

COMMUNE DE VILLAZ 74 370



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (révision n°1)

RAPPORT DE PRÉSENTATION (extrait)

p153-161, p178-185, p192-234

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

Le Maire,

■ 1



Espaces et Mutations
Etudes, conseil, Urbanisme & Aménagement

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

Tél : 04 50 69 51 98
Fax : 04 50 698 594

bernard.lemaire@espaces-et-mutations.com

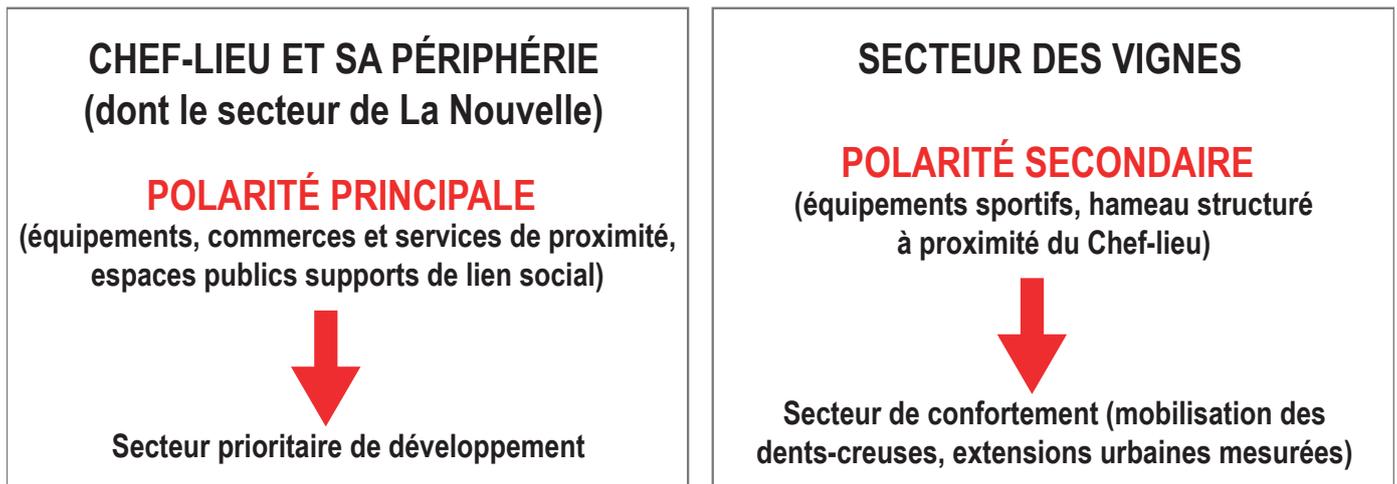
III.2.1 MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

A. LES SECTEURS URBAINS ET A URBANISER

PRÉALABLE : LA STRATÉGIE DE STRUCTURATION URBAINE RETENUE PAR LE PLU

La collectivité s'est engagée dans une démarche de rationalisation foncière et de recentrage de l'urbanisation, sur un territoire marqué par un mitage important, qui s'est développé au fil des années.

Le PADD reprend ces objectifs, en cohérence avec le SCoT du Bassin Annecien, en cours d'élaboration :



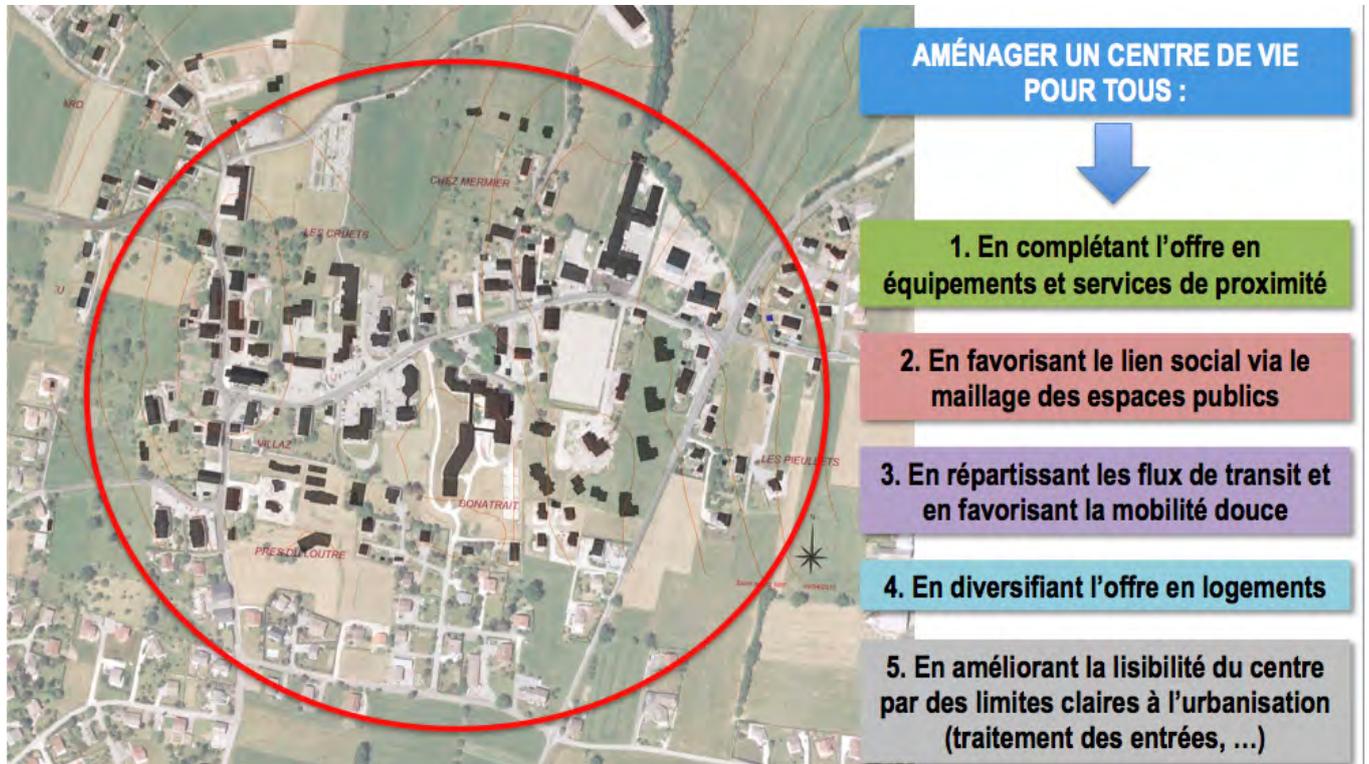
AUTRES HAMEAUX ET LIEUX-DITS : développement limité (dents-creuses)
(contraintes de réseaux, enjeux paysagers/environnementaux/agricoles, cohérence des structures urbaines)

Extrait du PADD de VILLAZ

LE PÔLE PRINCIPAL DE DÉVELOPPEMENT : LE CHEF-LIEU ET SES QUARTIERS PÉRIPHÉRIQUES (DONT LE SECTEUR DE LA NOUVELLE)

1. Une volonté d'aménagement cohérent

Les objectifs poursuivis par la municipalité sur ce pôle, sont :



Le «recentrage» de l'urbanisation sur le pôle Chef-lieu de VILLAZ, doit également permettre de créer les conditions favorables, à moyen terme, pour la mise en place d'une desserte en transports en commun compétitive en direction de l'agglomération annécienne.

