyen terme, obligation de raccordement.
- Évolution des règles sur la gestion des eaux pluviales, afin de promouvoir les systèmes de récupération des eaux pluviales en limite du domaine public.
- Des règles complémentaires ont été mises en oeuvre pour assurer la gestion des ordures ménagères pour les opérations importantes. Prise en compte du compostage des déchets verts.

**Les zones urbaines – stationnement** (à considérer suivant les occupations et utilisations du sol autorisées)

## Art 12. stationnement

### HABITAT

Habitat	En tout état de cause, il est exigé : 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logements (dont la moitié au minimum en surface, et non closes).
Habitat réhabilité	2 places minimum par logements.
Opération de + de 500m <sup>2</sup> de surface de plancher	20% des places, en plus des places obligatoires, seront réalisées en places „visiteur“ non affectées. La moitié des places seront réalisées en surface et non closes Un garage à vélo répondant aux besoins de l'opération.

### ACTIVITÉS

Hébergement hôtelier	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de chambre, et une place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant.
Bureaux-services	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher (15 m <sup>2</sup> en zone Ux)
Artisanat	En tout état de cause, il est exigé, au minimum, 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface artisanale, et 1 place par bureau.
Commerces	Inférieur ou égal à 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher : non réglementé. Au delà, 1 place minimum par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface de vente, et 1 dispositif de parc à vélo.

### ÉQUIPEMENTS

Équipements publics	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Une partie des places exigible pourra se situer en dehors de l'emprise du projet, sur des parkings existants à proximité et mutualisés
---------------------	---

**Les zones urbaines – stationnement** (à considérer suivant les occupations et utilisations du sol autorisées)

## Art 12. stationnement

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

### HABITAT

Habitation	Collectifs : 2 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de SHON, avec un minimum de 2 places par logement Individuels : 2 places par logements.
------------	--

### ACTIVITÉS

Hébergement hôtelier	1 place par chambre + 3 places pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
Bureaux-services	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de SHON
Artisanat	Une aire de stationnement au moins égale à la moitié de la SHON
Commerces de + de 200 m <sup>2</sup> de SHON	Une aire de stationnement au moins égale à la SHON
Etablissements hospitaliers	50 places pour 100 lits

### ÉQUIPEMENTS

Équipements publics	////
---------------------	------

## **Art 12 stationnement**

Par rapport au POS :

- Les règles ont été adaptées en faisant référence à la SHON.
- Les dispositions spécifiques pour les constructions collectives sont supprimées (illégales).
- Les règles pour les constructions à usage d'activité ont été adaptées, avec notamment l'ajout de prescriptions relatives au stationnement des vélos.
- Des règles encourageant la mutualisation des places de stationnement exigibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont mises en place. L'objectif est ici de limiter la consommation de l'espace pour les stationnements. En effet, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent avoir des besoins propres différenciés (plages horaires, ...) qui ne nécessite pas obligatoirement la réalisation de places de stationnement sur leur tènement, alors que l'offre existante à proximité est déjà suffisante.

Cette modification permettra de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser une densification des secteurs d'équipements structurants.

## Les zones urbaines – espaces libres et plantations

PLU

### Art 13. Espaces libres et plantations

Ua / Uam

Uh/Uhi

Ub / Ubp

Uc / Uci

Pour toute opération supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 15 % minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, dont la moitié d'un seul tenant (20% en zone Ub).

Concernant l'espace vert collectif d'un seul tenant :

- La réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables vient en déduction de la surface exigible théorique.
- Le passage d'une voie et/ou d'un accès carrossable pourra être autorisée au sein de cet espace d'un seul tenant, mais nécessitera la réalisation d'espaces verts complémentaires, d'une surface au moins équivalente à celle mobilisée par ladite voie ou accès.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cadre de la réhabilitation des constructions patrimoniales identifiées au titre de l'article L123-1-5.7°.

Les plantations, en limites séparatrices, doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Ue

Les plantations, en limites séparatrices, doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Ux

20 % minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, dont la moitié d'un seul tenant.

Concernant l'espace vert collectif d'un seul tenant :

- La réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables vient en déduction de la surface exigible théorique.
- Le passage d'une voie et/ou d'un accès carrossable pourra être autorisée au sein de cet espace d'un seul tenant, mais nécessitera la réalisation d'espaces verts complémentaires, d'une surface au moins équivalente à celle mobilisée par ladite voie ou accès.

