RUMILLY TERRE DE SAVOIE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

PLUi
Plan local d'urbanisme intercommunal

3-1 – RÈGLEMENT ÉCRIT

ARRÊT PROJET

Décembre 2025

Dossier certifié conforme par M le Président et annexé à la présente délibération de la Communauté de Communes Rumilly Terre de Savoie du 15 décembre 2025 arrêtant le projet de révision générale du PLUi-HM.

Communauté de Communes Rumilly Terre de Savoie – Le Président

Le Président,

François RAVOIRE

ESPACES & MUTATIONS · foncéo · Citéliance · citec · AGRESTIS éco-développement · Adaltys AVOCATS

SOMMAIRE

TITRE 1 Dispositions générales 4

I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLUiHM 4
II : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES OU DANS PLUSIEURS D'ENTRE ELLES 4
III : LES MODALITÉS DE CALCUL DES RÈGLES 10
IV : PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES / LA PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS ET LA GESTION DES RISQUES 18
V : PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES / LA QUALITÉ PAYSAGÈRE 25
VI : PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES / LES CONSTRUCTIONS ET LES PÉRIMÈTRES D'INTÉRÊT ... 26
VII : PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES / LA PROGRAMMATION 30
VIII : DÉFINITIONS 36

TITRE 2 Zones urbaines 48

Secteurs urbains mixtes / Espaces préférentiels de densification 48
- *Secteurs Ua1, correspondant à la centralité urbaine de Rumilly / Espace préférentiel de densification 48*
- *Secteurs Ua1a, correspondant à la centralité historique de la Ville de Rumilly 48*
- *Secteur Ua1b, correspondant aux constructions issues de la trame historique 48*
- *Secteur Ua2, correspondant aux cœurs des Chef-lieu des communes-bourgs et des communes-villages 48*
- *Secteurs Ub1, Ub1a, Ub1b et Ub1c, correspondant aux secteurs de confortement et de renouvellement du cœur de Ville de Rumilly 71*
- *Secteurs Ub2, secteur de mutation urbaine vers le petit collectif R+2+attique/comble 71*
- *Secteur Ub3, secteur de densification horizontale de type R+1+attique/comble 71*

Secteurs urbains mixtes / Espaces urbains périphériques 94
- *Secteur Uc, correspondant aux périphéries urbaines au contact des espaces agricoles et naturels 94*
- *Secteur Uh, correspondant aux cœurs des hameaux périphériques 94*

Secteurs urbains spécialisés 114
- *Secteurs Ux1 et Ux2, correspondant aux secteurs dédiés aux activités productives 114*
- *Secteur Ux1a, correspondant à un secteur à dominante d'activités productives, avec une mixité des fonctions 114*
- *Secteurs Ux3, correspondant aux secteurs dédiés aux activités mixtes 114*
- *Secteurs Ux4, correspondant aux secteurs dédiés aux activités commerciales 114*
- *Secteurs Ux4a, correspondant aux secteurs dédiés aux activités commerciales en dehors des zones commerciales et des périmètres de centralité 114*

Secteurs urbains spécialisés 130
- *Secteurs UE, correspondant aux secteurs d'implantation des équipements publics structurants 130*
- *Secteur UES, correspondant au Stade des Grangettes à Rumilly 130*
- *Secteur UEJ, correspondant aux parcs et jardins en zone urbaine 130*

Secteurs urbains spécialisés 143
- *Secteurs UT, correspondant aux secteurs d'équipements touristiques 143*

TITRE 3 Zones à urbaniser 156

1AU : Secteurs à urbaniser à court et moyen terme 156

TITRE 3 Zones agricoles 163

A : Zone agricole 163
- *Secteur A : secteur correspondant aux espaces agricoles importants 163*
- *Secteur AS : secteur correspondant aux espaces agricoles à sensibilité environnementale ou paysagère 163*

SOMMAIRE

- *Secteur AX : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée dans l'espace agricole 163*

TITRE 4 Zones naturelles 181

N : Zone naturelle 181

- *Secteur N : secteur naturel 181*
- *Secteur Ne : secteur correspondant aux bâtiments abritant des équipements existants, mais isolés des enveloppes urbaines 181*
- *Secteur Nr : secteur correspondant aux installations de déchets inertes 181*
- *Secteur Nm : secteur correspondant aux plateformes de recyclage de matériaux 181*
- *Secteur NX : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée dans l'espace naturel 181*
- *Secteur Ngv : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée correspondant à l'aire de sédentarisation des gens du voyage 181*

ANNEXE Nuancier intercommunal 200

ANNEXE Palette végétale 201

TITRE 1
DISPOSITIONS GENERALES

I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLUiHM

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la communauté de communes de Rumilly Terre de Savoie.

II : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES OU DANS PLUSIEURS D'ENTRE ELLES

II.1 ARTICULATION DES RÈGLES ÉCRITES ET DES RÈGLES GRAPHIQUES

Dans le cas où une règle de même nature fait l'objet, à la fois, de dispositions du règlement écrit et de dispositions du règlement graphique, ces dernières se substituent à la règle écrite, sauf dispositions contraires prévues explicitement par la règle écrite.

II.1 Programme d'Orientation et d'Actions (POA)

Le Programme d'Orientations et d'Actions comprend deux volets pré-opérationnels :

- Volet du Programme Local de l'Habitat (PLH). Il est traduit dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP – pièce n°5 du PLUiHM) et dans la servitude de mixité sociale.
- Volet du Plan de Mobilité (PDM). Il est traduit dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP – pièce n°5 du PLUiHM) et dans les emplacements réservés.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

II.2 SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)

L'Etat applique des SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE sur des secteurs nécessitant une réglementation spécifique (risque naturel ou technologique, puits de captage, monument historique, etc.).

Elles sont établies par les services de l'Etat et non par la collectivité en charge du PLUiHM. La liste des Servitudes d'Utilité Publique figure en annexe à ce document, à titre d'information. Elles n'apparaissent pas sur le plan de zonage mais dans des pièces annexes, pour éviter la profusion d'informations sur un même plan, ce qui rendrait le document peu lisible.

II.3 RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien **dès lors qu'il a été**

régulièrement édifié, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le projet de reconstruction devra obligatoirement être conforme aux dispositions de la partie VI des dispositions générales.

La reconstruction à l'identique pourra intégrer :

- des modifications de l'aspect des façades en se conformant aux dispositions de l'article 5-2 du règlement applicable au secteur concerné (excepté si bâtiment repéré au titre des articles L151-11 et L151-19 du Code de l'urbanisme) ;
- des minorations du volume de la construction (excepté si bâtiment repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme), dans la limite de -20% de l'emprise au sol ou de la hauteur de la construction.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- **si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.**
- **Si le terrain en question est grevé par un emplacement réservé dont l'objet est incompatible avec la reconstruction du bâtiment.**

II.4 PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Dans les secteurs délimités par le Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn), il convient de se reporter aux dispositions du PPR en vigueur, tel qu'annexé au PLU.
Pour rappel, le PPR comporte différents volets avec chacun ses prescriptions propres.

Commune	PPRn en vigueur	Carte des aléas
Bloye	**/**	**Oui, référer aux annexes du PLUiHM**
Boussy	**/**	**Oui, référer aux annexes du PLUiHM**
Crempigny-Bonneguete	**/**	**Oui, référer aux annexes du PLUiHM**
Etercy	**/**	**Oui, référer aux annexes du PLUiHM**
Hauteville-sur-Fier	**/**	**Oui, référer aux annexes du PLUiHM**
Lornay	**/**	**Oui, référer aux annexes du PLUiHM**
Marcellaz-Albanais	**/**	**Oui, référer aux annexes du PLUiHM**
Marigny-Saint-Marcel	**/**	**Oui, référer aux annexes du PLUiHM**
Massingy	**PPRn approuvé le 21 septembre 1997**	**/**
Moye	**PPRn approuvé le 24 novembre 1997**	**/**
Rumilly	**PPRn approuvé le 25 octobre 2013**	**/**
Saint-Eusèbe	**/**	**Oui, référer aux annexes du PLUiHM**
Sales	**/**	**Oui, référer aux annexes du PLUiHM**
Thusy	**/**	**Oui, référer aux annexes du PLUiHM**
Vallières-sur-Fier	**/**	**Oui, référer aux annexes du PLUiHM**
Versonnex	**/**	**Oui, référer aux annexes du PLUiHM**
Vaulx	**/**	**Oui, référer aux annexes du PLUiHM**

II.5 CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME

Les travaux sur des bâtiments existants régulièrement édifiés au regard des règles d'utilisation du sol alors applicables, mais devenus non conformes en raison d'un changement desdites règles sont autorisés s'ils :

- ont pour effet de rendre la construction plus conforme aux dispositions légales ou règlementaires méconnues ;
- sont étrangers à ces dispositions.

II.6 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

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

Des prescriptions ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention des autorisations du droit des sols.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites.

De plus, en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme :

1. Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions contenues dans le PLU ou dans les règlements de lotissement, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

2. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés sont fixés à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme.

3. Les dispositions des points 1. et 2. ci-dessus ne s'appliquent pas dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, pour les immeubles identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

II.7 DÉROGATIONS AUX RÈGLES DE VOLUMÉTRIES

Sont admises, indépendamment des règles applicables à chaque zone :

- La réfection de toiture non conforme à l'article 5 pour des raisons de sécurité et d'étanchéité.

- De plus, il pourra être dérogé aux règles de l'article 4 et de l'article 5 du règlement de chaque zone dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons d'amélioration de la conformité thermique (du fait de l'usage des matériaux d'isolation). Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,30 m. En cas d'emploi de matériaux biosourcés, cette dérogation peut s'appliquer jusqu'à +0,50m.

II.8 SECURITE DES ACCES

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Il pourra également **être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.** Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur nombre, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Des prescriptions nécessaires à la garantie des conditions de sécurité peuvent être exigées pour l'obtention des autorisations du droit des sols.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II.9 LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS DE MOINS DE DIX ANS

Rappel de l'article L442-9 du Code de l'urbanisme : *« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents d'un lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir ».*

Rappel de l'article L442-14 du Code de l'urbanisme : *« Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux ».*

II.10 PLAN DÉPARTEMENTAL DES ITINÉRAIRES DE PROMENADE ET DE RANDONNÉES (PDIPR)

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les chemins inscrits au PDIPR et les sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38 doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

Ainsi, les occupations et utilisations du sol portant atteinte à la préservation des chemins identifiés sur le document graphique et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale comme les haies et les talus) pourront être interdites.

III.11 APPLICATION DU REGLEMENT DANS LES CAS DE LOTISSEMENT OU D'EDIFICATION DE PLUSIEURS CONSTRUCTIONS DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

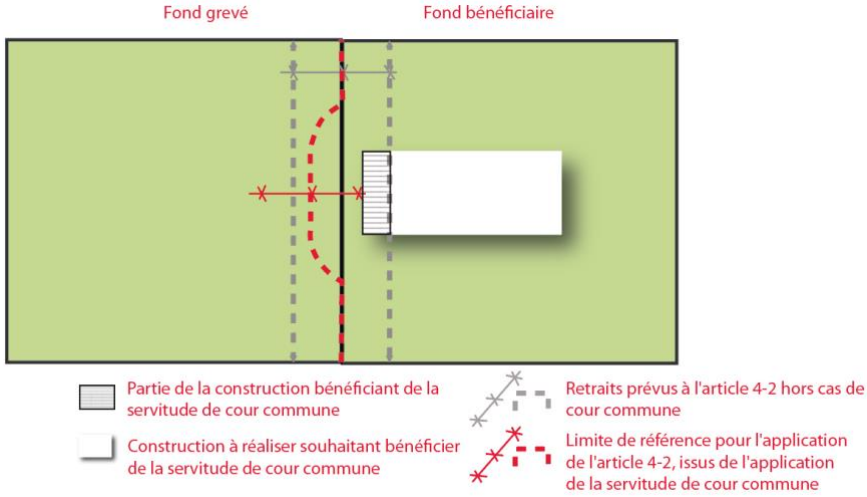
Excepté sur la commune de Rumilly, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs constructions dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le respect des règles édictées par le plan local d'urbanisme est apprécié au regard des caractéristiques individuelles de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division. **Ces dispositions s'appliquent aussi au surplus du bâti existant, même s'il n'est pas compris dans le périmètre du lotissement.**

II.14 SERVITUDES DE COUR COMMUNE

1. **Modalité d'application**

L'usage de la servitude de cour commune prévue à l'article L 471-1 du Code de l'Urbanisme conduit à appliquer particulièrement l'article 4-2 de chaque zone.