En tout état de cause, il conviendra de se référer au schéma de principe relatif à la stratégie d'aménagement du centre-village, inscrit au PADD (p15).

2. Les zones urbaines :

■ Une zone Ua, qui comprend les structures urbaines qui constituent le centre du Chef-lieu (les structures d'habitat, les rues avec les commerces et services de proximité -lorsqu'ils existent ou projetés à terme-). C'est une zone à caractère principal d'habitation, de services, de commerces et de petit artisanat non nuisant. Les règles applicables à la zone Ua ont été définies de façon à assurer la densification des formes urbaines en favorisant la réalisation de formes d'habitat type «petit collectif».

On distingue au sein de cette zone, un **sous-secteur Uam à «Bonatray»** correspondant à la structure de maison de convalescence existante au coeur du Chef-lieu. Il n'y sera autorisé que les occupations et utilisations du sol compatibles avec cette activité présente à VILLAZ depuis de nombreuses années.

■ Une zone Uh, qui identifie spécifiquement les structures urbaines historiques qui constituent la structure ancienne du chef-lieu. Ces secteurs sont au nombre de deux :

- La structure traditionnelle le long de la rue du Porcheron, située en entrée du Chef-lieu depuis la route de la Filière.
- Le quartier de Chez Mermier, au Nord du Chef-lieu.

Sur ces secteurs, les dispositions réglementaires s'assimilent à la zone Ua. Au regard de la configuration du bâti certaines dispositions réglementaires diffèrent (implantations des constructions, toitures à pans obligatoires, COS non réglementé notamment), afin de respecter les caractéristiques morphologiques des lieux.

■ **Une zone Ub qui constitue les franges et la première périphérie de densification possible du Chef-lieu (secteur de confortement).** C'est une zone à caractère principal d'habitation, de services de proximité et de petit artisanat non nuisant. Afin de favoriser les activités commerciales sur les pôles centrales, ces dernières y sont interdites. Les règles applicables à la zone Ub ont été définies de façon à assurer la densification des formes urbaines en favorisant la réalisation de formes de type petits collectifs / collectifs horizontaux, et intermédiaires au sens du SCoT du Bassin Annecien en cours d'élaboration (individuel groupé ou individuel accolé).

Cette zone comprend également un sous-secteur Ubp, regroupant les tenements en contre-bas du Chef-lieu, depuis la route de la Fillière, la route des Provinces et la route des Vignes. Ce classement se justifie au regard des enjeux paysagers existant sur le secteur (sites sensibles en contre-bas du Chef-lieu, participant à la lecture globale des lieux depuis la partie basse de la commune).

Voué, comme l'ensemble de la zone Ub, à accueillir de l'habitat dense, ce sous-secteur bénéficiera de prescriptions particulières au niveau des hauteurs maximales des constructions, afin de limiter l'impact visuel sur les marqueurs identitaires du Chef-lieu (Église, bâti patrimonial) et pour assurer une cohérence de la silhouette bâtie (hauteurs homogènes des constructions).

De plus, ce secteur est grevé d'une servitude de protection, au titre de l'article L123-1.7 du Code de l'Urbanisme, pour motifs d'ordres culturels et paysagers. Ainsi, les toitures-terrasses végétalisées y seront interdites, afin de ne pas porter atteinte à la lecture harmonieuse du bâti identitaire en amont et pour valoriser les vues sur le Chef-lieu (élément repère) depuis le contrebas de la commune.

■ **Une zone Uc / Uci qui constitue les secteurs urbains à l'extrême périphérie du Chef-lieu, présentant soit des problèmes de raccordement au réseau d'assainissement collectif (Uci), soit un positionnement, un caractère, et un fonctionnement à la marge de ce dernier, ne justifiant pas, au regard de la municipalité, un classement en zone Ub.** C'est une zone à caractère principal d'habitation, de services de proximité et de petit artisanat non nuisant. Afin de favoriser les activités commerciales sur les pôles centrales, ces dernières sont interdites en zone Uc. Les règles applicables à la zone Uc ont été définies de façon à assurer la densification des formes urbaines, tout en s'intégrant dans le contexte urbain du secteur (habitat pavillonnaire).

■ **Une zone Ue qui constitue le secteur principal d'implantation des équipements publics et d'intérêt collectif de la commune.** Son implantation, au cœur du Chef-lieu de VILLAZ, doit permettre de répondre au plus près, aux besoins de la population Villazoise, actuelle et future, mais aussi de permettre à la commune d'assumer son rôle de pôle au sein de l'intercommunalité.

En outre :

■ sont identifiés au plan de zonage (au titre de l'article R.123.11.b) les secteurs soumis à risques forts et moyens tels que présentés à la carte des Aléas naturels (voir annexe du PLU). Pour ces secteurs, le règlement et les annexes définissent les dispositions réglementaires de façon à en tenir compte.

3. Les secteurs de développement (urbanisation future) :

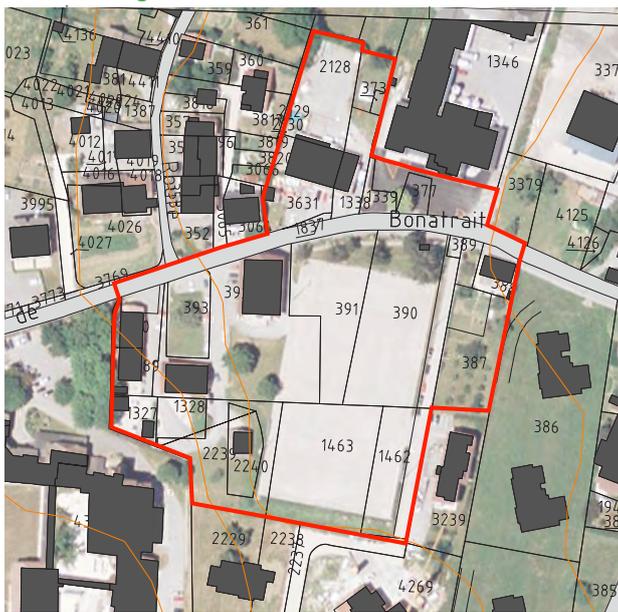
La commune a souhaité porter une attention particulière au développement de son pôle central, dans une logique de développement durable.

Les secteurs de développement (hors mutation au coup par coup de tènements construits privés, non anticipables dans le PLU) sont identifiés comme suit :

■ 2 zones U, constituant des dents-creuses ou des secteurs de renouvellement urbain :

- 1 zone Ua, au coeur du Chef-lieu et faisant l'objet d'une servitude type «périmètre de gel», dans l'attente par la commune de la définition d'un projet d'ensemble.
- 1 zone Ub au Sud du secteur de Bonatrait.