Les plantations, en limites séparatrices, doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

## Les zones urbaines – espaces libres et plantations

POS

### Art 13. Espaces libres et plantations

UA / UAb

UB

Pour les opérations de plus de 10 logements : 10% de la superficie du terrain devront être aménagés en espaces verts ou aires de jeux (dont la moitié d'un seul tenant).

UE

Les espaces libres devront être engazonnés et plantés afin de permettre une meilleure intégration du bâti dans le site.

UX

20% du terrain seront aménagés en espaces verts.  
Les parkings seront arborés.  
Les dépôts et les décharges devront être dissimulés par des arbres à croissance rapide.

### Art 13 espaces libres et plantations

Par rapport au POS :

- Les règles ont été complétées afin d'assurer la réalisation d'opérations intégrant une qualité paysagère.

**Les zones à urbaniser – occupations et utilisations du sol**

**Art 1,2.**

Art1. interdit

Art2. autorisé sous condition

**2AU**

**Sont interdits :**

- Les habitations,
- L'hébergement hôtelier,
- Les bureaux et services,
- Les commerces,
- L'artisanat,
- L'industrie,
- Les entrepôts,
- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif (sauf dans les conditions décrites à l'article 2).

**Sont également interdits :**

- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R.421-19 (à l'exception du a.) et R.421-23 (à compter du c.) du Code de l'Urbanisme.
- Toute nouvelles occupations et utilisations du sol dans les secteurs soumis à risques naturels forts, identifiés en annexe du PLU (carte des aléas) et repérés au titre de l'article R.123.11-b) du Code de l'Urbanisme.

Seuls sont autorisés, les équipements publics et d'intérêt collectif sous conditions.

**1AUb / 1AUc / 1AUe**

**1AUb** : voir les règles de la zone Ub.

**1AUc** : voir les règles de la zone Uc.

**1AUe** : voir les règles de la zone Ue.

**Pour les secteur concernés par des orientations d'aménagement :**

Se référer complémentaiement aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

**1AUb** : voir les règles de la zone Ub.

**1AUc** : voir les règles de la zone Uc.

**1AUe** : voir les règles de la zone Ue.

**Pour les secteur concernés par des orientations d'aménagement :**

Se référer complémentaiement aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

**Les zones à urbaniser – occupations et utilisations du sol**

**Art 1,2.**

Art1. interdit

Art2. autorisé sous condition

**AU**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.**

**Les coupes et abattage d'arbres.  
Les défrichements  
Les clôtures**

**AUa / AUb / AUx**

**Pour ces secteurs, les occupations et utilisations du sol interdites sont celles interdites dans la zone urbaine correspondante.**

**Ouverture à l'urbanisation après réalisation des équipements publics internes et externes à la zone, et sous-réserve de ne pas compromettre l'organisation du reste de la zone.**

**Art 1 et Art 2 : Occupations-utilisations du sol**

Par rapport au POS :

- Les zones d'urbanisation future ont fait l'objet d'adaptations conséquentes. Au delà des règles de la zone urbaine correspondante, elles doivent désormais répondre aux orientations d'aménagement. En outre, toutes les zones, sauf la zone 1AUe, doivent s'ouvrir par opération d'aménagement d'ensemble.

**Les zones à urbaniser – implantation**

**Art 6,7 et 8. Implantation des constructions**

PLU

Art6. implantation/voies

Art7. implantation/limites séparatives

Art8. implantation/même propriété

2AU

Les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés jusqu'en limite des limites des voies publiques et voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieure de la zone.

Les constructions peuvent s'implanter avec un recul minimal égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 4 m.

**Non réglementé.**

1AUb / 1AUc / 1AUe

Pour chacun de ces articles, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante.

**Les zones à urbaniser – implantation**

**Art 6,7 et 8. Implantation des constructions**

Art6. implantation/voies

Art7. implantation/limites séparatives

Art8. implantation/même propriété

AU

Sans objet.

Sans objet.

Sans objet.

POS

AUa / AUb / AUx

Pour chacun de ces articles, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante.

**Art 6, 7 et 8 : Implantation**

Par rapport au POS :

- Zone 2AU qui autorise les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et donc dispositions sur les règles de reculs.
- Zone 1AU qui renvoie également à la zone urbaine correspondante.

**Les zones à urbaniser – densités**

PLU

**Art 5,9,10,14. densités**

Art5. caractéristiques terrains

Art9. emprise au sol

Art10. hauteur

Art14. COS

2AU

Non réglementé.

Non réglementé.

Non réglementé.

Non réglementé.

1AUb / 1AUc / 1AUe

Pour chacun de ces articles, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante.