Schéma illustratif non opposable



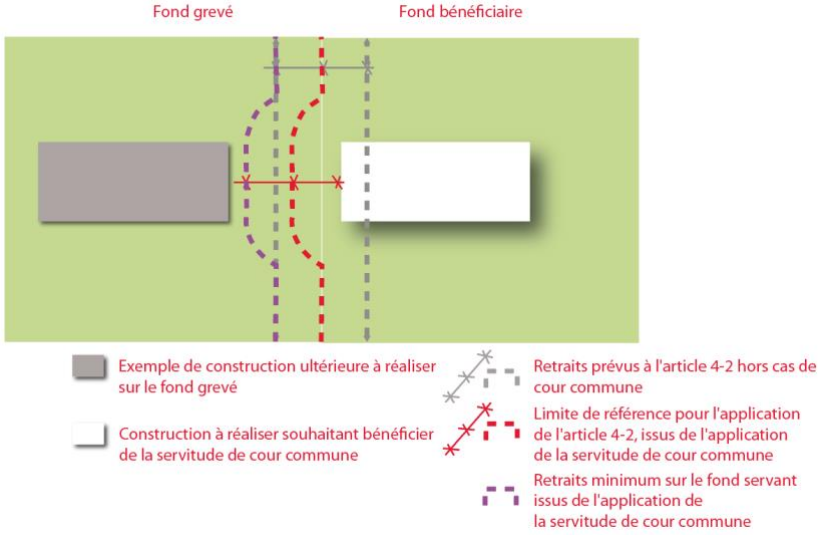
2. <u>Zoom sur Les conséquences de l'application de l'article 4-2 pour le fond grevé</u>

L'application de l'article 4-2 pour toute construction hors sol envisagée sur le fond grevé par toute servitude de cour commune (= fonds servant) conduira à prendre comme limite séparative de référence la ou les limite(s) extérieurs de la ou des bande(s) de recul résultant de l'application de toute(s) servitude(s) de cour commune ayant été instaurée(s) et grevant ledit fond.

Il est entendu :

- que la superposition de servitudes réciproques de cour commune n'est pas autorisée afin de ne pas dénaturer l'application de la règle instaurée à l'article 4-2 de chaque zone
- que les dispositions de l'article 4-3 de chaque zone ne s'applique pas entre les constructions situées de part et d'autre de la limite de référence.

Schéma illustratif non opposable

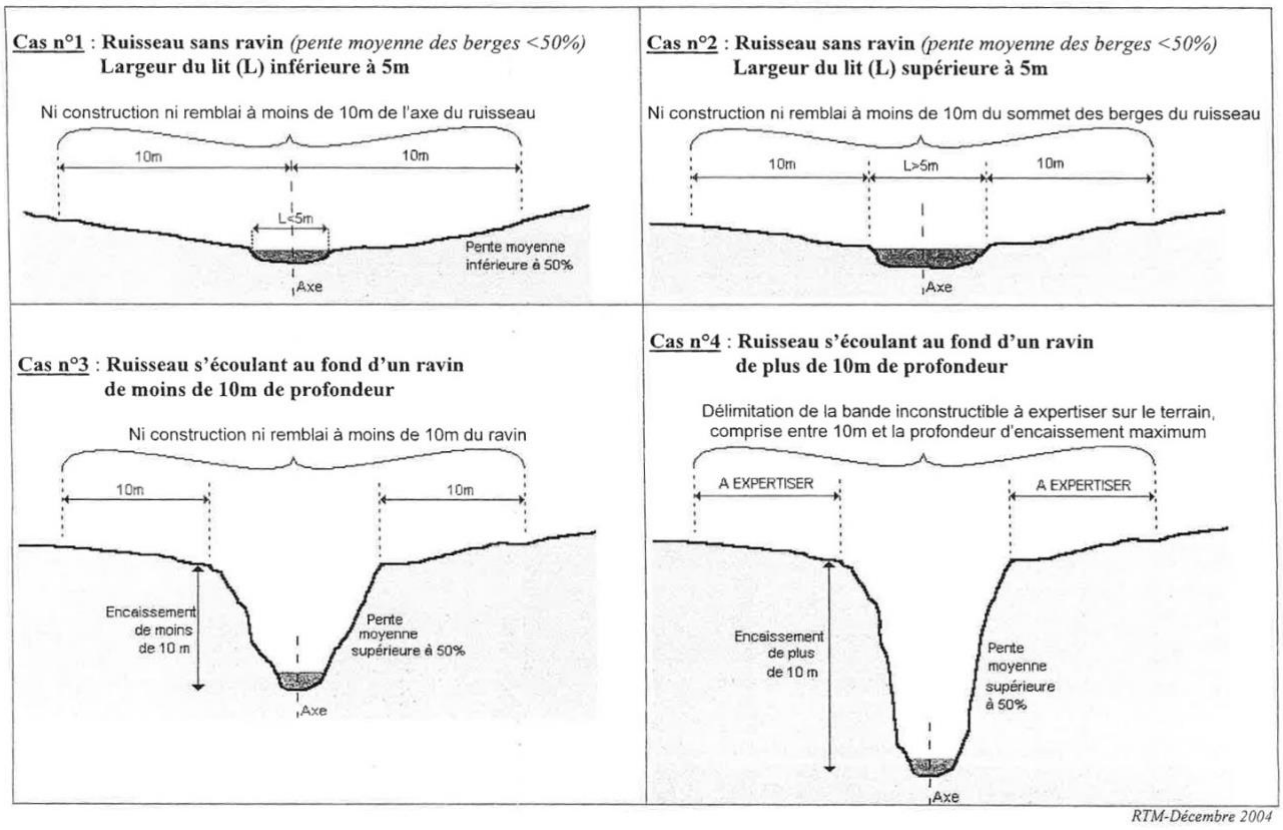


Question à Adaltys → posibilité d'interdire la mise en place d'une servitude entre une zone U et une zone A ?

II.15 MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES COURS D'EAU

Nonobstant ce qui serait permis en application des règles mentionnées dans la partie II du présent règlement, les rives naturelles des cours d'eau (hors cours d'eau busés ou canalisés) doivent être maintenues en espace libre de toute construction, installation et remblai, sur une distance vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (voir le schéma ci-dessous, qui présente un caractère contraignant).

Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.



Nota :

- *Une berge est qualifiée de ravin si elle présente une pente moyenne > 50%.*
- *Dans le cas n°4, la distance à expertiser nécessite une étude géotechnique.*

Le présent article ne s'applique pas pour les cours d'eau couverts par les dispositions d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn).

III : LES MODALITÉS DE CALCUL DES RÈGLES

III.1 MODALITÉS DE CALCUL DES RECULS (articles 4-1, 4-2 et 4-3)

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- Les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m.
- Les balcons ou tout ouvrage en saillies et d'une profondeur inférieure à 1,20 m
- Les escaliers à l'air libre jusqu'à 1,20 m

Au-delà, le surplus sera pris en compte. Ainsi, le calcul s'effectue à partir de l'ouvrage en saillie (déduction faite des 1,20 m de profondeur, jamais pris en compte pour le calcul des reculs).

III.2 MODALITÉS DE CALCUL DE LA HAUTEUR (article 4-4)

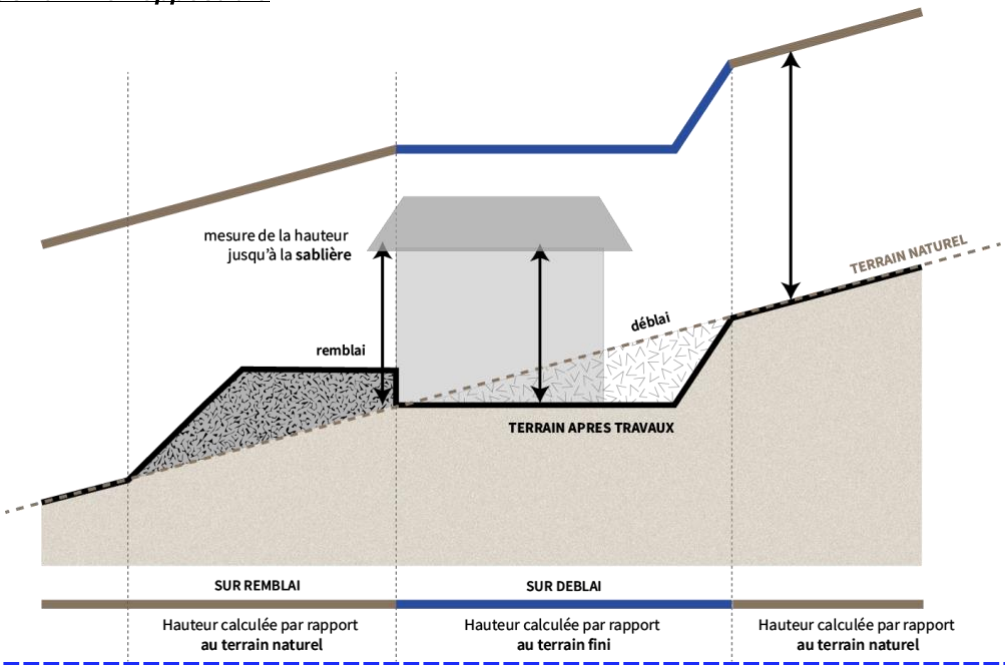
Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration : les antennes, les cheminées, les locaux techniques d'ascenseurs ou les dispositifs relatifs aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (gardes-corps sur les attiques), les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaiques).

1. Mode de calcul général

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

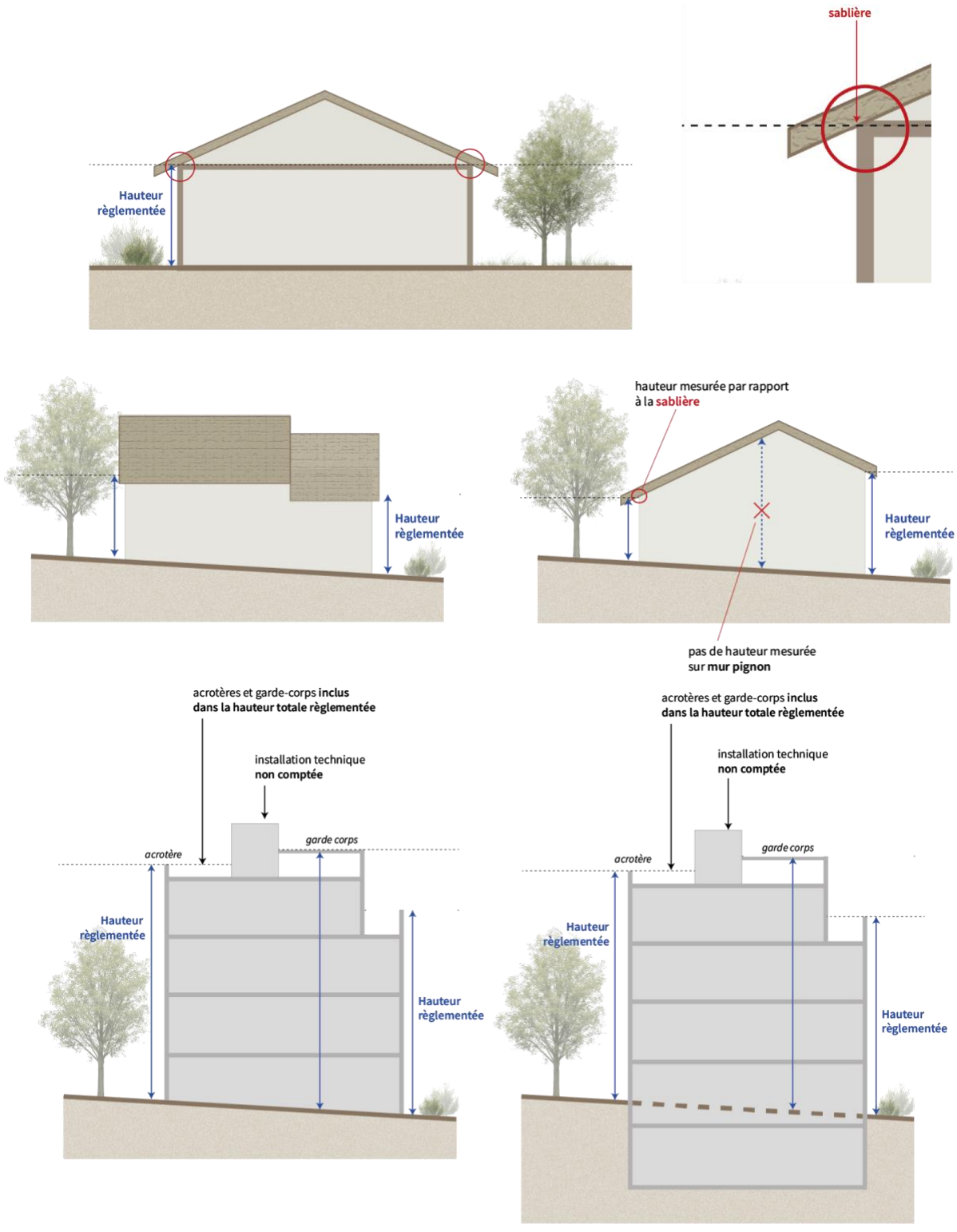
La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux et en tout point du bâtiment mais aussi entre le terrain après-travaux et au droit de la construction concernée. Le respect de la règle devra être assuré dans les deux situations (terrain naturel et terrain après travaux).