Pour les terrains concernés par la servitude au titre de l'article L123-2-a du Code de l'Urbanisme instaurant un «périmètre de gel» : ouverture d'ici 5 ans (l'ouverture de la zone ne pourra être effective que par une délibération préalable du Conseil Municipal levant la servitude de «gel») et avec respect des orientations d'aménagement si elles existent.



Situé au coeur du Chef-lieu, ce périmètre d'environ 1,6ha, est un secteur à forts enjeux, identifié dans la stratégie d'aménagement du centre village (cf p15 du PADD).

La commune a donc souhaité mettre en place cette servitude, dans l'attente de l'élaboration d'un projet d'ensemble cohérent.

La volonté exprimée par les élus de VILLAZ est ici :

- De promouvoir un espace de centralité (commerces/ services de proximité, espace public), comme véritable lieu de vie connecté aux autres pôles de services implantés le long de l'avenue de Bonatray apaisée, et aux autres secteurs d'habitat du Chef-lieu (via le développement du maillage piétonnier).
- De densifier le secteur via des opérations d'ensemble, alliant mixité sociale et mixité fonctionnelle (équipements,



Requalification de l'avenue de Bonatrait rendue possible par la meilleure répartition des flux de circulation (traitement, sécurisation, ...)

Créer des « accroches » entre les différentes polarités

Favoriser le lien social via l'aménagement d'espaces de vie

La volonté de venir mailler les espaces publics, le long de l'avenue de Bonatray apaisée

- Espaces publics majeurs à conforter
- "Accroches" avec les polarités existantes ou à créer
- Connexions à créer le long de l'avenue de Bonatray requalifiée
- Maillage piétonnier permettant de connecter habitat et équipements



À noter que la collectivité a souhaité maintenir quelques possibilités d'évolution des constructions existantes, à l'intérieur du périmètre, et ceci afin de maintenir la dynamique économique au coeur du Chef-lieu. Les travaux éventuels projetés, pendant la période d'application de la servitude de gel, feront naturellement l'objet de discussions avec la mairie, sur la base des avancées du projet d'aménagement d'ensemble.



- Zone de développement de l'habitat, des commerces et des services
- "opération tiroir" à monter (la poste, commerces, logements)
- Transfert de la salle des fêtes dans la zone d'équipements
- Aménagement d'un maillage d'espace public (plateau traversant, square, ...) en lien avec les cheminements
- Aménagement d'un maillage piétonnier en lien avec les quartiers périphériques et les équipements
- ↔ Contournement viaire à créer permettant :
 - Apaisement de l'avenue de Bonatray : profil, perméabilité, traitement de l'espace public
 - Mise en valeur du quartier ancien de Chez Mermier en le libérant des flux routiers "parasites"

Le futur projet devra intégrer la stratégie d'aménagement du centre village (cf plus haut), avec, entre autres :

- La réalisation d'une nouvelle voie urbaine venant se connecter sur l'avenue de Bonatray par le Nord, permettant d'apaiser cette dernière (requalification en vue de donner plus de place aux modes doux, perméabilités).
- Le maintien et le développement des activités et des services de proximité à l'échelle du projet (mixité des fonctions).
- La requalification des espaces publics (type plateau traversant, square, ...) en lien avec le réseau de cheminements piétons et les activités de proximité.
- Le développement de formes urbaines denses (estimation : environ 50 logements réalisés au sein d'opérations associant aussi des activités de proximité), et contenant une part importante de logements locatifs sociaux (cf point D relatif aux servitudes pour logements).

Nota : il conviendra de se reporter p15 du PADD pour connaître le contexte général de confortement du centre-village, dans lequel s'inscrit pleinement le périmètre de gel.

La zone Ub pré-citée peut s'ouvrir immédiatement à l'urbanisation, sous réserve du respect des orientations d'aménagement :

- **Zone Ub au Sud du quartier de Bonatray (environ 1,2ha) :** habitat de type petit collectif horizontal R+1 (estimation 10 logements environ), individuel accolé (environ 4 logements), et individuel pur (à la marge, environ 1 logement). Il s'agit d'un secteur de confortement du centre village. Les principes d'aménagement retenus visent à :
 - Intégrer le contexte urbain environnant (à l'interface entre le tissu pavillonnaire et le secteur de Bonatray).
 - Promouvoir des formes urbaines plus économes en foncier,
 - Adapter le potentiel d'urbanisation aux capacités du réseau viaire.

Une orientation d'aménagement a été mise en place permettant d'organiser la composition urbaine de la zone (organisation de la desserte, cheminements piétons, formes urbaines souhaitées).

■ **4 zones 1AU(i), de confortement du centre village :**

- 1 zone 1AUbp, sur le secteur de Champ Puget.
- 1 zone 1AUb sur le secteur du Pré du Puis.
- 1 zone 1AUCi sur le secteur des Moironnets.

- 1 zone 1AUbp sur le secteur de La Nouvelle.

Pour ces zones : ouverture immédiate avec respect des orientations d'aménagement si elles existent.

Ce sont les principaux lieux stratégiques qui doivent permettre, **à court terme, de conforter, et de structurer le Chef-lieu, via des formes urbaines adaptées et le traitement des espaces publics.**

Sur ces secteurs, les réseaux sont existants, hormis sur la zone 1AUc des Moironnets où l'assainissement autonome est possible.

Afin d'assurer, une organisation et une composition structurée de l'urbanisation (notamment en réponse aux orientations du PADD), la municipalité a souhaité préciser des orientations d'aménagement. Le règlement favorise, globalement, la réalisation d'une urbanisation par opération d'aménagement d'ensemble.

- **Zone 1AUbp «secteur de Champ Puget»** : habitat de type petit collectif horizontal R+1+C (estimation 30 logements environ) et individuel accolé (à la marge environ 5 logements), avec logements locatifs sociaux.

Les objectifs sont ici de venir conforter le Chef-lieu, en développant des formes urbaines plus économes en foncier, tout en veillant à inscrire l'opération en harmonie avec les constructions existantes à proximité et les vis-à-vis (bâti identitaire du Chef-lieu et Grand Paysage). Ainsi, la hauteur maximale souhaitée ici pour les bâtiments collectifs se limite à 3 niveaux maximum (y compris les combles).

Une orientation d'aménagement a été mise en place permettant d'organiser la composition urbaine de la zone (organisation de la desserte, programme souhaité, cheminements piétons connectant le site avec le Chef-lieu en amont).

- **Zone 1AUb «secteur du Pré du Puis»** : habitat de type petit collectif R+2+C ou R+2 (estimation 68 logements environ), et individuel accolé (à la marge environ 5 logements), avec logements locatifs sociaux.

Les objectifs sont ici de venir conforter le Chef-lieu, en développant des formes urbaines plus économes en foncier, tout en veillant à inscrire l'opération en harmonie avec les constructions existantes à proximité.