**Les zones à urbaniser – densités**

**Art 5,9,10,14. densités**

Art5. caractéristiques terrains

Art9. emprise au sol

Art10. hauteur

Art14. COS

AU

Sans objet.

Sans objet.

Sans objet.

POS

AUa / AUb / AUx

Pour chacun de ces articles, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante.

**Art 5,9,10 et 14 : densités**

Par rapport au POS :

- Zone 1AU qui renvoie également à la zone urbaine correspondante.

**Les zones à urbaniser – accès et voiries**

**Art 3. accès et voiries**

PLU

2AU

Non réglementé.

1AUb / 1AUc /  
1AUe

Les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante

**Les zones à urbaniser – accès et voiries**

**Art 3. accès et voiries**

AU

Sans objet.

AUa / AUb /  
AUx

Les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante

POS

**Art 3 accès et voiries**

Par rapport au POS :

- Zone 1AU qui renvoie également à la zone urbaine correspondante.

**Les zones à urbaniser – desserte par les réseaux**

**Art 4. Desserte par les réseaux**

PLU

	Eau potable	Eaux usées	Eaux pluviales	Energies/tel.	OM
2AU	Les règles applicables sont similaires à celles des zones urbaines				
1AUb / 1AUc / 1AUe	Pour chacun de ces articles, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante.				

**Les zones à urbaniser – desserte par les réseaux**

**Art 4. Desserte par les réseaux**

POS

	Eau potable	Eaux usées	Eaux pluviales	Energies/tel.	OM
AU	Sans objet.				
AUa / AUb / AUx	Pour chacun de ces articles, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante.				

**Art 3 accès et voiries**

Par rapport au POS :

- Zone 1AU qui renvoie également à la zone urbaine correspondante.

**Les zones à urbaniser – stationnement (à considérer suivant les occupations et utilisations du sol autorisées)**

**Art 12. stationnement**

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

PLU	2AU	Non réglementé.
	1AUb / 1AUc / 1AUe	Pour chacun de ces articles, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante.

**Les zones à urbaniser – stationnement (à considérer suivant les occupations et utilisations du sol autorisées)**

**Art 12. stationnement**

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

POS	U	Sans objet
	AUa / AUb / AUx	Pour chacun de ces articles, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante.

**Art 12 stationnement**

Par rapport au POS :

- Zone 1AU qui renvoie également à la zone urbaine correspondante.

**Les zones à urbaniser– espaces libres et plantations**

**Art 13. Espaces libres et plantations**

2AU

Non réglementé.

PLU

1AUb / 1AUc /  
1AUe

Pour chacun de ces articles, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante.

**Les zones à urbaniser– espaces libres et plantations**

**Art 13. Espaces libres et plantations**

AU

Sans objet

POS

AUa / AUb /  
AUx

Pour chacun de ces articles, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante.

**Art 13 espaces libres et plantations**

Par rapport au POS :

- Zone 1AU qui renvoie également à la zone urbaine correspondante.

**Les zones agricoles– occupations et utilisations du sol**

**Art 1,2.**

Art1. interdit

Art2. autorisé sous condition

**A / Ap / Ab**

**Sont interdits :**

- Toute occupation du sol dans le sous-secteur Ap (y compris les serres démontables)
- Les exploitations forestières,
- Les habitations (sauf celles indiquées à l'article 2),
- L'hébergement hôtelier (sauf ceux indiquées à l'article 2),
- Les bureaux (sauf dans le sous secteur Ab et sous réserve des dispositions de l'article 2),
- Les commerces (sauf ceux indiquées à l'article 2),
- L'artisanat (sauf dans le sous secteur Ab et sous réserve des dispositions de l'article 2),
- L'industrie,
- Les entrepôts,
- Les équipements publics et d'intérêt collectif (sauf ceux indiquées à l'article 2),

**Sont également interdits :**

Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature, L'ouverture et l'exploitation de carrière, Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R.421-19 (à l'exception du a.) et R.421-23 (à compter du c.) du Code de l'Urbanisme. Toutes nouvelles occupations et utilisations du sol dans les secteurs soumis à risques naturels forts, identifiés en annexe du PLU (carte des aléas) et repérés au titre de l'article R.123.11-b) du Code de l'Urbanisme. Dans les secteurs à risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses (gaz, hydrocarbures, produits chimiques) identifiés au titre de l'article R.123-11.b) s'ils existent dans la zone (règles spécifiques).