Schéma illustratif non opposable



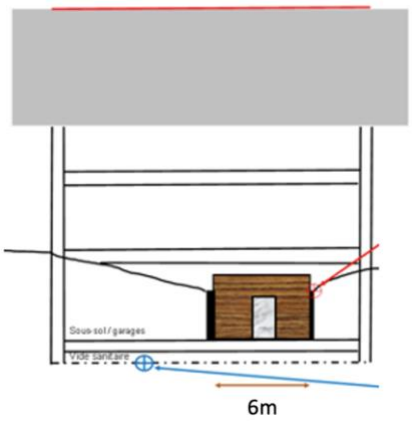
Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à la sablière de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses (hors terrasses en attique) ou du faitage (en UC et UH). Par rapport au terrain après travaux, la hauteur est calculée à l'aplomb des façades.

Schéma illustratif <u>non opposable</u>



Toutefois, les parties de façade liées aux accès au sous-sol ou aux souterrains ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la hauteur (dans la limite d'un niveau). Cette partie est limitée horizontalement à 6 mètres linéaires.

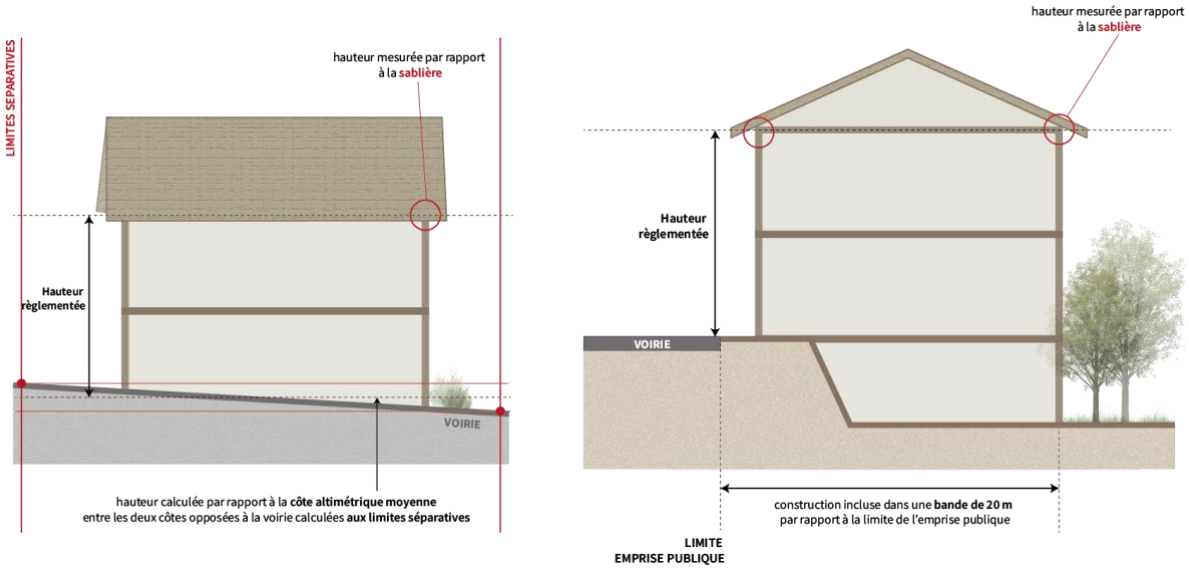
Schéma illustratif <u>non opposable</u>



2. Mode de calcul dérogatoire applicable au secteur 1AUA2 sur la commune de Vaulx

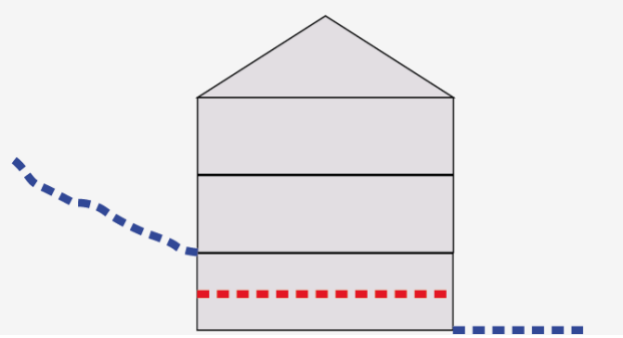
Dans une bande de 20 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie : la hauteur est égale à la différence d'altitude entre tout point de la construction et la cote altimétrique moyenne du domaine public situé en limite de propriété. Cette dernière est égale à la côte altimétrique résultant de la moyenne entre la côte altimétrique du point le plus haut et la côte altimétrique du point le plus bas de l'emprise publique ou de la voie située en limite de propriété.
Au-delà de la bande de 20 mètres citée ci-dessus : la hauteur est calculée selon les modalités générales.

Schéma illustratif <u>non opposable</u>



3. Mode de calcul dérogatoire dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant

Schéma illustratif <u>non opposable</u>

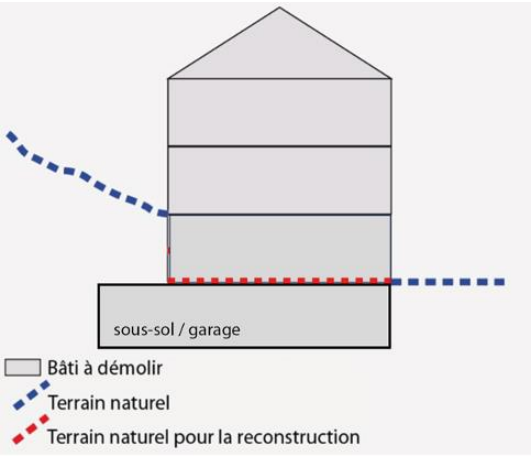


La hauteur totale de la construction s'apprécie par rapport au plan horizontal établi sur la base de la côte altimétrique moyenne issue de la différence entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain naturel situé au droit de l'ensemble des façades de la construction initiale.

Pour le calcul de la hauteur, le point haut de référence (de la construction) reste le même que dans le mode de calcul général.

4. Mode de calcul dérogatoire dans le cas d'une démolition suivie d'une reconstruction (excepté reconstruction à l'identique)

Schéma illustratif <u>non opposable</u>



La hauteur totale de la reconstruction, au niveau de l'emprise au sol de la construction vouée à être démolie, s'apprécie par rapport à la cote altimétrique existante la plus basse en pied de façade de la construction vouée à être démolie, excepté les accès aux sous-sols.

Pour le calcul de la hauteur, le point haut de référence (de la construction) reste le même que dans le mode de calcul général.

III.3 MODALITÉS DE CALCUL DU COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (article 4-5)

Se référer au lexique général du présent règlement pour la définition de l'emprise au sol des constructions.

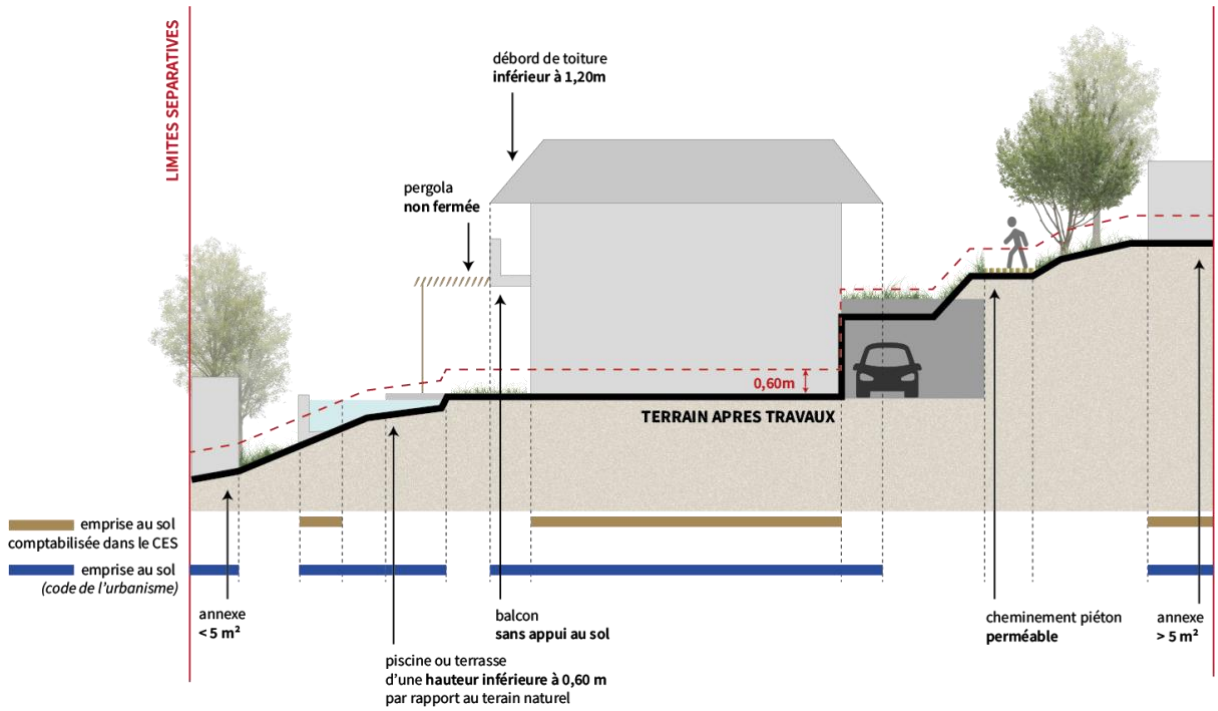
Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le rapport maximum autorisé entre l'emprise au sol des constructions et la superficie cadastrale du terrain d'assiette situé dans la zone de la ou des constructions projetées.

Ne sont pas prises en compte dans le calcul du CES, les emprises au sol des constructions ou parties de construction de faible importance :

- Les terrasses de plain-pied et dont la hauteur est inférieure ou égale à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel ;
- Les balcons, donc sans appui au sol ;
- Les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m.
- Les stationnements semi enterrés, sous réserve que la partie non enterrée ne dépasse pas une hauteur de 0,60 m maximum ;
- L'emprise des murs de soutènement, des murs de remblai, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment ;
- Les constructions hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.
- Les pergolas non fermées (au moins deux côtés ouverts).
- Les escaliers à l'air libre jusqu'à 1,20 m.

Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLUiHM, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.

Schéma illustratif non opposable

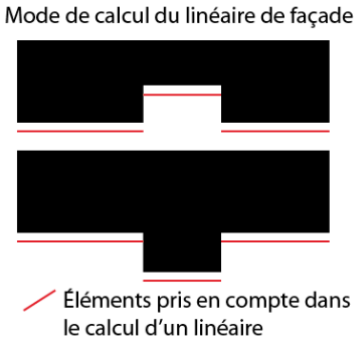


III.4 MODALITÉS DE CALCUL DES LINÉAIRES MAXIMUM DE FAÇADE (article 5)

Il correspond à la longueur calculée à l'horizontal entre les deux points opposés d'une façade d'un bâtiment. Ne sont pas pris en compte dans le calcul des linéaires de façades :

- les parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 1 m par rapport au terrain naturel ;
- les escaliers à l'air libre et les coursives extérieures ouvertes ;
- les balcons et les terrasses y compris ceux soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- les systèmes de ventilation et de climatisation ;
- les décrochés de façade (voir schéma non opposable).

Schéma illustratif non opposable



Nota : les constructions jumelées sont considérées ici comme étant un volume unique.

III.5 MODALITÉS DE CALCUL DES ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE (article 6-1)

Se référer au lexique général pour la définition d'un espace vert de pleine terre.

Sont compris dans les espaces verts de pleine terre exigés :

- Les espaces verts de pleine terre définis au titre VIII
- Les murs de soutènement ou de remblais, ainsi que les murs de clôture ;

Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, le coefficient d'espaces verts de pleine terre exigé est déterminé zone par zone pour chaque partie du terrain.