Une orientation d'aménagement a été mise en place permettant d'organiser la composition urbaine de la zone (organisation de la desserte, programme souhaité, cheminements piétons connectant le site avec le Chef-lieu en amont, espaces communs).

- **Zone 1AUci «secteur des Moironnets»** : habitat de type individuel accolé et individuel pur (estimation 9 logements environ).

Ce secteur s'apparente aujourd'hui à une «dents-creuse», et son urbanisation doit permettre de venir «finir» le Chef-lieu sur sa frange Est. Les objectifs sont ici d'intégrer le contexte urbain environnant (transition entre les grandes plages agricoles et le centre-village, tissu pavillonnaire à proximité), de promouvoir des formes urbaines plus économes en foncier et d'adapter le potentiel d'urbanisation à la desserte viaire.

Ce secteur présente la particularité d'être en assainissement autonome (seul secteur d'urbanisation future du PLU). Son ouverture immédiate à l'urbanisation se justifie par le fait que son accès s'effectue depuis le chemin des Moirons (au contraire de la zone 2AU des Moironnets).

Une orientation d'aménagement a été mise en place permettant d'organiser la composition urbaine de la zone (organisation de la desserte, programme souhaité, cheminements piétons connectant le site avec le Chef-lieu).

■ **Zone 1AUbp «secteur de La Nouvelle»** : habitat de type individuel accolé (estimation 23 logements environ).

Ce secteur s'apparente aujourd'hui à une «dents-creuse». Il est raccordable au réseau d'assainissement collectif.

Les objectifs sont ici de promouvoir des formes urbaines plus économes en foncier, tout en prenant en compte le contexte urbain environnant (tissu pavillonnaire), et de marquer des limites claires d'urbanisation sur la frange Sud-Ouest du pôle principal.

Une orientation d'aménagement a été mise en place permettant d'organiser la composition urbaine de la zone (organisation de la desserte, programme souhaité, cheminements piétons connectant le site avec le Chef-lieu en amont).

■ **1 zone 1AUe, de confortement de l'offre en équipement au coeur du Chef-lieu :**

Pour cette zone ci-après : l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'études de programmation, précisant les besoins en matière d'équipements, notamment des capacités et de la programmation pour la future salle communale.

Cette zone a vocation à venir conforter la polarité du Chef-lieu à l'échelle communale et intercommunale.

Les principaux besoins ont été identifiés dans le cadre de l'étude d'aménagement du centre village :

- Permettre l'extension du cimetière.
- Permettre une éventuelle extension des locaux occupés par l'association des *Compagnons du Devoir*.
- Implanter une nouvelle salle communale, en remplacement de celle existante au coeur du Chef-lieu (à l'intérieur du périmètre de gel), cette dernière ne répondant plus de manière suffisante à l'évolution de la demande et à l'accessibilité PMR. Une étude de programmation sera menée afin d'en déterminer les capacités d'accueil. Dans ce cadre, il conviendra de prendre en compte la portée intercommunale d'un tel équipement sur VILLAZ.
- En plus des grands équipements publics, la municipalité souhaite permettre l'implantation sur ce secteur de services d'intérêt collectif (dans le domaine de la santé notamment), afin de venir compléter l'offre existante.
- Irriguer ce secteur par des perméabilités piétonnes connectées au réseau du Chef-lieu, afin de promouvoir l'accessibilité douce de la zone.

■ **2 zones 2AU, de confortement du centre village :**

- 1 zone 2AU, sur le secteur du Pré du Milieu (environ 1,4 ha), **qui est associée directement au projet d'aménagement du centre village (nouvelle voie urbaine structurante, logements sociaux) à échéance du PLU mais dont l'ouverture est conditionnée à l'amélioration préalable de l'accessibilité (emplacement réservé), et de la desserte par le réseau d'assainissement collectif (possible gravitairement après l'aménagement de la zone 1AUbp de Champ Puget).**

Cette zone sera ouverte par une procédure adaptée faisant évoluer le PLU.

Compte tenu de son importance dans la mise en oeuvre de la stratégie d'aménagement du centre village, les orientations d'aménagement ont d'ores et déjà été définies :

Les principes d'aménagement à respecter sont :

centre village, en évaluant notamment que les objectifs de production de nouveaux logements n'ont pas été atteints et que l'ouverture à l'urbanisation ne contribuera pas à les dépasser.

Cette zone sera ouverte par une procédure adaptée faisant évoluer le PLU, suite à un bilan préalable des surfaces consommées et vérification qu'elle ne remet pas en cause les objectifs de maîtrise de la croissance fixés au PADD.

Compte tenu de son importance dans la mise en oeuvre de la stratégie d'aménagement du centre village, les orientations d'aménagement ont d'ores et déjà été définies :



Un accès direct depuis la RD5 requalifiée et traitée en voie urbaine (cf pièce n°1 et pièce n°5 du PLU).

 Le traitement du nouveau carrefour avec la RD5. La municipalité a par ailleurs instauré un emplacement réservé sur le secteur (cf pièce n°5 du PLU), pour l'aménagement du carrefour (sécurisation).

 Une voie de desserte interne, depuis le carrefour à créer, en impasse pour les véhicules, mais intégrant une continuité piétonne, reliant le secteur avec la zone 1AUc au Sud.

La mise en place **d'une limite claire et durable d'urbanisation** par rapport aux grands tènements agricoles en amont (cf stratégie du centre village). Cette limite pourra être marquée par le voie de desserte interne et prendre la forme d'un traitement paysager.

 L'habitat de type collectif horizontal est souhaité, afin de conserver des perspectives intéressantes sur les contreforts du Parmelan, depuis la RD5 requalifiée (+ ou - 30 logements). De plus, une implantation du bâti perpendiculairement à la RD5 sera privilégiée (mise en valeur des perspectives, minimisation des nuisances sonores).

Nota : Ces schémas sont indiqués ici à titre indicatif. La commune pourra les faire évoluer en fonction de ses besoins dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU. Les orientations d'aménagement opposables sont inscrites en pièce n°3.

F. JUSTIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES

«TOITURES TERRASSES UNIQUEMENT SI ELLES SONT VÉGÉTALISÉES»

Afin d'anticiper la mise en oeuvre des lois Grenelle de l'Environnement, la collectivité a souhaité permettre au PLU la réalisation de constructions économes en énergies. Cette initiative se traduit par différentes actions réglementaires comme la non interdiction de panneaux solaires, la possibilité de déroger à certaines règles de l'article 11 ou encore par l'inscription dans les orientations d'aménagement de la nécessité de réaliser des constructions contribuant à économiser la ressource énergétique.

Par ailleurs, la collectivité a souhaité permettre la réalisation de toitures terrasses végétalisées, afin d'améliorer la rétention des eaux pluviales. Cette volonté a cependant été encadrée, et ce, afin de respecter la typomorphologie actuelle du bâti de type vernaculaire.