**En zone A uniquement :**

- Les bâtiments et installations agricoles (y compris les tunnels et les serres) ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiés par les besoins de l'exploitation,
- Les tunnels dans la limite d'une unité par exploitation
- Les constructions à caractère fonctionnels nécessaires aux exploitations sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les annexes touristiques des exploitations agricoles (gîtes et accueil touristique) sont autorisées sous réserve,
- Les commerces types points de vente, ne sont autorisés que si l'activité consiste à vendre la production de l'exploitation, sous réserves,
- Les campings à la ferme sous réserves,
- Les habitations destinées aux chefs d'exploitation des exploitations agricoles professionnelles sont autorisées sous conditions.

**En sous-secteur Ab :**

- Les extensions inférieures ou égales à 60 m2 de surface de plancher à l'intérieur du volume principal ou en extension du volume principal existant.
- Les extensions à usage d'hébergement hôtelier ou d'habitat à l'intérieur du volume principal ou en extension du volume principal existant, si elles sont inférieures ou égales à 60 m2 de surface de plancher d'un bâtiment existant ayant déjà l'occupation d'hébergement hôtelier.
- Les annexes (accolées ou non) des constructions des constructions existantes sont limitées à 1 piscine + 2 annexes qui seront d'une superficie cumulée de 30 m2 de surface de plancher/emprise au sol (hors piscine). Elles seront implantées à moins de 20 m des constructions préexistantes, et sous réserve d'une intégration soignée.
- La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, sous réserves.

PLU

**Les zones agricoles– occupations et utilisations du sol**

**Art 1,2.**

Art1. interdit

Art2. autorisé sous condition

**A / Ae**

**Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme et qui ne figurent pas à l'article A2 sont interdites.**

**Les constructions et installations reconnues indispensables à l'activité agricole**

**Les habitations indispensables à l'exploitation agricole, sous réserve d'être implantées à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistants**

**Les gîtes ruraux à condition qu'ils soient aménagés sous le même toit que le logement de l'exploitant ou dans des bâtiments existants**

**Les bâtiments nécessaires à l'élevage "hors sol", sous réserve d'être implantés à plus de 150 m des zones urbaines ou d'urbanisation future**

**Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.**

**Le camping à la ferme, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, ou à l'exercice des activités agricoles.**

**Les bâtiments agricoles traditionnels repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-3, peuvent être réhabilités dans le volume existant (à l'exception d'éléments architecturaux particuliers en toiture), dans la mesure où :**

- Le bâtiment à réhabiliter est situé à plus de 50 ou 100 m de bâtiments agricoles existants
- Son alimentation en eau potable et son assainissement sont possibles par les réseaux publics ou conformément à la réglementation sanitaire,
- Il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.
- Une seule extension possible, dans la limite de 20% du volume existant.

**Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du PLU :** lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard

**Sous-secteur Ae : les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.**

POS

## Art 1 et 2 : occupations et utilisations du sol

### Par rapport au POS :

- Mise en place d'un sous secteur Ap (paysage) en lien avec les enjeux paysagers identifiés interdisant les nouvelles constructions agricoles.
- Gestion du bâti existant isolé, en sous-secteur Ab (bâti).
- Suppression du sous-secteur NCe (Ae) du POS, et autorisation au sein de la zone A du PLU des équipements publics et d'intérêt collectif dans les conditions ci-après :
  - Ils ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Autorisation des points de vente liés à l'activité des exploitations.
- Possibilité de réhabilitation de constructions au titre de l'article L123-3-1 (zone agricole hors sous-secteurs) et au titre de l'article L123-1-5-7° (constructions existantes en sous-secteur Ab).

**Les zones agricoles – implantation**

**Art 6,7 et 8. Implantation des constructions**

		Art6. implantation/voies	Art7. implantation/limites séparatives	Art8. implantation/même propriété
<b>PLU</b>	<b>A/Ap/Ab</b>	<p>Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés jusqu'en limites des voies publiques et des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone.</p> <p><b>Pour les constructions agricoles, les retraits minimum sont les suivants :</b>                      Par rapport aux limites des emprises publiques, voies publiques et voies privées ouvertes au public ainsi que les RD en agglomération : recul minimal de 6 m.                      Par rapport aux RD hors agglomération : 18 m par rapport à l'axe.</p> <p><b>Pour les constructions à usage d'habitat liées à l'exploitation agricole, et en sous-secteur Ab :</b> voir les règles de la zone Uc.</p>	<p>La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice ne devra pas être inférieure à 4 m.</p> <p>Les annexes non accolées du bâtiment principal, peuvent être édifiées dans une bande comprise entre 0 et 1 m à condition qu'aucune façade bordant la limite ne dépasse 6 m, et que la hauteur au faitage ne dépasse pas 3,50 m.                      Dans le cas contraire (annexes accolées ou non), la distance minimale d'un quelconque point du bâti à une limite séparative est de 4 m.</p>	<p><b>En sous-secteur Ab :</b>                      Les annexes non accolées au bâtiment principal devront s'implanter sur une distance comprise entre 3 et 20 m maximum par rapport à ce dernier.</p>