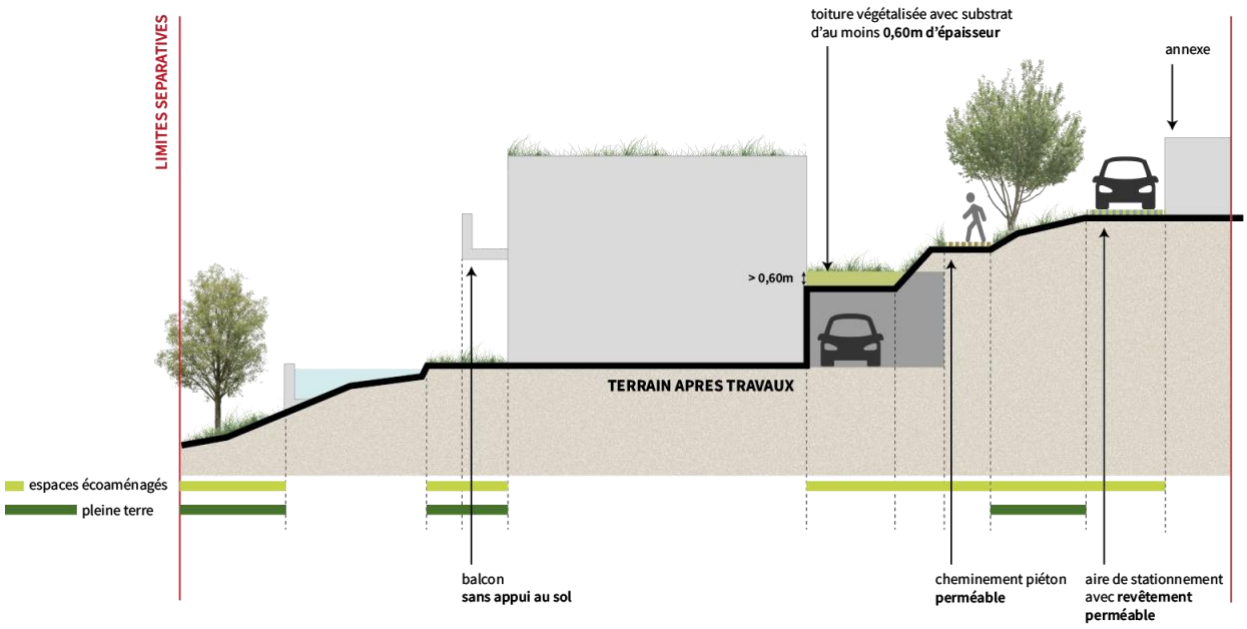
III.6 MODALITÉS DE CALCUL DES ESPACES ÉCO-AMÉNAGÉS (article 6-1)

Sont compris dans les espaces éco-aménagés exigés :

- Les espaces verts de pleine terre définis au titre VIII
- Les espaces verts définis au titre VIII
- Les murs de soutènement ou de remblais, ainsi que les murs de clôture ;
- Les terrasses de plain-pied et dont la hauteur est inférieure ou égale à 0,60 m par rapport au terrain naturel **si réalisées en matériaux ou procédés perméables** ;
- Les cheminements piétonniers indépendants des voiries et **réalisés en matériaux ou procédés perméables ;**
- Les surfaces de stationnement au sol, ne reposant pas sur sous-sol, uniquement :
  - si végétalisées ou réalisées en matériaux ou procédés perméables (hors enrobée perméable)
  - et non couvertes
- Les autres espaces libres, hors accès et voirie, hors espaces libres sur sous-sol, aménagés avec des matériaux ou procédés perméables ;

Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, le coefficient d'espaces verts exigé est déterminé zone par zone pour chaque partie du terrain.

Schéma illustratif non opposable



III.7 MODALITÉS DE RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT (article 7)

Caractéristiques générales des places de stationnement :

Les places réservées aux personnes à mobilité réduites devront être conformes aux normes.

Les dimensions des places doivent être au minimum de 5,00 mètres x 2,50 mètres (hors zone de manœuvre et ponctuellement éléments de structure).

Au moins les 2/3 des places de stationnement liées à l'habitat doivent être indépendantes ou autonomes, sauf pour l'habitat individuel et cas particulier de réhabilitation.

Toute tranche commencée est due.

Modalités de réalisation :

1. La règle s'applique en cas de création de surface de plancher en prenant la surface créée comme assiette de calcul, et aussi en cas de changement de destination.

2. Sont admises les possibilités de réalisation suivantes :
   - L'aménagement des places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, situé à moins de 300 mètres du terrain d'assiette du projet de construction,
   - Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées dans les conditions prévues ci-avant :
     - L'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation. En cas de parc privé, il devra être situé à moins de 300 mètres du terrain d'assiette du projet de construction
     - L'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant.

Pour rappel, lorsqu'une place de stationnement a été comptabilisées dans un autre projet, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

3. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement pour les constructions à usage de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.

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

IV : PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES / LA PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS ET LA GESTION DES RISQUES

Secteurs de constructibilité limitée en lien avec les possibilités d'assainissement collectif, au titre de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme

Dans les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, et de la préservation des ressources naturelles identifiés au règlement graphique, des conditions spéciales sont fixées pour les constructions de toute nature, permanentes ou non.

En l'absence de capacité suffisante des stations de traitement des eaux usées, et dans l'attente de leur mise en conformité, les projets de construction neuve et les projets de changement de destination avec création de logements (hors évolution du bâti existant) pourront être refusés sur le fondement de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme.

Cette disposition s'applique aussi en cas de démolition-reconstruction (hors démolition partielle) dès lors qu'il y a augmentation du nombre de logements.

Ainsi, en l'absence de raccordement au réseau public d'assainissement, et jusqu'à la conformité retrouvée suite à la mise en service des ouvrages de traitement des eaux usées, les projets de construction neuve ou d'évolution de l'existant (venant augmenter les besoins d'assainissement) devront justifier d'une étude de sol à la parcelle prise en charge par le pétitionnaire. Il est possible dans des circonstances exceptionnelles, de prescrire un assainissement non collectif à titre transitoire, sous réserve de sa réversibilité et de la perspective d'un raccordement ultérieur. Si l'étude de sol est défavorable ou ne permet pas de mettre en place une filière répondant aux réglementations nationales et locales, le service public d'assainissement non collectif émettra un avis défavorable sur la demande d'urbanisme. Il conviendra de se référer complémentairement aux annexes sanitaires

Toutefois, sont autorisées les extensions **des logements existants,** avec ou sans démolition partielle du bâti existant, sous réserve que la surface de plancher totale ne soit pas majorée de plus de 40 m^2. Une seule extension par logement existant est autorisée à partir de la date d'approbation du présent PLUi-HM.

Cette disposition s'applique aussi en cas de démolition-reconstruction, si le projet engendre une augmentation de la surface de plancher initiale supérieure à 40 m^2.

Secteurs d'assainissement non collectif, au titre de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme, tels qu'identifiés aux annexes sanitaires

Dans les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, et de la préservation des ressources naturelles identifiés au règlement graphique, des conditions spéciales sont fixées pour les constructions de toute nature, permanentes ou non.

Ainsi, en l'absence de raccordement au réseau public d'assainissement, les projets de construction neuve ou d'évolution de l'existant (venant augmenter les besoins d'assainissement) devront justifier d'une étude de sol à la parcelle à la charge du pétitionnaire. Si l'étude de sol est défavorable ou ne permet pas de mettre en place une filière répondant aux réglementations nationales et locales, le service public d'assainissement non collectif

émettra un avis défavorable sur la demande d'urbanisme. Il conviendra de se référer complémentairement aux annexes sanitaires.

Espaces Boisés Classés repérés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme

- Le règlement graphique classe comme espaces boisés, des bois, forêts, parcs, haies, voire des plantations d'alignement à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non et pouvant être attenant ou non à des habitations.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements (Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (mortier, bitume...).
- La coupe et l'abattage de ces espaces boisés classés est soumise à déclaration préalable (article R. 421-23 g) du code de l'urbanisme), sauf exceptions prévues par le code de l'urbanisme (voir en ce sens l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme)Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable, sauf dans les cas prévus au Code de l'Urbanisme.

Boisements d'intérêt repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Se référer complémentairement à l'OAP thématique A pour connaitre les modalités de mise en œuvre et les bonnes pratiques pour optimiser leur fonction.

Les travaux d'entretien, de gestion et de valorisation des boisements sont soumis à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-23.h du Code de l'urbanisme.

1- Dans le cas de boisements avec une délimitation surfacique au règlement graphique :

Les coupes sont autorisées sous réserve du respect des conditions suivantes :
- Le boisement doit conserver sa fonctionnalité écologique.
- L'intégrité paysagère du site ne doit pas être altérée.

Les défrichements, arrachages et dessouchages sont soumis à déclaration préalable. Les coupes rases sont strictement interdites.

Par exception aux dispositions ci-dessus, les défrichements, arrachages, dessouchages et coupes rases sont autorisés uniquement dans les cas suivants :

- Travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages techniques assurant le fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Travaux liés à la prévention des risques naturels.
- Opérations de gestion des espèces exotiques envahissantes.
- Travaux de renaturation hydromorphologique des cours d'eau.
- Aménagements d'itinéraires pour les modes actifs.

Dans ces cas, les opérations demeurent soumises à déclaration préalable au titre de l'article L151-23 du Code e l'urbanisme.

Tout défrichement, arrachage ou dessouchage entraine l'obligation de replanter un boisemenet d'une surface équivalente en privilégiant des essences végétales locales identifiés sur le secteur et en diversifiant les espaces

et les strates végétales.

2- <u>Dans le cas de boisements avec une délimitation linéaire au règlement graphique :</u>

Les coupes rases sont strictement interdites.

La délivrance des autorisations d'urbanisme est subordonnée au respect du principe de préservation du réseau bocager, en tant qu'élément structurant des corridors écologiques et facteur de maintien de la biodiversité.

L'arrachage et le dessouchage d'une partie d'une haie protégée, ou d'un arbre isolé ne peut être autorisée que dans les cas suivants :

- Création d'accès nouveaux, dont la limite maximale sera de 10 mètres linéaires.
- Implantation ou passage de réseaux et d'équipements techniques (transformateurs, pylônes, antennes, ...), y compris ceux nécessaires à l'activité agricole.
- Lorsque l'état sanitaire ou la sécurité publique le justifie.
- Pour les besoins de l'activité agricole, sous réserve que l'opération demeure strictement limitée et justifiée.
- Travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages techniques assurant le bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Travaux liés à la prévention des risques naturels.
- Opérations de gestion des espèces exotiques envahissantes.

Toute suppression autorisée doit donner lieu à une replantation compensatoire d'une surface minimale équivalente en privilégiant des essences végétales locales identifiées sur le secteur et en diversifiant les espèces et les strates végétales.

Les replantations seront effectuées en priorité au sein de secteurs d'intérêts écologiques ou d'autres emplacements dans le but d'améliorer l'interconnexion et la fonctionnalité écologique de ces milieux.

3- <u>Dans le cas de boisements situés dans une bande 10 m de part et d'autre d'un cours d'eau repéré au règlement graphique :</u>

Dans ces boisements, tout nouvel aménagement est interdit, à l'exception :

- Des ouvrages de franchissement des cours d'eau nécessaires aux infrastructures,
- Des cheminements cyclables et piétonniers.
- Des clotures. Toutefois, il est rappelé que sur une largeur minimale de 3,25m à partir de la partie sommitale des berges, les clôtures visant notamment la privatisation des berges sont également interdites (servitude de marchepied – article L2131-2 du Code général de la propriété des personnes publiques).

Le lit mineur du cours d'eau ne pourra pas être busé sauf impératif d'intérêt général.

Le défrichement, l'arrachage et le dessouchage des arbres et arbustes sont interdits, sauf pour l'élimination d'espèces envahissantes ou inadaptées (*exemples : Renouée du Japon, Robinier faux-acacia*).

Les coupes rases sont également interdites, sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

Par exception aux dispositions ci-dessus, les défrichements, arrachages, dessouchages et coupes rases peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Travaux relevant de la gestion forestière ;

- Travaux nécessaires à la prévention des risques naturels ;
- Travaux de restauration hydromorphologique des cours d'eau ;
- Travaux liés à la création ou à l'entretien d'ouvrages de franchissement des cours d'eau ;
- Travaux d'aménagement d'itinéraires mode actifs (cyclables et piétons).

Zones Humides repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Se référer complémentairement à l'OAP thématique A pour connaitre les modalités de mise en œuvre et les bonnes pratiques pour optimiser leur fonction.

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, susceptibles de détruire ou modifier les zones qui sont qualifiées d'humides (au sens des articles L.211-1 et R.211-108 du code de l'environnement) et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent (au sens des articles L.411-1 et L.411-2 du code de l'environnement).

Sont notamment interdit :

- les affouillements et exhaussements de sol,
- le remblaiement, le comblement et les dépôts divers,
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone. Toutefois, la plantation de peupliers est autorisée, en conformité avec les autres règlementations.

Seuls sont autorisés les travaux ci-dessous dans la mesure où ils ont vocation à préserver ou à restaurer le caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :

- Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole ou d'entretien et de restauration d'habitats naturels favorables à la biodiversité et la dynamique écologique des milieux humides.
- Les plantations d'essences locales, sans remaniement des sols ni drainage localisé.
- Les clôtures sans soubassement.
- Les travaux d'entretien des voies, chemins et réseaux divers existants (aériens et souterrains), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles.

Les constructions, installations et travaux nécessaires à la prévention contre les risques naturels et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum l'atteinte portée au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques (ex : d'installations d'intérêt collectif : réseaux, station de pompage, réservoir d'eau, infrastructures cyclables…, dont l'implantation se justifie par des critères techniques).

En l'absence d'alternative de moindre impact avérée, toute atteinte à une zone humide doit s'accompagner de la mise en place de mesures compensatoires (au sens des articles L.211-1, R.211-108, L.411-1 et L.411-2 du code de l'environnement).

Tout nouvel aménagement situé dans le bassin d'alimentation en eau de la zone humide devra veiller à ne pas modifier l'alimentation hydrique de la zone humide et à restituer si besoin cette alimentation

Ainsi, il conviendra de se référer complémentairement à l'OAP thématique B « Cycle de l'Eau » pour les connaitre les orientations à mettre en œuvre dans les espaces de fonctionnalité des zones humides.

Dans les secteurs de zones humides identifiés par le PLUiHM, tout changement d'occupation du sol nécessitera une délimitation préalable de la zone humide, conformément aux critères définis par l'arrêté du 1er octobre 2009 et aux dispositions des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'environnement.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine naturel ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23.h du C. Urba.

Espaces de bon fonctionnement des zones humides repérés au titre de l'article L151-6-2 du Code de l'urbanisme

Se référer directement à l'OAP thématique A « Dynamique écologique et adaptation au changement climatique des espaces urbains » pour connaitre les modalités de mise en œuvre et les bonnes pratiques pour optimiser leur fonction.