Ainsi, le règlement du PLU affirme le maintien des toitures à pans identitaires pour les quartiers présentant un intérêt historique et patrimonial pour VILLAZ (zones Uh, Uhi, trame L123-1-5.7° identifiant les quartiers ou bâtis anciens). Pour les autres zones, les toitures terrasses pourront être autorisées sous réserve d'être végétalisées.

«RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BÂTI DÉTRUIT APRÈS SINISTRE»

Afin d'éviter le maintien sur long terme de ruines disgracieuses et dangereuses la collectivité a décidé de réduire le délais de 10 ans à 4 ans.

«MAJORATION DE COS POUR LOGEMENT SOCIAL OU PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE»

La collectivité envisage de majorer de 20% le COS des zones U et AU en cas de réalisation de logement social (au titre de l'article L127-1-5 du code de l'urbanisme), et de construction à performance énergétique (au titre de l'article L128-1 du code de l'urbanisme). Deux délibérations seront prises, le cas échéant, en marge du PLU et pourront être annexées par mise à jour des pièces annexes.

«PÉRIMÈTRE DE GEL AU TITRE DE L'ARTICLE L123-2.a»

Rappel de l'article L123-2a du code de l'urbanisme : «Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés».

Comme indiqué au point A. Les secteurs urbains et à urbaniser, la municipalité a souhaité instauré un périmètre de gel au coeur du Chef-lieu, afin de se donner le temps d'élaborer un projet d'aménagement cohérent sur le secteur, répondant aux besoins identifiés dans l'étude du centre village (restructurer les espaces urbains, mailler les espaces publics, développer l'offre de proximité, ...).

Ce périmètre est instauré pour une durée maximale de 5 ans, à compté de l'approbation du PLU. En d'autres termes, la levée de la servitude s'effectuera au plus tard 5 ans après la mise en exécution du document d'urbanisme.

«ESPACES IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5.7°»

La collectivité a souhaité identifier certains éléments de paysage, quartiers, immeubles, afin de les protéger pour des motifs d'ordre culturel ou écologiques.

On distingue 3 types de trame L123-1-5.7° sur le territoire communal :

- Une trame L123-1-5.7° identifiant les espaces naturels à protéger.

(voir point suivant relatif à l'absence d'espaces boisés classés).

- Une trame L123-1-5.7° identifiant les quartiers historiques et les secteurs à enjeux paysagers (en zone Uh/Uhi, et en zone Ubp).

La collectivité a souhaité assurer le respect et la mise en valeur de ses tissus urbains traditionnels, en interdisant l'implantation de toitures-terrasses végétalisées au sein :

- Des tissus traditionnels (Uh/Uhi).
- De certains secteurs en contre-bas de ces derniers, et participant à leur lisibilité depuis le grand territoire (sous-secteur Ubp en entrée du Chef-lieu depuis la route de la Fillière **et depuis la route des Vignes**).



Vue sur le quartier ancien de Chez Mermier, dans le Chef-lieu. Les nouvelles constructions devront contribuer au respect des formes traditionnelles, via le maintien des toitures à pans.



Vue sur l'entrée du Chef-lieu, depuis la route de la Fillière. Le maintien de formes urbaines avec toitures à pans en contre-bas permettra le maintien d'une lecture harmonieuse du secteur de l'Église (marqueur identitaire du Chef-lieu).

- Une trame L123-1-5.7° identifiant les bâtiments à valeur patrimoniale.

Une mise à jour des bâtiments patrimoniaux a été effectuée dans le cadre de l'élaboration du PLU. Ceux-ci ont été identifiés, compte tenu de leur caractère culturel, avec notamment :

- Les vieux corps de ferme à l'architecture savoyarde (repérés au titre du L123-3.1 si le bâtiment exerce encore une activité agricole).
- L'habitat traditionnel participant à l'identité du lieu (toitures, gros volumes, implantation en bordure de voie, ...).

Leur protection, au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme permet de préserver leur volume tout en permettant leur réhabilitation. Le règlement précise, en outre :

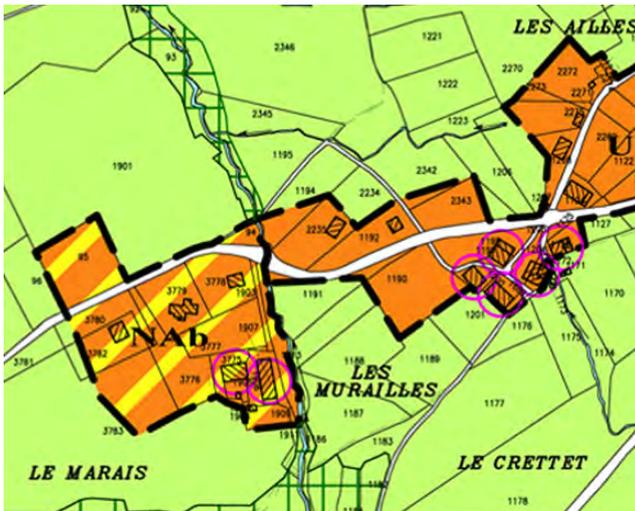
- Leur réhabilitation est possible sans limitation de SHON et sans extension (maintien du volume principal de la construction).
- Le caractère architectural du bâti devra être conservé : esprit général des façades et des ouvertures, ou encore maintien de leurs composantes essentielles (porte de grange, dépassé de toiture, jacobine).

«L'ABSENCE D'ESPACES BOISÉS CLASSÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L130-1»

Le Plan d'Occupation des Sols de Villaz contenait un certain nombre d'Espaces Boisés Classés (EBC), au sein des zones NC et ND. Ceux-ci recouvraient les grands espaces des reliefs, ainsi que les ripisylves des cours d'eau.

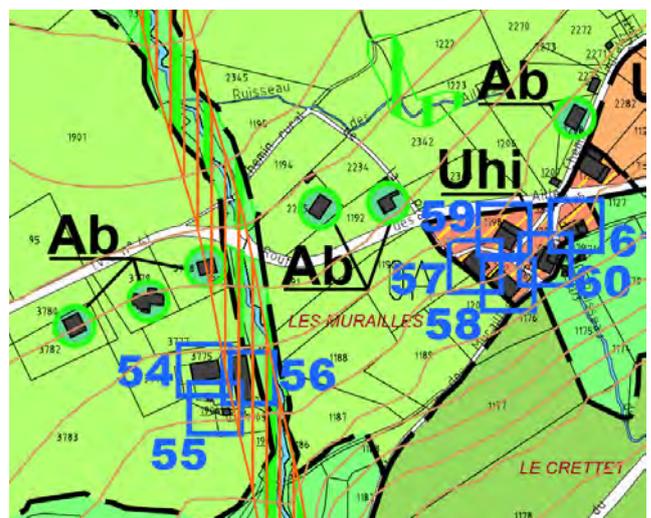
La collectivité n'a pas souhaité maintenir cette trame, compte tenu du nouveau plan de zonage du PLU, qui protège de fait ces espaces (principalement en zone N). Ils sont donc soumis directement au régime forestier.