**Les zones agricoles – implantation**

**Art 6,7 et 8. Implantation des constructions**

		Art6. implantation/voies	Art7. implantation/limites séparatives	Art8. implantation/même propriété
<b>POS</b>	<b>A/Ae</b>	<b>Recul minimum de 6 m.</b>	<b>Recul minimum de 4 m.</b>	<b>Non règlementé</b>

**Art 6,7 et 8 : implantations**

Par rapport au POS :

- Mise en place de règles spécifiques pour le sous-secteur Ab (règles de la zone Uc).

**Les zones agricoles – densités**

**Art 5,9,10,14. densités**

Art5. caractéristiques terrains

Art9. emprise au sol

Art10. hauteur

Art14. COS

A/Ap/Ab

Non réglementé.  
**Néanmoins, pour les projets de réhabilitation des constructions repérées patrimoniales au titre de l'article L123-3-1, ainsi que pour le sous-secteur Ab** : la superficie du terrain devra être suffisante pour pouvoir assurer un système d'assainissement individuel approprié (dans le cas d'absence de réseau collectif d'assainissement ou de sa non programmation)

**Non réglementé.**

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif  
**Pour les bâtiments agricoles autorisés :**  
 Non réglementé.  
**Pour les constructions à usage d'habitat liées à l'exploitation agricole, et pour le sous-secteur Ab :**  
 Se référer à la règle applicable à la zone Uc.

**COS non réglementé.**

PLU

**Les zones agricoles – densités**

**Art 5,9,10,14. densités**

Art5. caractéristiques terrains

Art9. emprise au sol

Art10. hauteur

Art14. COS

A / Ae

**Non règlementé**

Toutefois, en l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, le terrain devra, pour être constructible, avoir une surface suffisante permettant la mise en place d'un système d'assainissement individuel.

**Il n'est pas prévu de CES**

**Non règlementé pour les constructions agricole, ,** mais doit être adapté à l'usage.

**Maximum 9 m au faitage pour les constructions à usage d'habitation.**

**COS non règlementé**

POS

**Art 5,9,10 et 14 : densités**

Par rapport au POS :

- Mise en cohérence de la hauteur des constructions à usage d'habitat avec la zone Uc et règles identiques de gestion des annexes à la zone Uc pour les habitations.

**Les zones agricoles – accès et voiries**

**Art 3. accès et voiries**

**ACCÈS**

**VOIRIES**

**A / Ap / Ab**

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la voie ouverte à la circulation publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

Pour chaque construction, une entrée privative hors clôture et portail encore appelée sas non clos, doit être prévue avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la mise en place d'un dispositif technique permettant d'ouvrir le portail à distance.

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard des exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ouvertes au public des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

**Complémentaire pour les réhabilitations des constructions repérées patrimoniales au titre de l'article L123-3-1, et en sous-secteur Ab :**

La pente des voies privées ne devra pas être supérieure à 14% en ligne droite, et 8% dans les virages.

PLU

**Les zones agricoles – accès et voiries**

**Art 3. accès et voiries**

**A / Ae**

**Pour qu'un terrain enclavé soit constructible son propriétaire doit produire une servitude de passage.**

**Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.**

POS

**Art 3 : accès et voiries**

Par rapport au POS :

- Règles de largeur des voiries en cas de réhabilitation à usage d'habitat d'une construction agricole.
- Mise en place de règles spécifiques pour le sous-secteur Ab (règles de la zone Uc)

**Les zones agricoles – desserte par les réseaux**

**Art 4. Desserte par les réseaux**

PLU

	Eau potable	Eaux usées	Eaux pluviales	Energies/Tel	OM
A / Ap / Ab	<p><b>En sous-secteur Ab :</b> Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable.</p> <p><b>Uniquement en zone A :</b> + l'alimentation en eau potable par une ressource privée répondant aux normes de salubrité publique est possible. Dans ce cas, et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation sanitaire des services de la DDASS.</p>	<p>Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.</p> <p>Tout rejet des eaux usées non traitées, dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit.</p> <p>En l'absence d'un tel réseau, il devra être mis en place un assainissement individuel conforme aux normes et règlements en vigueur.</p>	<p>Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe. En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire „eaux pluviales“ et aux fiches techniques correspondantes. La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux pluviales en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés. Ce dispositif devra être accepté par les Services Techniques Municipaux, afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.</p>	<p>Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.</p>	////

**Art 4. Desserte par les réseaux**

POS

	Eau potable	Eaux usées		
A / Ae	<p>Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.</p>	<p>Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur et de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel.</p>	<p>Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au collecteur d'eau pluviale en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées.</p>	////

**Art 4 : desserte par les réseaux**

Par rapport au POS :

- Précisions apportées sur la gestion des eaux pluviales.