Pelouses sèches repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Se référer complémentairement à l'OAP thématique A pour connaitre les modalités de mise en œuvre et les bonnes pratiques pour optimiser leur fonction.

Toutes constructions, occupations et utilisation du sol pouvant détruire les milieux naturels sont interdites.

Les affouillements et exhaussements sols, des dépôts de toute nature sont interdits.

Seuls sont autorisés :

- Les travaux d'entretien ou d'exploitation de la couverture végétale ;
- Les clôtures type agricole ;
- Les travaux et installations légères nécessaires à l'activité agricole et pastorale ou à la valorisation du milieu, à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire, qu'ils ne perturbent, ni n'entravent la circulation de la faune et qu'ils ne détruisent pas le milieu naturel présent ;
- Les travaux, constructions et installations divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels.

Réservoir de biodiversité (Natura 2000, ZNIEFF de type 1) repéré au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Se référer complémentairement à l'OAP thématique A pour connaitre les modalités de mise en œuvre et les bonnes pratiques pour optimiser leur fonction.

Au sein des réservoirs de biodiversité, seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à la prévention contre les risques naturels et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum l'atteinte portée au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques (ex : d'installations d'intérêt collectif : réseaux, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation se justifie par des critères techniques).
- Les aménagements légers favorisant l'accès, la découverte et la mise en valeur de ces milieux naturels spécifiques sont envisageables.
- Les **coupes, abattages d'arbres et défrichements** pour raisons sanitaires.
- La réfection des constructions existantes régulièrement édifiées.

Rappel :

- Tout projet sur un site Natura 2000 devra faire l'objet d'un document d'incidence.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine naturel ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23.h du C. Urba.

Corridors écologiques repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Se référer complémentairement à l'OAP thématique A pour connaitre les modalités de mise en œuvre et les bonnes pratiques pour optimiser leur fonction.

Au sein des corridors écologiques écologiques, seuls sont autorisés :

- Les travaux, constructions et installations nécessaires à la prévention contre les **risques naturels**, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au **strict minimum la gêne** qui pourrait en découler au regard de **l'activité agricole et forestière**, l'atteinte au **milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques** et pour assurer une **bonne intégration dans le site**.
- Les coupes, abattages d'arbres et défrichements à condition qu'ils soient nécessaires au maintien de l'ouverture des paysages et qu'ils ne portent pas atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques.
- La réfection des constructions existantes régulièrement édifiées.
- Les aménagements liés aux mobilités actives sous réserve de maintenir la fonctionnalité des corridors écologiques.
- Les travaux d'entretien des voies, chemins et réseaux divers existants (aérien et souterrain), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles.

Les aménagements autorisés et décrits ci-avant devront veiller à maintenir la fonctionnalité des corridors écologiques, en évitant tout équipement infranchissable par la faune (murets, bordures hautes, clôtures imperméables, ...).

Se référer complémentairement à l'OAP thématique A.

Continuités écologiques repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Se référer complémentairement à l'OAP thématique A pour connaitre les modalités de mise en œuvre et les bonnes pratiques pour optimiser leur fonction.

Au sein des corridors écologiques écologiques, les coupes, abattages d'arbres et défrichements à condition qu'ils soient nécessaires au maintien de l'ouverture des paysages et qu'ils ne portent pas atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques.

Se référer complémentairement à l'OAP thématique A.

Espaces Végétalisés à Valoriser repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Ces périmètres regroupent les secteurs situés en contexte urbanisé, à protéger pour des raisons écologiques et paysagères.

L'objectif est de maîtriser la constructibilité de ces secteurs incompatible avec leurs caractéristiques, tout en permettant une évolution maîtrisée du bâti.

Tout projet réalisé sur un terrain concerné par l'inscription d'un espace végétalisé à valoriser est conçu, tant dans son organisation, son implantation, sa qualité architecturale, que dans l'aménagement des espaces libres, en prenant en compte les caractéristiques paysagères ou la sensibilité écologique du lieu. En particulier :

- Pour les arbres, une attention toute particulière est portée à l'implantation des constructions, travaux et ouvrages, localisés à proximité, afin de garantir, notamment par un éloignement suffisant, la préservation du système racinaire et du houppier assurant les conditions de pérennité adaptées à chaque espèce compte tenu de ses caractéristiques.

- La perméabilité écologique du site est prise en compte, notamment, en cas d'édification de clôtures, dès lors que ces dernières permettent la circulation de la faune.

- Les composantes de l'espace végétalisé à valoriser, en particulier les haies, sont mises en valeur.

La configuration, l'emprise et les composantes végétales de cet espace peuvent évoluer et leur destruction partielle est admise dès lors que :

- Elle se limite en tout état de cause à 30 % de la superficie de l'espace végétalisé à valoriser.

- Sont préservés les éléments végétalisés de qualité de l'espace végétalisé à valoriser, tels que les arbres de qualité au regard de leur âge ou de leur essence.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux travaux et/ou ouvrages d'intérêt public (voirie, réseaux).

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine naturel ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23.h du C. Urba.

Se référer complémentairement à l'OAP thématique A / action n°1.

V : PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES / LA QUALITÉ PAYSAGÈRE

Séquence paysagère d'intérêt et jardins à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

- Les constructions ne sont pas admises dans ces secteurs, à l'exception :
    - d'ouvrages et d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à la maintenance ou la modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques, (exemples d'installations d'intérêt collectif : réseaux, stations de transformation d'électricité., stations de pompage, réservoirs d'eau, stations de traitement des eaux usées, postes de refoulement ou de relevage d'effluents etc... dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques), et à condition de prendre toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site
    - de la modernisation des réseaux et installations propres à une construction existante.

Lorsqu'il s'agit de vergers, les travaux de gestion agricole sont aussi autorisés.

Ces travaux seront acceptés sous réserve de conserver les arbres, haies et massifs existants. Les exhaussements et affouillements peuvent être acceptés sous réserve de prévoir la restitution de l'altimétrie naturelle après travaux et de replanter/végétaliser les surfaces actuellement en herbe ou plantées. Sauf disposition contraire dans la zone concernée, un abri de jardin est autorisé dans la limite de 12 m^2 dans le respect des autres règles de la zone correspondante. Toutefois, la possibilité d'édifier des annexes ne s'applique pas sur les jardins à protéger identifiés sur la commune de Vallières-sur-Fier.

Patrimoine naturel (arbres) à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

L'arrachage d'un arbre isolé, repéré sur le règlement graphique, doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette suppression devra être motivée et sera compensée par la plantation d'un linéaire équivalent d'essences équivalentes du point de vue paysager et environnemental.

Fronts bâtis remarquables au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Le long d'un front bâti, pour les constructions neuves, les réhabilitations, et les rénovations :

- Les volumes et les couleurs des façades ne devront pas être en rupture avec les constructions traditionnelles environnantes comprises dans les périmètres précités.
- L'aspect des toitures devront respecter la morphologie urbaine environnante (pentes, ...). Ainsi, les toitures terrasses seront interdites.

Franges urbaines et rurales à protéger au titre de l'article L151-7-7° du Code de l'urbanisme

Se référer directement à l'OAP thématique B « Gestion des franges urbaines et rurales » pour connaitre les modalités de mise en œuvre et les bonnes pratiques pour optimiser leur fonction.

VI : PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES / LES CONSTRUCTIONS ET LES PÉRIMÈTRES D'INTÉRÊT

Bâtiments traditionnels d'intérêt (anciennes granges) repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Il convient ici de se reporter complémentairement :

- **à l'OAP thématique C, notamment concernant les modifications de façade et les modifications de volumétries, permettant d'illustrer le dispositif règlementaire ci-dessous.**
- **Au nuancier intercommunal relatif aux constructions d'intérêt**

1. Dispositions relatives aux volumétries

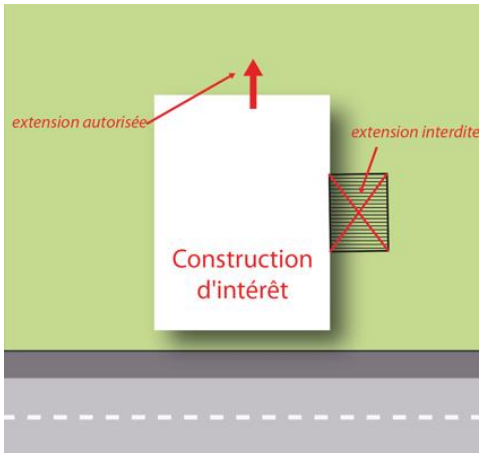
La démolition d'une construction repérée doit faire l'objet d'un permis de démolir. Pour autant, s'agissant de patrimoine, celle-ci devra être justifiée seulement par des raisons de sécurité (péril) ou de son état bâtimentaire (non-conformité aux règles constructives en vigueur pour les usages projetés).

- Dans les autres cas, seule la démolition des appendices disgracieux est autorisée.

2. Extension

- L'extension devra être limitée et se conformer aux dispositions particulières de l'article 5-1 propre à chaque zone. De plus, l'extension ne devra pas présenter de co-visibilité directe au droit du domaine public.

Schéma illustratif non opposable



- Aucune extension contre un élément particulier d'architecture de la façade de la construction existante ne sera autorisée.

- L'extension devra s'inspirer du caractère architectural de la construction existante

3. Aspect général des façades

En cas de réfection ou modification des façades :

- La modénature des menuiseries extérieures et les éléments particuliers d'architecture (galeries, loges, corbeaux, encadrements de fenêtres ou de portes, jambages, linteaux, ...) sont à conserver ou à restaurer et à mettre en valeur, dans leurs dessins et leurs traitements.

- Les bardages bois ne doivent pas être appliqués sur les parties des façades où il n'y en avait pas.

4. Ouverture en façade

Les ouvertures nouvelles en façade sont autorisées, à condition que celles-ci ne remettent pas en cause l'harmonie générale de la façade (rythmes, ...).

Les encadrements en pierres s'ils existent, doivent être conservés.

Les volets roulants sont autorisés, ainsi que les brises soleils orientables.

Les ouvertures dans le bardage (y compris en pignon) seront étudiées préférentiellement en deuxième plan, le maintien d'une partie du bardage en persienne sera recherché afin de réduire l'impact créé. Il sera notamment demandé de reprendre les modénatures traditionnelles existantes sur les bardages.

5. Murs et murets existants

- Les murs et murets en pierre existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservée.

6. Clôtures

- Les clôtures ne sont pas souhaitées.
- Toutefois, en cas de réalisation de clôtures, il sera demandé de constituer une clôture à claire-voie, (aspect bois ou ferronnerie), d'une hauteur maximum de 1,80 mètre, dont un mur bahut de 0,60 maximum.

7. Isolation thermique

- La réhabilitation du patrimoine bâti ancien notamment dans le but d'améliorer ses performances énergétiques, doit avant tout préserver sa valeur patrimoniale et tenir compte des caractéristiques techniques spécifiques des matériaux qui les composent et de leurs mises en œuvre.
- L'isolation thermique des façades par l'extérieur est interdite.
- L'isolation par l'extérieur des toitures ne doit pas remettre en cause l'aspect et les dispositions architecturales propres aux édifices (finesse des rives de toiture, matériau de couverture, dépassées de toiture).
- L'isolation par l'extérieur des toitures est autorisée, tout en gardant la finesse des rives de toiture (double bande de rive par exemple).

8. Panneaux solaires (thermiques ou photovoltaiques)

- Les panneaux solaires sont interdits en façade.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, à condition d'être implantés sur un seul pan de la toiture, d'être regroupés et dans la limite de 30% de la surface dudit pan. Cette disposition ne s'applique pas tuiles solaires.

Bâtiments remarquables repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

1. Dispositions relatives aux volumétries

La démolition d'une construction repérée doit faire l'objet d'un permis de démolir. Pour autant, s'agissant de patrimoine, celle-ci devra être justifiée seulement par des raisons de sécurité (péril).

Une démolition partielle pourrait être admise mais devra être motivée et ne pas porter atteinte à l'architecture du bâtiment (par exemple pour supprimer un appendice qui n'était pas d'origine).

Les extensions sont interdites, excepté sur le secteur AX3 faisant l'objet de l'OAP « Domaine de Chitry » à Vallières-sur-Fier, où l'extension limitée est autorisée dans les conditions prévues par l'OAP.

2. Dispositions relatives à l'aspect général des façades

Le projet de restauration des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

Les édifices seront restaurés suivant les dispositions d'origine, notamment suivant les matériaux.

Les éléments de second œuvre sont à conserver ou à restituer dans leur matérialité, leur composition et sections.

La modénature des menuiseries extérieures et les éléments particuliers d'architecture (galeries, loges, corbeaux, encadrements de fenêtres ou de portes, jambages, linteaux, ...) sont à conserver ou à restaurer et à mettre en valeur, dans leurs dessins et leurs traitements.

Les éléments en ferronnerie, les escaliers, les galeries et les loges existants devront être conservés ou remplacés.

3. Dispositions relatives à l'isolation des façades

La réhabilitation du patrimoine bâti ancien notamment dans le but d'améliorer ses performances énergétiques, doit avant tout préserver sa valeur patrimoniale et tenir compte des caractéristiques techniques spécifiques des matériaux qui les composent et de leurs mises en œuvre.