La zone naturelle est par ailleurs largement étendue par rapport à la zone ND du POS (environ 697 ha au PLU contre Xha au POS). Elle recouvre, entre autres, la quasi-totalité des ripisylves des cours d'eau, améliorant la protection de ces dernières.



Les EBC du POS garantissaient la protection des ripisylves, mais ceux-ci étaient parfois interrompus à l'intérieur des zones urbaines.

(exemple : secteur des Murailles)



Le PLU garantit une protection complète par un classement en zone N de la quasi totalité des ripisylves.

(exemple : secteur des Murailles)

Les servitudes L123-1-5.7° viennent compléter ce dispositif de protection :

- En dehors des zones naturelles les espaces boisés, présentant un caractère intéressant, bénéficient de cette servitude afin de garantir soit leur intégrité, soit, le cas échéant, leur reconstitution avec espaces identiques.
- Une partie des ripisylves afin de protéger les zones de débordement et d'assurer le maintien des terres.
- Des ensembles boisés intéressants dans le Chef-lieu (vergers), par leur rôle de respiration et de séquençement du tissu urbain.

«LA SUPPRESSION DE LA ZONE DE SAISINE DE LA DRAC AU CHEF-LIEU»

Le Plan d'Occupation des Sols de Villaz identifiait une zone de saisine de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), pour les certificats et autorisations d'urbanisme sur les tènements fonciers autour de l'église. Cette servitude n'est pas maintenue dans le cadre du PLU compte tenu des évolutions législatives et, notamment de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Dans ce cadre, la zone de saisine du Chef-lieu n'a pas été reconduite par l'archéologie départemental.

Toutefois, les dispositions générales relatives à l'archéologie préventive (Livre V - Titre II du Code du patrimoine) s'appliquent toujours sur le territoire communal.

G. TABLEAU DE SURFACES DU PLU

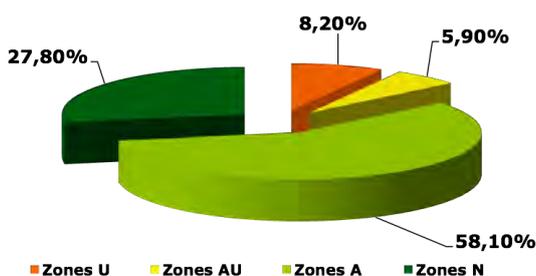
Révision n°2 / surfaces (ha)

Zones urbaines	Ua		19,84
	dont	Uam	2,41
	Uh		5,36
	dont	Uhi	3,34
	Ub		24,99
	dont	Ubp	1,98 12,80
	Uc		63,25
	dont	Uci	31,20
	Ue		2,84
	Ux		19,67
Sous-total			135,95
Zones à urbaniser	1AU(i)		10,13
	dont	1AUB/1AUbp	4,26
	dont	1AUc	2,40
	dont	1AUci	0,60
	dont	1AUe	2,84
	2AU		14,94
	dont	vocation d'activités	8,71
	Sous-total		
Zones agricoles	A		667,06
	dont	Ap	108,84
	Constructions diffuses		Ab 208 cerclages
	Sous-total		
Zones naturelles et forestière	N		696,96
	dont	Ne	2,98
	dont	Ns	5,02
	dont	Nt	8,06
	dont	Nm	1,03
	dont	Nd	0,37
	Constructions diffuses		Nb 10 cerclages
	Sous-total		

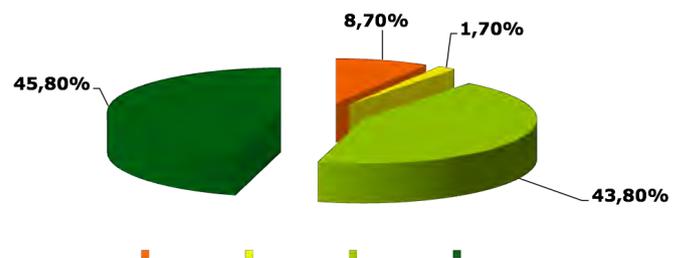
1AU vocation principale habitat

Vocation d'équipements publics

Répartition des surfaces par zones au POS



Répartition des surfaces par zones au PLU



Chapitre III.3 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

III.3.1. COMPATIBILITÉ AVEC LES PRINCIPES DES ARTICLES

L.110 ET L.121-1 DU CODE DE L'URBANISME

D'une manière générale le P.L.U s'inscrit à la base d'une hiérarchie de normes supra-communales avec lesquelles il doit être compatible. Ces contraintes supra-communales ont été mentionnées dans le « Porter à Connaissance ».

La commune de VILLAZ est soumise :

- Au contenu des articles **L.110, et L.121-1 du Code de l'Urbanisme** qui précisent les conditions générales que doit respecter un PLU.
- **À la loi relative au développement et à la protection de la montagne** - n°85-30 du 9 janvier 1985 (sur l'ensemble du territoire communal).

Nota : la commune est également en partie couverte par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome d'Annecy-Meythet. La seule zone urbaine concernée est la zone d'activité de la Fillière, qui n'est pas vouée à accueillir des habitations (hors 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 SHON maximum).

La loi Montagne a pour principes généraux (articles L145-1 à L145-13 du Code de l'urbanisme) :

- De réaliser l'urbanisation en continuité des bourgs, villages, hameaux existants, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes.
- D'assurer la compatibilité de la capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation avec la préservation des espaces naturels et agricoles.
- De préserver les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales, et forestières.
- De préserver les espaces, les paysages, et les milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.

Les articles L.110 et L.121-1 déterminent les principes directeurs que doit respecter un PLU. En plus du **principe d'équilibre** qui était déjà présent dans l'ancien article L.121-10 du Code de l'Urbanisme, le nouvel article L.121-1 rend opposable les principes d'une « **diversité des fonctions urbaines et d'une mixité sociale** », ainsi que d'une « **utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux** ».

Article L.110 :

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Article L.121-1 :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

Le P.L.U. de VILLAZ s'est attaché à respecter ces grands objectifs :

Par rapport aux objectifs sur les activités agricoles :

- En protégeant par un classement en A (voir Ap) les principales zones identifiées lors de l'enquête agricole, qui n'entraient pas en conflit avec la mise en œuvre des objectifs majeurs de la révision.
- En assurant la pérennité des exploitations, grâce à la préservation de parcelles de convenance (évitant leur enclavement) et à l'éloignement des secteurs constructibles des sièges d'exploitations pérennes.

Par rapport aux objectifs sur les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard :

- En classant en N les principales unités boisées ainsi que les secteurs de bord de ruisseau,
- En classant en N et Ap les grands espaces de qualité paysagère,
- En protégeant les espaces boisés les plus significatifs dans le paysage communal (notamment les haies, ripisylves et bocages) en leur affectant une servitude particulière au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme.
- En reconnaissant la qualité et la sensibilité des secteurs traditionnels : zonage spécifique Uh, identification des bâtiments patrimoniaux (possibilité de réhabilitation des volumes existants), protection au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme des espaces urbains à forts enjeux (maintien de volumétries traditionnelles, garantes d'une lecture harmonieuse des lieux).