Les zones agricoles – stationnement (à considérer suivant les occupations et utilisations du sol autorisées)

## Art 12. stationnement

### HABITAT

PLU

Habitat lié à l'exploitation

Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération.

Habitat si réhabilitation

Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : 2 places minimum pour une surface de plancher inférieure ou égale à 50m<sup>2</sup>.

### EXPLOITATIONS

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

### EXTENSIONS AUTORISÉES

Les règles applicables sont celles de la zone Uc.

Les zones agricoles – stationnement (à considérer suivant les occupations et utilisations du sol autorisées)

## Art 12. stationnement

POS

A / Ae

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### Art 12 : stationnement

Par rapport au POS :

Règles identiques de stationnement pour l'habitat autorisé en cohérence avec les autres zones.

Les zones agricoles – espaces libres et plantations

**Art 13. Espaces libres et plantations**

A / Ap / Ab

Les plantations, en limites séparatrices, doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les zones agricoles – espaces libres et plantations

**Art 13. Espaces libres et plantations**

A / Ae

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

**Art 13 espaces libres et plantations**

Par rapport au POS :

- Règles de base identiques aux autres zones pour les plantations en limite séparatrice.
- Suppression des références aux Espaces Boisés Classés (EBC).

**Les zones naturelles – occupations et utilisations du sol**

**Art 1,2.**

**N / Nb/Ns/Ne/  
Nm/Nd/Nt**

**Art1. interdit**

**Art2. autorisé sous condition**

**PLU**

**Sont interdits :**

- Les habitations (sauf dans les sous-secteurs Nb, et sous réserve des dispositions de l'article 2).
- L'hébergement hôtelier,
- Les bureaux et services (sauf dans les sous-secteurs Nb, et sous réserve des dispositions de l'article 2).
- Les commerces,
- L'artisanat,
- L'industrie,
- Les entrepôts,
- Les exploitations agricoles.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif (sauf dans les conditions décrites à l'article 2).
- Les exploitations forestières en sous-secteur Ns et les espaces protégés au titre de l'article L123-1-5-7°.

**Sont également interdits :**

- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R.421-19 (à l'exception du a.) et R.421-23 (à compter du c. et à l'exception du e. premier cas en sous-secteur Ne) du Code de l'Urbanisme.
- Toutes nouvelles occupations et utilisations du sol dans les secteurs soumis à risques naturels forts, identifiés en annexe du PLU (carte des aléas) et repérés au titre de l'article R.123.11-b) du Code de l'Urbanisme.
- Dans les secteurs à risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses (gaz, hydrocarbures, produits chimiques) identifiés au titre de l'article R.123-11.b) s'ils existent dans la zone (règles spécifiques)

Complémentaire, en zone N et sous-secteur Ns sauf dispositions spécifiques mentionnées à l'article 2 :

**Dans le sous-secteur Ns uniquement :**

Sont autorisés les légers aménagements s'ils sont directement liés à la découverte et la valorisation des milieux naturels.

**Dans les sous-secteurs Nb uniquement :**

Les extensions, à usage d'habitat, bureau et service si elles sont inférieures ou égales à 60 m2 de surface de plancher, et ce, en une fois d'un bâtiment existant ayant déjà l'une de ces occupations à la date d'approbation du PLU. Les annexes des constructions, sous conditions. La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension, sans annexes accolées, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L123-1-5-7°, sous réserves.

**Dans le sous-secteur Ne uniquement :**

Seules sont autorisées, les extensions d'équipements publics ou d'intérêt collectif existants, l'installation d'infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour assurer une bonne insertion dans le site.

**Dans le sous-secteur Nt uniquement :**

Seuls sont autorisés les aménagements, les infrastructures, les équipements, et les constructions liées aux usages de loisirs, et sportifs.

**Dans le sous-secteur Nm uniquement :**

Les dépôts de matériaux de toute nature, sous réserve de prendre les dispositions nécessaires, afin d'éviter les impacts négatifs sur l'environnement.