L'isolation thermique par l'extérieur est interdite.

Concernant l'isolation thermique des menuiseries, le dispositif utilisé devra être non visible de l'extérieur (survitrage, deuxième fenêtre intérieure, ...).

4. Dispositions relatives aux ouvertures en façade

Les ouvertures nouvelles en façade sont autorisées, à condition que celles-ci ne remettent pas en cause l'harmonie générale de la façade (rythmes, ...).

Les encadrements en pierres s'ils existent, doivent être conservés.

Les volets roulants sont interdits.

5. Dispositions relatives à l'aspect extérieur

Il convient ici de se reporter complémentairement au nuancier intercommunal relatif aux constructions d'intérêt

La coloration des façades et les éléments de superstructure, tel le bardage devront être en harmonie avec celle des bâtiments environnants. En façade, on conservera enduit et badigeon. La mise à nu des façades en moellons est proscrite. Les interventions en façades respectent les caractéristiques de l'existant (proportions des baies, encadrement).

6. Dispositions relatives à l'aspect général des toitures

Les toitures devront être conservées à l'identique, excepté les dispositions prévues à la règle n°7 ci-dessous. Elles pourront être surélevées uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette surélévation sera possible jusqu'à +0,30 m.

7. Dispositions relatives aux ouvertures en toitures

Seules les ouvertures de type fenêtres de toit sont autorisées, sous conditions :

- Que leur superficie ne dépasse pas 10% de la surface totale de la toiture à pans de la construction.
- Que ces ouvertures devront présenter une composition ordonnancée, et sur le même plan horizontal.

De plus, les volets roulants sont interdits, ainsi que les brises soleils orientables.

8. Clôtures

Les murs et murets en pierre existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservé

9. Panneaux solaires (thermiques ou photovoltaiques)

Les installations de production d'énergie seront proscrites sur les parties visibles depuis l'espace public.

De plus :

- Les panneaux solaires sont interdits en façade.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, à condition
    - d'être implantés sur un seul pan de la toiture et d'être regroupés et dans la limite de 30% de la surface dudit pan.
    - Et de se substituer aux tuiles (surimposition interdite).
    - Et de présenter une teinte se rapprochant de celle de la toiture.

Cette disposition ne s'applique pas tuiles solaires.

Oratoires et chapelles repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

La démolition d'une construction existante n'est admise que si elle menace ruine et/ou présente un danger pour la sécurité publique. De plus, ces travaux doivent être précédés de la délivrance d'un permis de démolir (articles R. 421-27 et R. 421-28 du C Urba.).
Aucune évolution ou modification de l'aspect extérieur de ces constructions ne sera autorisée.

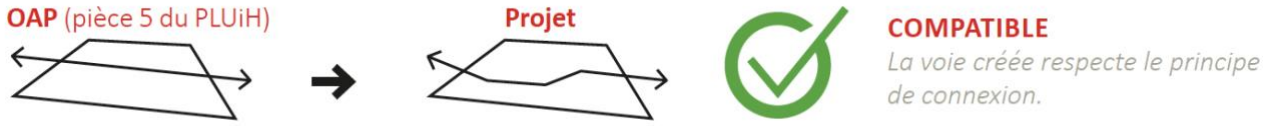
VII : PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES / LA PROGRAMMATION

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Pour les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : se référer complémentairement à la pièce n°5 « OAP » pour les principes d'aménagement à respecter (opposables par compatibilité). Ces principes sont complémentaires aux dispositions du règlement ou se substituent au règlement.

Le projet proposé doit être compatible vis-à-vis des OAP, ce qui implique de ne pas contredire les orientations d'aménagement et de programmation. Ce rapport juridique est plus souple que le rapport entre le projet et le règlement, qui est celui de la conformité.

Les orientations et leurs illustrations présentées (dans la pièce n°5 du PLUiHM) n'ont pas pour objectif de tracer avec précision les implantations des constructions ou des aménagements. Il s'agit de décrire les qualités souhaitées de l'espace public ainsi que la vocation du site. Les porteurs de projet disposent de marges de manœuvre pour traduire ces orientations.



OAP complémentaires au règlement	
Type OAP	**Application**
OAP sectorielles	Périmètre identifié au document graphique
OAP thématique A « dynamique écologique et adaptation au changement climatique des espaces urbains »	Zone U et périmètres L151-23 identifiés au document graphique
OAP thématique B « Franges urbaines et rurales »	Le long des linéaires identifiés au règlement graphique
OAP thématique C « Mise en valeur des anciennes granges »	Bâtiments repérés « traditionnels d'intérêt »
OAP thématique D « Recyclage du foncier économique »	Secteur UX1/UX1a/UX2/UX3
OAP thématique E « Cycle de l'eau »	Zone U et zone AU
OAP thématique F « Mobilités »	Ensemble du territoire
OAP thématique G « Trame Verte Urbaine du centre-ville de Rumilly	Secteurs UA1 (et sous-secteurs)

⚠ **Lorsqu'une OAP concerne un foncier déjà bâti, les dispositions de l'OAP ne s'appliquent pas en cas de création d'annexe ou de réfection des bâtiments existants.**

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme

Dans les périmètres identifiés dans le règlement graphique, tout programme de logement est soumis à l'obligation de réaliser une part de la surface de plancher d'habitat générée et du nombre de logement à usage de logements sociaux pérennes. Toutefois, lorsque l'application de la servitude de mixité sociale génère un volume de logement social de moins de 5 logements, les logements en accession sociale de type PSLA sont aussi autorisés.

Est considéré comme un programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'obtention de l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager ou permis de construire) et pendant une période de 5 ans après l'autorisation du premier logement.

Sont pris en compte pour la création de logements :

- la création de surface de plancher à destination d'habitation que ce soit en construction neuve ou soit dans un volume existant ;
- le changement de destination de surface de plancher vers l'habitat ;
- la somme des deux situations, appréciée à l'échelle globale du projet, dans le cadre d'un projet comprenant à la fois la création de surface de plancher d'habitat et le changement de destination d'une surface de plancher existante vers l'habitat.

Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

Qu'entend le règlement par logement social pérenne ?

Le logement social pérenne au sens du règlement regroupe le logement locatif social pérenne et le logement en accession sociale pérenne.

Est considéré comme logement locatif social pérenne les logements faisant l'objet d'un conventionnement au titre de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) sur une durée d'au moins 30 ans, pouvant être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux.

Est considéré comme un logement en accession sociale pérenne un logement de type Bail Réel Solidaire (BRS).

Modalité de ventilation entre les logements sociaux pérennes :

- Lorsque l'application de la servitude de mixité sociale génère un volume de logement social de moins de 3 logements, possibilité de prévoir la totalité des logements sociaux sous forme d'accession sociale (pérenne de type BRS et/ou de type PSLA).
- Dans le cas d'un taux de la servitude de mixité sociale jusqu'à 25% et générant 3 logements sociaux pérennes et plus, la totalité de ces logements sociaux pérennes devront être réalisés sous forme de logement locatif social pérenne.
- Dans le cas d'un taux de la servitude de mixité sociale de plus de 25% et générant 3 logements sociaux pérennes et plus, au minimum 25% des logements du programme devront être réalisés sous forme de logement locatif social pérenne. Le solde des logements sociaux exigé pourra être réalisé sous forme de logement en accession sociale pérenne ou sous forme de logement locatif social pérenne.

Commune	N° servitude inscrit au règlement graphique	Taux minimum de logement social et de surface de plancher d'habitat à usage de logement social imposé
Bloye	S74	40%
Boussy	S68	40%
Étercy	S7	25%
Étercy	S24	25%
Étercy	S32	20%
Étercy	S33	20%
Étercy	S67	12%
Hauteville-sur-Fier	S35	35%
Hauteville-sur-Fier	S39	30%
Hauteville-sur-Fier	S43	30%
Hauteville-sur-Fier	S44	30%
Hauteville-sur-Fier	S46	40%
Hauteville-sur-Fier	S48	30%
Lornay	S49	20%
Lornay	S50	20%
Lornay	S57	30%
Marigny-Saint-Marcel	S3	25%
Marigny-Saint-Marcel	S8	25%
Marigny-Saint-Marcel	S17	25%
Massingy	S62	25%
Moye	S2	50%
Moye	S70	25%
Rumilly	S6	40%
Rumilly	S10	25%
Rumilly	S11	15%
Rumilly	S12	30%
Rumilly	S13	15%
Rumilly	S14	15%
Rumilly	S15	25%
Rumilly	S16	25%
Rumilly	S18	15%
Rumilly	S19	35%
Rumilly	S20	35%
Rumilly	S22	40%
Rumilly	S23	15%
Rumilly	S25	40%
Rumilly	S26	35%
Rumilly	S27	35%
Rumilly	S28	30%
Rumilly	S29	30%
Rumilly	S58	40%
Rumilly	S59	50% du nombre de logements et au minimum 30% de la surface de plancher d'habitat générée
Rumilly	S64	25%

Rumilly	S65	35%
Saint-Eusèbe	S54	25%
Saint-Eusèbe	S71	50%
Sales	S1	35%
Sales	S4	35%
Sales	S21	25%
Sales	S30	35%
Sales	S60	30%
Sales	S61	30%
Sales	S31	25%
Thusy	S72	50%
Vallières-sur-Fier	S34	35%
Vallières-sur-Fier	S36	50%
Vallières-sur-Fier	S38	40%
Vallières-sur-Fier	S40	40%
Vallières-sur-Fier	S41	20%
Vallières-sur-Fier	S42	20%
Vallières-sur-Fier	S45	40%
Vaulx	S9	40%
Vaulx	S53	50%
Vaulx	S56	40%
Vaulx	S73	50%
Versonnex	S51	50%
Versonnex	S52	50%
Versonnex	S55	50%

Modalité d'application dans les OAP :

Lorsqu'une OAP comprend plusieurs phases, à défaut d'une répartition spécifique inscrite dans l'OAP, chaque phase devra appliquer directement la servitude de mixité sociale, excepté la dernière phase qui présentera un taux adapté en fonction du solde de logements sociaux à réaliser en tenant compte de l'ensemble des programmes de logements réalisés au sein du périmètre de l'OAP.

Emplacement réservé pour mixité sociale au titre de l'article L151-41-4° du Code de l'urbanisme

Ces emplacements réservés sont délimités au règlement graphique. Les programmes retenus sont les suivants :

Commune	Numéro d'emplacement réservé	Localisation	Programme de logement social imposé
Bloye	ER logement social/mixité sociale n°8	Centre-village – OAP n°1	Minimum 10 logements sociaux pérennes
Étercy	ER logement social/mixité sociale n°2	Centre-village – La Cure – OAP n°3	Minimum 3 logements sociaux pérennes
Étercy	ER logement social/mixité sociale n°6	Centre-village Mairie	Minimum 2 logements sociaux pérennes sur rez-de-chaussée « commerces et services » et/ou « équipement d'intérêt collectif ou services publics »
Marcellaz-Albanais	ER logement social/mixité sociale n°41	Centre-bourg – OAP n°1	Minimum 14 logements sociaux pérennes
Marcellaz-Albanais	ER logement social/mixité sociale n°40	Route de Peignat	Minimum 4 logements sociaux pérennes
Marigny-Saint-Marcel	ER logement social/mixité sociale n°10	Centre-village – OAP n°1	Minimum 10 logements sociaux pérennes sur rez-de-chaussée « commerces et services » et/ou « équipement d'intérêt collectif ou services publics »
Rumilly	ER logement social/mixité sociale n°29	Rue de Verdun – OAP n°11	Minimum 40 logements sociaux pérennes
Rumilly	ER logement social/mixité sociale n°78	Avenue Cassin	Minimum 35 logements sociaux pérennes
Rumilly	ER logement social/mixité sociale n°62	Route de Savoiroux	Minimum 11 logements en accession sociale pérenne
Rumilly	ER logement social/mixité sociale n°62	Rue de la Fuly	Minimum 12 logements locatifs sociaux et logements locatifs intermédiaires
Saint-Eusèbe	ER logement social/mixité sociale n°5	Chef-lieu Sud	Minimum 8 logements sociaux pérennes
Sales	ER logement social/mixité sociale n°27	Confortement du Chef-lieu	Minimum 20 logements sociaux pérennes
Thusy	ER logement social/mixité sociale n°60	Chemin des Grands Bois	Minimum 10 logements sociaux pérennes
Vallières-sur-Fier	ER logement social/mixité sociale n°43	Ateliers municipaux	Minimum 25 logements sociaux pérennes

Linéaires « commerces et activités de services » définis au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme

Afin de favoriser la mixité urbaine, pour les linéaires définis au plan de zonage au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme :

- Les constructions nouvelles (y compris en cas de démolition-reconstruction) sont **admises sous réserve que le rez-de-chaussée concerné par le linéaire relève de la destination « commerces et activités de services »**. Cette disposition ne s'applique pas aux parties communes nécessaires au fonctionnement des constructions (halls d'entrée, accès au stationnement, et locaux techniques).