Par rapport aux objectifs sur la réalisation de l'urbanisation en continuité des bourgs, villages et hameaux existants :

- En recherchant principalement la densification de l'existant et en freinant la progression de l'urbanisme linéaire, par une délimitation stricte des limites d'urbanisation. Les possibilités de développement se concentrent autour d'une polarité centre et d'une polarité secondaire, dans un souci de confortement de l'existant, de lutte contre le mitage, et intégrant les enjeux agricoles environnementaux et paysagers.
- Par un découpage « fin », notamment des secteurs urbains, qui tient compte des caractéristiques typomorphologiques existantes ainsi que des caractéristiques de chaque zone, pour en limiter l'éclectisme et assurer une certaine cohérence interne, tant esthétique que fonctionnelle.

Par rapport aux objectifs sur la compatibilité de la capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation et la préservation des espaces naturels et agricoles :

- Par un meilleur équilibrage (spatial) du développement et des densités différenciées entre le pôle principal (chef-lieu et sa périphérie), la polarité secondaire du secteur des Vignes, et les secteurs d'habitat périphériques constitués par les principaux hameaux.
- En gérant son avenir avec méthode, par la mise en oeuvre de stratégies globales d'aménagement à l'échelle des polarités et en limitant le développement des hameaux.
- En assurant au PLU une certaine capacité d'accueil, tant en matière de population, de logements, que d'activités (intégrées à leur environnement), correspondant aux objectifs du futur SCoT et de la croissance que s'est fixé la commune.

III.3.2. PRISE EN COMPTE DES PRÉOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES

La protection des zones naturelles, facteur du maintien des équilibres écologiques, est une des préoccupations essentielles de l'État.

Les préoccupations environnementales énumérées à l'article 1 de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, et qui sont d'intérêt général, sont les suivantes :

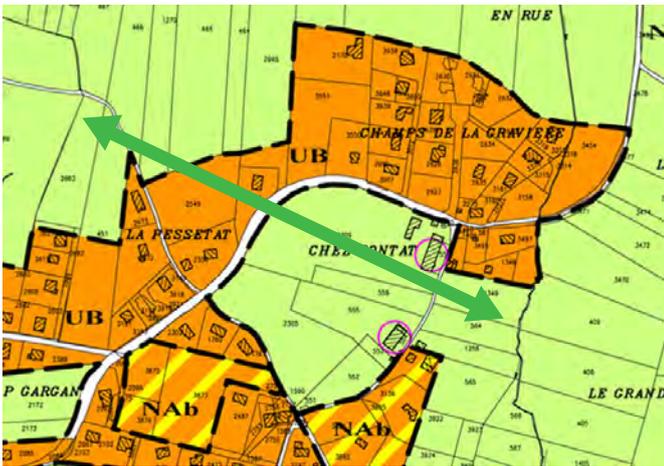
- La protection des espaces naturels et des paysages
- La préservation des espèces animales et végétales
- Le maintien des équilibres biologiques auxquels participent les espaces et espèces
- La protection des ressources naturelles contre toutes les causes de dégradation qui les menacent.

Dans ces différents domaines, la commune a produit, dans le cadre du rapport de présentation, les analyses relatives à l'état initial du site et de l'environnement.

Les réponses apportées par le PLU portent notamment sur :

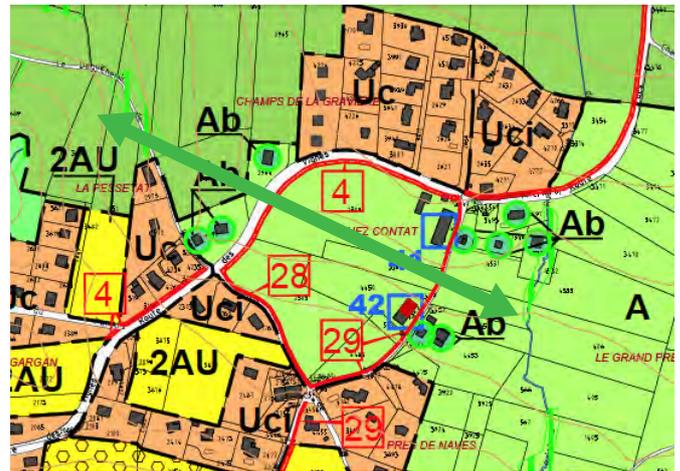
- La densification des zones à travers les dispositions du règlement et en imposant des orientations d'aménagement à réaliser pour les futures zones d'urbanisation d'importance.
- Le confortement du développement autour des espaces les plus structurés, composés d'une polarité principale et d'une polarité secondaire.
- Le maintien, voire dans certains cas, le confortement des corridors écologiques, vis-à-vis de l'urbanisation.

Exemples (non exhaustifs) :



Corridor écologique perturbé identifié au PADD, interrompu au POS par une zone urbaine.

(exemple : secteur des Vignes)



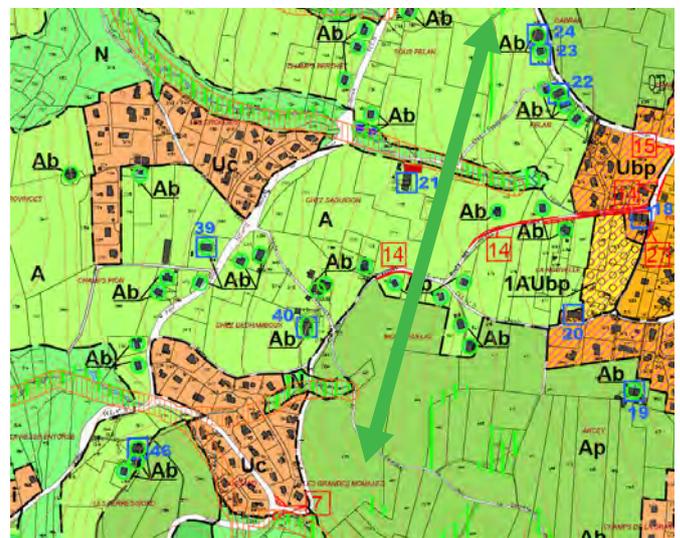
Le PLU limite fortement les possibilités de développement de l'existant par un classement Ab, afin de garantir la vocation extra urbaine du site.

(exemple : secteur des Vignes)



Corridor écologique perturbé identifié au PADD, interrompu au POS par une zone urbaine.

(exemple : secteur de Montesullaz)



Le PLU limite fortement les possibilités de développement de l'existant par un classement Ab, afin de garantir la vocation extra urbaine du site.

(exemple : secteur de Montesullaz)

La collectivité a montré son souci de gérer l'évolution de l'urbanisation d'une façon économe et cohérente en préservant les grands équilibres et les sites sensibles.