**Art 1,2.**

**Art2. interdit**

**Art2. admis sous conditions**

**N / Ne /  
Npe**

**Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme et qui ne figurent pas à l'article N2, sont interdites.**

**Dans le secteur Npe :  
Toute occupation du sol est interdite, à l'exception des supprts des lignes de transport et de distribution d'énergie électrique.**

**POS**

Les ouvrages techniques, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions.

**Le camping à la ferme, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, ou à l'exercice des activités agricoles.**

**Les bâtiments traditionnels repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1.7, peuvent être réhabilités dans le volume existant (à l'exception d'éléments architecturaux particuliers en toiture), dans la mesure où :**

- Le bâtiment à réhabiliter ne porte pas atteinte à la destination de la zone.
- Son alimentation en eau potable et son assainissement sont possibles par les réseaux publics ou conformément à la réglementation sanitaire,
- Il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.
- Maintien du volume existant.

Les clôtures agricoles.

**Sous-secteurs Ne, et Npe : les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.**

## **Art 1 et 2 : occupations et utilisations du sol**

### Par rapport au POS :

- La zone N a été complétée de nombreux sous-secteurs afin d'assurer toutes les occupations et utilisations du sol ne pouvant rentrer dans le cadre de la zone A. Un sous-secteur Ns a été créé pour assurer une meilleure protection des zones humides identifiées au diagnostic.
- Suppression du sous-secteur NDe (Ne) du POS et autorisation au sein de la zone N du PLU des équipements publics et d'intérêt collectif dans les conditions ci-après :
  - Ils ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Suppression du sous-secteur NDep (Nep) du POS, et précision à l'article N1, que toute occupation et utilisation du sol susceptible de porter atteinte aux captages d'eau potable est interdite. Les périmètres de captages sont par ailleurs précisés sur le plan annexe du PLU.

**Les zones naturelles – implantation**

**Art 6,7 et 8. Implantation des constructions**

PLU

N / Nb/Ns/Ne/ Nm/Nd/Nt	Art6. implantation/voies	Art7. implantation/limites séparatives	Art8. implantation/même propriété
	<p>Les équipements publics et d'intérêt collectif peuvent être implantés jusqu'en limite des emprises publiques, voies publiques et des voies privées ouvertes au public.</p> <p>Les autres constructions doivent respecter un recul de <b>8 m de l'axe des emprises publiques, voies publiques et des voies privées ouvertes au public.</b></p> <p>Par rapport aux RD hors agglomération : 18 m de l'axe pour les constructions autorisées dans la zone.</p> <p>Par rapport aux chemins ruraux : 5 m de la limite.</p>	<p>La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice ne devra pas être inférieure à 6 m.</p> <p>Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront, en cas de nécessité liée à leur fonctionnement, s'implanter jusqu'en limite séparatrice.</p> <p><b>Pour le sous-secteur Nb :</b> Voir les règles applicables à la zone Uc.</p>	<p><b>En sous-secteur Nb :</b> Les annexes non accolées au bâtiment principal devront s'implanter sur une distance comprise entre 3 et 20 m maximum par rapport à ce dernier.</p>

**Les zones naturelles – implantation**

**Art 6,7 et 8. Implantation des constructions**

POS

N / Ne / Npe	Art6. implantation/voies	Art7. implantation/limites séparatives	Art8. implantation/même propriété
	<p><b>Recul minimum de 6 m.</b></p>	<p><b>Recul minimum de 6 m.</b></p>	<p><b>Non règlementé</b></p>

**Art 6,7 et 8 : implantations**

Par rapport au POS :

- Des règles ont été instituées au regard des sous-secteurs créés et de leurs vocations.

**Les zones naturelles – densités**

**Art 5,9,10,14. densités**

PLU

N / Nb/Ns/Ne/  
Nm/Nd/Nt

Art5. caractéristiques terrains	Art9. emprise au sol	Art10. hauteur	Art14. COS
<p>Non réglementé. <b>Néanmoins, pour les projets de réhabilitation des constructions repérées patrimoniales au titre de l'article L123-1-5.7°, ainsi que pour le sous-secteur Nb</b> : la superficie du terrain devra être suffisante pour pouvoir assurer un système d'assainissement individuel approprié (dans le cas d'absence de réseau collectif d'assainissement ou de sa non programmation).</p>	Non réglementé.	<p>Règle générale : la hauteur des constructions n'est pas limitée, mais doit être adaptée aux usages.</p> <p>Pour le sous-secteur Nb : se référer à la règle applicable à la zone Uc.</p>	Non réglementé.