- Dans le cas de **l'aménagement de bâtiment existant,** la destination « commerces et activités de services » existante le long des linéaires devra être maintenue, à l'exception des parties communes nécessaires au fonctionnement des constructions (halls d'entrée, accès au stationnement, et locaux techniques).

Bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole ou naturelle définis au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme

En zone A et N, le changement de destination est possible pour les bâtiments repérés au règlement graphique.

Le changement de destination des bâtiments à vocation agricole repérées au règlement graphique est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) au titre de l'article L151-41-5° du Code de l'urbanisme

Dans le périmètre repéré au titre de l'article L151-41-5° du Code de l'urbanisme, pour une durée de cinq ans à compter de la date d'approbation du PLU, seules sont autorisées :

- Les adaptations, le changement de destination, la réfection des constructions existantes.

- Les extensions, et les annexes (maximum 2, accolées ou non) dans la limite d'un total de 50 m^2 de surface de plancher et/ou d'emprise au sol.

VIII : DÉFINITIONS

Accès
L'accès est le point de jonction de la voie d'accès publique ou privée avec le domaine public. Il peut volontairement être marqué par un rétrécissement de la chaussée, par une différentiation de matériaux, par un porche...

Annexes
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

L'annexe est réputée avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel elle se rattache.

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale.

Les piscines sont considérées comme des annexes.

Exemples : un garage ou un local vélo non accessible depuis la construction principale.

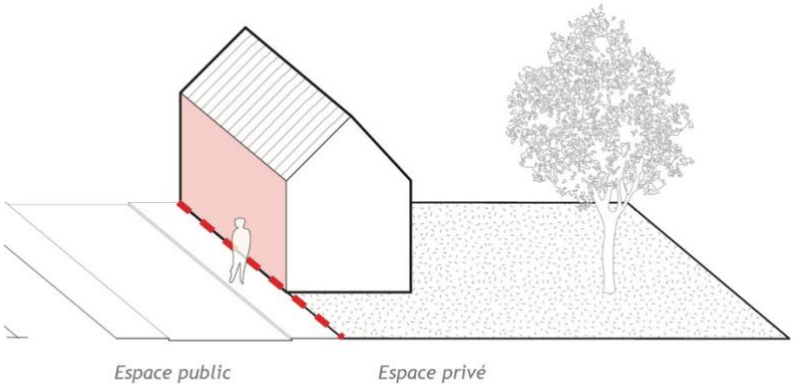
Acrotère
Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps.

Affouillements
Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol.

Alignement
L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du domaine public routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des départements et des communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.



Alignement (croquis illustratifs)

Arbre de haute tige

Arbre dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,50 m de haut. Il peut s'agir d'arbres fruitiers.

Attique

Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait de 1,50 m minimum sur tous les côtés de la construction, excepté pour les circulations verticales (ascenseur, escalier, gaine technique).

Bâtiment

Construction close et couverte générant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol.

Cave

Local clos, situé en sous-sol (en totalité ou partiellement enterré) d'un bâtiment.

Chemin d'exploitation

Un chemin d'exploitation est une voie servant exclusivement à la communication entre différentes exploitations agricoles. C'est un chemin privé, non ouvert à la circulation publique (sauf consentement des propriétaires).

Chemin rural

Un chemin rural est une voie appartenant au domaine privé de la commune, et affecté à un usage public. Il n'est cependant pas classé dans la catégorie des voies communales (domaine public de la commune).

Clôture

Tout aménagement de faible emprise au sol visant à délimiter une propriété, par l'édification d'une paroi opaque, l'installation de dispositifs à claire-voie, grillagés ou percés, ou la plantation d'essences végétales.

Clôture à claire-voie

Clôture ajourée qui présente des vides (grille, treillage, ...). Les vides doivent être suffisants pour préserver les ouvertures visuelles et être répartis uniformément sur chaque linéaire de clôture.

Les occultations de type toile, bâche ou canisse sont incompatibles avec cette définition.

Construction

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

Construction enterrée

Construction dont le volume est entièrement couvert de terre et est située sous le terrain naturel.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Constructions mitoyennes (ou accolées)

Deux volumes mitoyens sur au moins 50% du linéaire de façade considéré et présentant une harmonie architecturale.

Cours d'eau
Portion de ruisseau permanent ou non permanent à ciel ouvert, alimenté par une source. Ne sont pas concernés : les fossés le long du domaine public ou privé routier, ainsi que les ruisseaux busés.

Démolition
La démolition a pour objet de faire disparaitre en totalité ou en partie une construction, et pour effet de le rendre impropre à sa destination.

Démolition partielle
La démolition partielle a pour objet de faire disparaitre en partie une construction, sans avoir pour effet de le rendre impropre à sa destination.

Dépôt de véhicules
Stockage de véhicules autres que les aires de stationnement.

Eléments techniques et décoratifs
Cheminées, antennes, machineries et cages d'ascenseurs, etc.

Emprises publiques
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public, de propriété publique, qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Ces espaces publics comprennent les places, les aires de jeux publiques et les parcs de stationnement publics.

Emprise au sol des constructions
L'emprise au sol des constructions correspond à la superficie comptée horizontalement de la projection à la verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) sur le terrain après travaux moins :

- Les ornements (modénatures, marquises)
- Les parties enterrées de la construction

Espaces libres
Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions en élévation, non réservés au stationnement et à la circulation automobile. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

Espace vert
Ensemble des espaces libres au sol fini végétalisés (pelouse et/ou plantations), y compris sur une partie enterrée de construction, sous réserve d'être recouverte de terre (à l'exclusion de tout autre matériau) sur une épaisseur de 0,60m minimum.

Espaces verts de pleine terre
Un espace vert de pleine terre un espace végétalisé (surfaces enherbées, engazonnées, recouvertes de plantes tapissantes ou couvre-sol, animées par des arbustes et arbres, ouvrages et systèmes de collecte et traitement des eaux pluviales réalisés à ciel ouvert et végétalisés sans film d'étanchéité) **en continuité directe avec la terre naturelle.**

Ainsi, une surface est considérée de pleine terre lorsqu'elle ne supporte aucune construction (que ce soit au sol ou en sous-sol) et aucun revêtement/couverture (voirie, terrasse, accès, ...). Cette surface doit permettre la libre

infiltration des eaux pluviales. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ouvrages enterrés de rétention des eaux pluviales, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace vert de pleine terre.

Y sont admis les canalisations, lignes ou câbles ainsi que les ouvrages d'infrastructure publique et leurs outillages, équipements ou installations techniques directement liés à leur fonctionnement et à leur exploitation, dès lors qu'ils n'entravent pas le lien entre le sous-sol et la nappe phréatique.

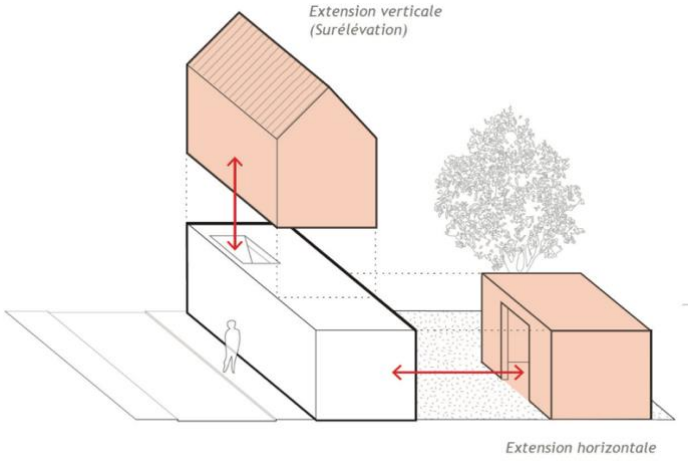
Exhaussement

Action d'augmenter la hauteur du terrain.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface de plancher et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement (par une surélévation, excavation) de la construction, ou encore dans le volume existant.

L'extension présente des dimensions inférieures à la construction existante et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec celle-ci.



Exemples de possibilités d'extensions

Une extension peut comporter une démolition partielle de la construction existante. Pour rester dans le cadre d'une extension, la partie démolie ne doit représenter plus de la moitié de l'emprise au sol de la construction existante avant démolition.

Extension limitée

Augmentation inférieure ou égale à 20% de la surface de plancher et/ou de l'emprise au sol d'un bâtiment existant.

Façade

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

Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

Gabarit

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

Limites séparatives

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

En présence d'une servitude cour commune, les limites de la cour commune sont reconnues comme limites séparatives.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Locaux et équipements techniques

Bâtiment ou partie de bâtiment destiné à recevoir des appareillages techniques, comme les cages d'ascenseur, les cuves à fuel ou à gaz, etc.

Logement de fonction

Construction à usage d'habitation, considérée comme un local accessoire et nécessaire à l'activité du site.

Mur pignon

Mur qui limite une construction sur ses faces latérales et dont le sommet supporte la panne faîtière d'une toiture.

Mur de remblais

Ouvrage (mur ou enrochement) qui soutient un remblai.

Mur de soutènement

Ouvrage (mur ou enrochement) qui soutient le terrain naturel.

Perméables (matériaux et procédés)

Les matériaux ou procédés perméables renvoient à des revêtements poreux et non étanches, végétalisés ou non.

Exemples de matériaux ou procédés perméables :

- Gravillons, graviers concassés, mélanges terre-pierre ;
- Matériaux modulaires (dalles alvéolées).

En revanche, les enrobés et bétons poreux, ainsi que les platelages, les pavés poreux ou à joint perméable, ne sont pas considérés ici comme des espaces perméables.

Pièce principale

Pièces destinées au séjour ou au sommeil.

Reconstruction

Nouvelle construction édifiée après démolition totale ou partielle, dans un délai maximum de 10 ans, d'une construction qui avait été régulièrement édifiée.

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur : normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation, ... La réhabilitation peut comporter un changement de destination de l'ouvrage.

Rénovation

Remise neuf, restitution d'un aspect neuf. Travail consistant à remettre dans un état analogue à l'état d'origine un bâtiment ou un ouvrage dégradé par le temps, les intempéries, l'usure, ...

La rénovation ne doit pas être confondue avec la réhabilitation : par ailleurs, la rénovation sous-entend le maintien de la fonction antérieure de l'ouvrage.

Restauration

Rétablir une construction, telle qu'elle était dans son état initial.

Destination et Sous-destinations

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	DÉFINITION
EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIÈRE	**« exploitation agricole »**	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
	« exploitation forestière »	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
HABITATION	**« logement »**	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	« hébergement »	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	**« artisanat et commerce de détail »**	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	« restauration »	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	« commerce de gros »	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens à une clientèle professionnelle.
	« activité de service avec accueil d'une clientèle »	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	« hôtels »	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	« autres hébergements touristiques »	Constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les

		parcs résidentiels de loisirs.
	« cinéma »	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
ÉQUIPEMENTS D' INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	**« locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »**	constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Elle comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »	constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont compris dans cette sous-destination.
	« établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »	équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	« salles d'art et de spectacles »	constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	« équipements sportifs »	équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public
	« autres équipements recevant du public »	équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Elle recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
	« lieu de culte »	constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES SECONDAIRE ET TERTIAIRE	**« industrie »**	Construction destinée à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	« entrepôt »	constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats

		au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	« bureau »	constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	« centre de congrès et d'exposition »	constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	« cuisine dédiée à la vente en ligne »	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

	Sous-destination		Exemple à titre indicatif	
	Artisanat et commerce de détail		Alimentaire	Alimentation générale Boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie Boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie Caviste ; primeurs ; produits diététiques ; Drive Cette sous-destination comprend aussi les établissements Sans surface de vente, sous réserve de ne pas générer de nuisance : - Locaux de fabrication alimentaire (excepté si préparation liée à des commandes en ligne),
			Non alimentaire	Équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter… Équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage… ; Automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence… Loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie… ; Divers : coiffeur, pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie… Cette sous-destination comprend aussi les établissements Sans surface de vente, sous réserve de ne pas générer de nuisance : - Locaux de fabrication de textile, - Locaux de fabrication de meubles

	Activité de service avec accueil d'une clientèle		Professions libérales (avocat, architecte, médecin, ...), assurances, banques, agence immobilière, agences de locations de véhicules, de matériels, « showrooms », salles de sports privées, cours de paddle, ... Établissements de service : laveries automatiques, stations de lavage, vidéothèque, salle de jeux (Bowling, laser game, escape game...), contrôle technique, ... Concernant les salles de pratiques sportives, la distinction avec la sous-destination « équipement sportif » est liée à l'organisation d'évènements sportifs.
	Industrie		Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité » artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 aout 2015. Cette sous-destination comprend également les garages de réparation automobile, les carrosseries, ou encore l'industrie agroalimentaire.
	Entrepôt		Locaux logistiques dédiées à la vente en ligne, centres de données, centre de conditionnement, ...
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Groupes scolaires, collège, lycée, enseignements professionnels et techniques, établissements d'enseignement et de formation pour adultes, ... Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques dans le cadre d'un projet de santé (article L6323-3 du code de la santé publique)

Sablière

Poutre principale qui soutient le mur de façade. Pour l'interprétation de la sablière principale, les ¾ de cette poutre devra respecter les règles de hauteur définies dans le règlement.