Le classement dans le PLU de zones A et N permet à la commune de gérer avec méthode et de préserver pour les générations futures des micro-sites encore vierges ou des espaces cohérents présentant des spécificités (telles que les grandes entités agricoles), contribuant ainsi à préserver le caractère et le cadre de vie.

C'est donc en s'appuyant sur l'analyse agricole et paysagère territoriale que le PLU de VILLAZ a pu déterminer les zones d'affectation des sols suivant l'usage qui doit en être fait.

Les zones A sont celles dont l'affectation exclusive est liée à une activité agricole productive, actuelle ou potentielle. Ces zones sont protégées « en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ». La délimitation des zones U et AU en a tenu compte.

C'est donc en s'appuyant sur l'analyse agricole, paysagère, environnementale, des déplacements, et de l'assainissement que le PLU de VILLAZ a pu déterminer les occupations et les utilisations des sols selon l'usage qui doit en être fait pour préserver et mettre en valeur le cadre de vie.

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>Sont interdits : -Les industries, -Les commerces - Les exploitations agricoles ou forestières, - Les entrepôts.</p> <p>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.</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>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</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>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les habitations (sauf celles décrites à l'article 2 sous conditions), - Les commerces (sauf ceux décrits à l'article 2 sous conditions), - Les exploitations agricoles ou forestières. <p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> -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. -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. - Les annexes, uniquement si accolées au bâtiment principal.

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 zones urbaines – implantation

PLU

Art 6,7 et 8. Implantation des constructions

	Art6. implantation/voies	Art7. implantation/limites séparatives	Art8. implantation/même propriété
Ua / Uam	<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>
Uh/Uhi	<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
UA / UAb	<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>Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.</p> <p>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.</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

Les zones urbaines – implantation

PLU

Art 6,7 et 8. Implantation des constructions

	Art6. implantation/voies	Art7. implantation/limites séparatives	Art8. implantation/même propriété
Ub / Ubp	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Pour les chemins ruraux : 5 m par rapport aux limites. - Pour les RD hors agglomération : 18 m par rapport à l'axe. 	<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"> -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>les annexes non accolées au bâtiment principal devront respecter une distance minimale de 3 m par rapport à ce dernier.</p>
Uc / Uci	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Pour les chemins ruraux : 5 m par rapport aux limites. - Pour les RD hors agglomération : 18 m par rapport à l'axe. 	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
UB	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
Ue	<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
Ux	<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>	- Recul minimal égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 5 m.	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
UE	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 3 m.</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
UX	<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>	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.	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
Ua / Uam	Non réglementé	Non réglementé	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)
Uh/Uhi	Uh : non réglementé. 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 réglementé non

POS

Les zones urbaines – densités

Art 5,9,10,14. densités

	Art5. caractéristiques terrains	Art9. emprise au sol	Art10. hauteur	Art14. COS
UA / UAb	Non réglementé 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

PLU **Les zones urbaines – densités**
Art 5,9,10,14. densités

	Art5. caractéristiques terrains	Art9. emprise au sol	Art10. hauteur	Art14. COS
Ub / Ubp	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)
Uc / Uci	<p>Uc : non réglementé.</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
UB	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
Ue	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 non réglementé.
Ux	Règle générale : 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 non réglementé.

Les zones urbaines – densités				
POS	Art 5,9,10,14. densités			
	Art5. caractéristiques terrains	Art9. emprise au sol	Art10. hauteur	Art14. COS
UE	Idem UA	Il n'est pas prévu de CES	La hauteur compatible avec l'environnement du secteur.	COS réglementé non
UX	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 cœur 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 cœur 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
PLU	Ua / Uam					
	Uh/Uhi					
	Ub / Ubp	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.	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 sous-secteurs à assainissement individuel : 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.	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, doit être raccordé aux réseaux existants. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.	Pour toute opération supérieure ou égale à 250 m2 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.
	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
POS	UA / UAb					
	UB	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 et la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel.	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	Les raccordements au réseau électrique est obligatoire.	////
	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 m2 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 250 m2 de SHON	20% des places, en plus des places obligatoires, seront réalisées en places „visiteur“ non affectées. 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 m2 de surface de chambre, et une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.
Bureaux-services	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 25 m2 de surface de plancher (15 m2 en zone Ux)
Artisanat	En tout état de cause, il est exigé, au minimum, 1 place par tranche de 100 m2 de surface artisanale, et 1 place par bureau.
Commerces	Inférieur ou égal à 100 m2 de surface de plancher : non réglementé. Au delà, 1 place minimum par tranche de 25 m2 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.
---------------------	---

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 m2 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 m2 de salle de restaurant
Bureaux-services	1 place par tranche de 60 m2 de SHON
Artisanat	Une aire de stationnement au moins égale à la moitié de la SHON
Commerces de + de 200 m2 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.

Les zones urbaines – espaces libres et plantations

PLU

Art 13. Espaces libres et plantations

Ua / Uam

Pour toute opération supérieure à 500 m² 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).

Uh/Uhi

La réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables vient en déduction d'un espace vert d'un seul tenant.

Ub / Ubp

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°.

Uc / Uci

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.

La réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables vient en déduction d'un espace vert d'un seul tenant.

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

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).

UB

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 dissimulées 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

POS

Art6. implantation/voies

Art7. implantation/limites séparatives

Art8. implantation/même propriété

AU

Sans objet.

Sans objet.

Sans objet.

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 5,910 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

1AU

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.

1AUb / 1AUc /
1AUe

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

PLU

Les zones à urbaniser– espaces libres et plantations

Art 13. Espaces libres et plantations

AU

Sans objet

AUa / AUb /
AUx

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

POS

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 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 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.

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
PLU	A/Ap/Ab	<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>Pour les constructions agricoles, les retraits minimum sont les suivants : 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>Pour les constructions à usage d'habitat liées à l'exploitation agricole, et en sous-secteur Ab : 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>En sous-secteur Ab : 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
POS	A/Ae	Recul minimum de 6 m.	Recul minimum de 4 m.	Non règlementé

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

PLU

	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.

Les zones agricoles – densités

Art 5,9,10,14. densités

POS

	Art5. caractéristiques terrains	Art9. emprise au sol	Art10. hauteur	Art14. COS
A / Ae	Non réglementé 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 réglementé 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 réglementé

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.

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.

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>En sous-secteur Ab : 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>Uniquement en zone A : + 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>		

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 50m².

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 8 m de l'axe des emprises publiques, voies publiques et des voies privées ouvertes au public.</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>Pour le sous-secteur Nb : Voir les règles applicables à la zone Uc.</p>	<p>En sous-secteur Nb : 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
Recul minimum de 6 m.	Recul minimum de 6 m.	Non règlementé

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. 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 : 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>Non réglementé</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>	Il n'est pas prévu de CES	La hauteur des constructions n'est pas limitée, mais doit être adapté à l'usage	COS non réglementé

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/
Nmi/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 250 m2 surface de plancher, la réalisation d'une 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 m2.

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/NI/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).