**Les zones naturelles – densités**

**Art 5,9,10,14. densités**

POS

N / Ne /  
Npe

Art5. caractéristiques terrains	Art9. emprise au sol	Art10. hauteur	Art14. COS
<p><b>Non réglementé</b></p> <p>Toutefois, en l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, le terrain devra, pour être constructible, avoir une surface suffisante permettant la mise en place d'un système d'assainissement individuel.</p>	<b>Il n'est pas prévu de CES</b>	La hauteur des constructions n'est pas limitée, mais doit être adapté à l'usage	<b>COS non réglementé</b>

**Art 5,9,10 et 14 : densités**

Par rapport au POS :

- Des règles ont été instituées au regard des sous-secteurs créés et de leurs vocations..

**Les zones naturelles – accès et voiries**

**Art 3. accès et voiries**

PLU

N / Nb/Ns/Ne/  
Nm/Nd/Nt

ACCÈS

VOIRIES

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sont adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique et à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la voie ouverte à la circulation publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

Pour chaque construction, une entrée privative hors clôture et portail encore appelée sas non clos, doit être prévue avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la mise en place d'un dispositif technique permettant d'ouvrir le portail à distance.

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard des exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

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

Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.

La pente des voies privées ne devra pas être supérieure à 14% en ligne droite, et 8% dans les virages.

**Complémentaire dans le sous-secteur Nd :**  
l'aménagement de voies de retournement est obligatoire pour les véhicules de collecte (rayon de braquage de 10 mètres environ).

POS

**Les zones naturelles – accès et voiries**

**Art 3. accès et voiries**

N / Ne /  
Npe

**Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.**

**Art 3 : accès et voiries**

Par rapport au POS :

- Des règles ont été instituées au regard des sous-secteurs créés et de leurs vocations.

**Les zones naturelles – desserte par les réseaux**

**Art 4. Desserte par les réseaux**

PLU

	Eau potable	Eaux usées	Eaux pluviales	Energies/Tel	OM
N / Nb/Ns/Ne/ Nm/Nd/Nt	Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément doit être raccordé au réseau public d'eau potable.	Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Tout rejet des eaux usées non traitées, dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit.  En l'absence d'un tel réseau, il devra être mis en place un assainissement individuel conforme aux normes et règlements en vigueur.	Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe. En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire „eaux pluviales“ et aux fiches techniques correspondantes. La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux pluviales en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés. Ce dispositif devra être accepté par les Services Techniques Municipaux, afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.	Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.	Pour toute opération supérieure ou égale à <del>250m<sup>2</sup></del> 500m <sup>2</sup> surface de plancher, la réalisation d'aire de stockage, et de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public (ou dans la copropriété) est obligatoire. Cette aire devra également être accessible aux véhicules de collecte des ordures ménagères. Cette disposition ne s'appliquera pas lorsqu'un point de collecte public existe à proximité immédiate (voir les localisations en annexe sanitaires). Cette disposition ne s'applique pas aux systèmes de compostage des déchets verts.

POS

	Eau potable	Eaux usées	Eaux pluviales	Energies/tel.	OM
N/Ni/NI/Np	Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.	Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.	////	////	////

**Art 4 : desserte par les réseaux**

Par rapport au POS :

- Des règles ont été instituées au regard des sous-secteurs créés et de leurs vocations.

## Art 12. stationnement

### HABITAT

Habitat si  
réhabilitation

Il sera exigé 2 places minimum pour une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.

PLU

### ÉQUIPEMENTS

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

### EXTENSIONS AUTORISÉES

Se référer aux règles de la zone Uc.

## Art 12. stationnement

N/Ni/Nl/Np

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Pour les bâtiments repérés « patrimoniaux » il est demandé :

- 1 place numérotée et non cloisonnée par logement dans le volume bâti
- 1 place par logement à l'extérieur sur la propriété (bâti ou non bâti).

POS

### Art 12 : stationnement

Par rapport au POS :

- Des règles ont été instituées au regard des sous-secteurs créés et de leurs vocations.

PLU

### Les zones naturelles – espaces libres et plantations

## Art 13. Espaces libres et plantations

N / Nb/Ns/Ne/  
Nm/Nd/Nt

Les plantations, en limites séparatrices, doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

### Les zones naturelles – espaces libres et plantations

## Art 13. Espaces libres et plantations

N/Ni/NI/Np

POS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

### Art 13 espaces libres et plantations

Par rapport au POS :

- Règles de base identiques aux autres zones pour les plantations en limites séparatrices.
- Suppression des références aux Espaces Boisés Classés (EBC).