Surface de plancher

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Article R111-22 du Code de l'Urbanisme

Terrain naturel

Terrain existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction ou d'aménagement.

Terrasse

Plateforme (y compris élément(s) ou ouvrage(s) technique(s) lié(s)) en surplomb posée sur le terrain naturel ou sur un remblai.

Toiture plate

Toiture composée d'un seul pan présentant une pente très légère, ou pas de pente.

Toiture terrasse

Type de toiture plate accessible à usage d'agrément et d'espace de vie.

Voie de desserte du terrain

La voie de desserte du terrain, qu'elle soit publique ou privée, assure la desserte automobile de celui- ci. Elle est distincte de la voirie interne au terrain d'assiette.

Voie

Voies ouvertes à la circulation, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction (y compris les chemins ruraux). Elles comprennent la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Les chemins d'exploitation et les chemins piétons indépendants des voiries n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de L'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 4.2 qui

s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

Une voie se définit donc par son emprise, qui recouvre l'ensemble de la partie du terrain qui est affectée à la route et à ses dépendances :

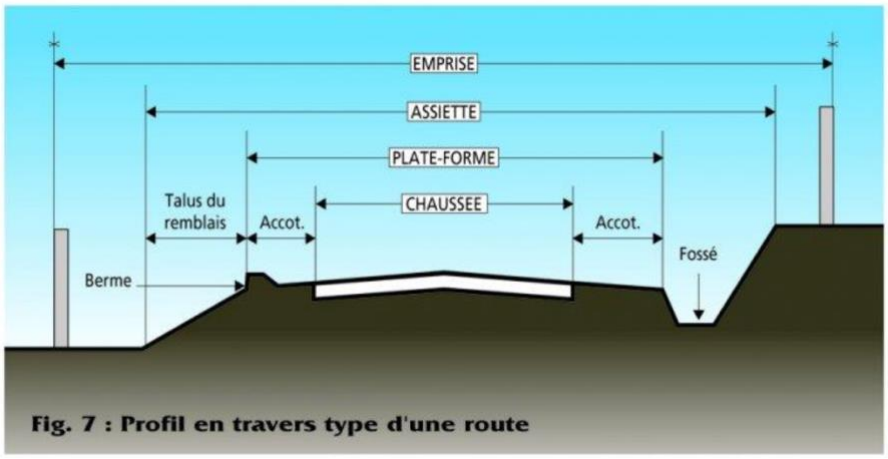


Fig. 7 : Profil en travers type d'une route

Terminologie

EMPRISE : partie du terrain affectée à la route ainsi qu'à ses dépendances.

ASSIETTE : surface du terrain réellement occupée par la route

PLATE-FORME : surface de la route qui comprend la chaussée et les accotements.

CHAUSSÉE : surface aménagée de la route sur laquelle circulent les véhicules.

ACCOTEMENTS : zones latérales de la PLATE-FORME qui bordent extérieurement la chaussée

Voie publique

Une voie publique est une voie affectée à la circulation terrestre publique (hors voie ferrée) qui appartient au domaine public de la collectivité (Etat, Commune, Département). Sa composition est la même que celle des voies de manière générale (voir supra).

Voie privée ouverte à la circulation publique

Une voie privée se distingue en principe de la voie publique par la personne qui en est propriétaire. Une voie privée est en général une voie appartenant à une personne privée, mais il peut s'agir également d'une voie relevant du domaine privé communal (chemins ruraux). Une voie privée est ouverte à la circulation du public lorsqu'elle dessert plusieurs propriétés et que ses propriétaires en autorisent, de manière expresse ou tacite, l'usage par le public. Est par exemple considérée comme ouverte à la circulation du public une voie privée en impasse desservant plusieurs propriétés, en l'absence de tout aménagement spécifique en limitant l'accès (tel que des barrières, clôtures ou obstacles).

TITRE 2
ZONES URBAINES

SECTEURS URBAINS MIXTES / ESPACES PREFERENTIELS DE DENSIFICATION

Caractère de la zone :

Ces secteurs comprennent l'ensemble des secteurs urbains à dominante d'habitat, mais autorisant aussi une certaine mixité urbaine, à condition d'être compatible avec l'habitat environnant :

- **Secteurs Ua1, correspondant à la centralité urbaine de Rumilly / Espace préférentiel de densification**

Les règles définies ont pour objectifs principaux de marquer la centralité urbaine par une densification encadrée, adaptée au contexte urbain de Rumilly et par le développement de la mixité urbaine (commerces, services de proximité) pour renforcer l'animation. Ces espaces de centralité sont issus de l'extension plus contemporaine du centre-ville.

- **Secteurs Ua1a, correspondant à la centralité historique de la Ville de Rumilly**

Les règles définies ont pour objectif de maintenir la morphologie urbaine historique caractéristique, notamment le rapport à l'espace public, les hauteurs limitées ou encore l'alignement continu.

- **Secteur Ua1b, correspondant aux constructions issues de la trame historique**

Les règles définies visent à assurer une transition entre la morphologie urbaine historique et l'urbanisation périphérique plus contemporaine, notamment au niveau de l'épannelage des constructions.

- **Secteur Ua2, correspondant aux cœurs des Chef-lieu des communes-bourgs et des communes-villages**

Les règles définies ont pour objectifs principaux de marquer la centralité urbaine par une densification encadrée, adaptée au contexte paysager particulier, au sein d'un territoire à la dominante agricole.

⚠ **Rappel, il convient de se reporter complémentairement à la Partie I (dispositions générales), pour connaitre les règles applicables sur l'ensemble des secteurs Ua, et s'appliquant nonobstant les dispositions contraires des dispositions propres à chaque zone.**

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Rappel, lorsqu'une prescription particulière (surfacique, ponctuelle ou linéaire) inscrite au règlement graphique s'applique, il convient de se reporter complémentairement au chapitre IV de la Partie I (dispositions générales).

ARTICLE UA1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, ADMISES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES

Le tableau ci-dessous rend compte des destinations et sous-destinations qui sont autorisées, admises sous conditions ou interdites au sein de la zone. Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites. Toutefois, certaines destinations et sous destinations sont autorisées seulement sous conditions.

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre des articles R. 151-27 et R. 151-28 du C. Urba. ci-dessus :

A	**Destinations et sous-destinations autorisées**
C	**Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions**
I	**Destinations et sous-destinations interdites**

SECTEURS URBAINS MIXTES

ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION UA1, UA2

	UA1	UA2
HABITATION		
Logement	A	A
Une seule piscine est autorisée par logement. Les bassins des piscines sont limités à une emprise de 24 m2.		
Hébergement	A	A
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	C	C
Conditions : **> L'artisanat et le commerce de détail** sont admis **en secteur UA1 et au sein des espaces de centralité** défini au règlement graphique, et sous réserve que leur surface soit inférieure à 1000 m2 de surface de plancher par établissement. > En dehors des espaces de centralité, **l'artisanat et le commerce de détail** sont admis à condition : - D'être situés le long d'un linéaire défini au règlement graphique (cf Titre 1 - dispositions générales) et que leur surface soit inférieure à 200 m2 de surface de plancher par établissement.		
Restauration	A	A
Commerce de gros	I	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle	A	A
Hôtel	A	A
Autres hébergements touristiques	C	C
Condition : > Les campings et l'hôtellerie de plein-air ne sont pas autorisés.		
Cinéma	A	I
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	A
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	A
Salles d'art et de spectacles	A	A
Equipements sportifs	A	A
Lieu de culte	A	A
Autres équipements recevant du public	A	A
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		

	UA1	UA2
Industrie	I	C
Condition : > Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve : - de ne pas provoquer de nuisances ou de conflits d'usages liés à l'augmentation des flux ou à des problèmes de stationnement. - et dans la limite de 150 m2 de surface de plancher par établissement (existant + projet) et de 80 m2 d'annexes (existant + projet). - et si elles ne relèvent pas d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise à autorisation ou à enregistrement.		
Entrepôts	I	I
Bureau	A	A
Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	I
Centre de congrès et d'exposition	C	I
Condition : > Les parcs d'attraction ne sont pas autorisés sur cette zone.		
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	I	C
Conditions : > Seules sont autorisées les extensions des constructions existantes et légalement édifiées à la date d'approbation du PLUiHM.		
Exploitation forestière	I	I

ARTICLE UA2- USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS ADMIS SOUS CONDITIONS OU INTERDITS

Sont autorisés les usages des sols et natures d'activités qui ne sont pas interdits. Toutefois, certains usages des sols et nature d'activité sont autorisés seulement sous conditions.

Usages des sols et natures d'activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour les campeurs, de façon habituelle ;
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage ;
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de matériaux inertes ou de récupération ;
- L'installation de caravanes hors garage, supérieure à trois mois ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs pour une durée de plus de 3 mois ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- L'aménagement d'un golf ;

- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

ARTICLE UA3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ mixité sociale dans l'habitat

Se référer au titre IV des dispositions générales

En secteur UA1 uniquement : au sein d'opérations d'ensemble prévoyant la production d'au moins 20 logements, la programmation devra prévoir au moins 50% de logements en T3 et plus grand.

3-2/ Mixité fonctionnelle

Se référer au titre IV des dispositions générales

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel, il convient de se reporter complémentairement au chapitre IV de la Partie I (dispositions générales), pour connaitre les modalités de calcul des règles du présent article.

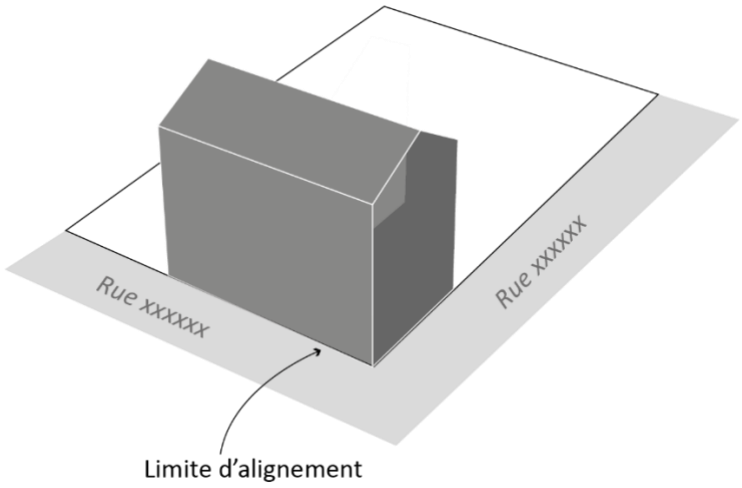
4-1/ Implantation des constructions par rapport aux voies et au domaine public

4-1-1 REGLE GENERALE EN SECTEURS UA1, UA1A ET UA1B

Une implantation en limite de l'alignement actuel ou futur (reculs graphiques portés au plan) des voies publiques et des voies privées ouvertes au public est obligatoire.

Les reculs graphiques par rapport à l'axe de la voie s'entendent en prenant en compte le **gabarit futur** de la voie. Les habitations, les équipements de superstructure et les services existants, dès lors qu'ils sont hors emprise publique, ne seront pas frappés par les marges de reculs (alignements) indiquées au PLUiHM (sauf indications spécifiques portées au plan).

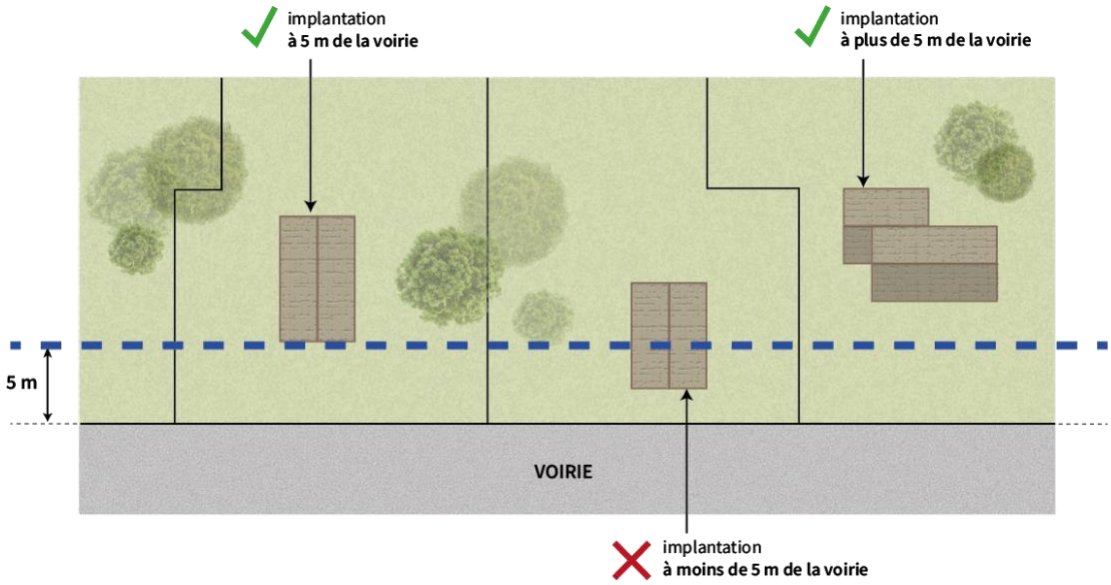
Schéma illustratif non opposable



4-1-2 REGLE GENERALE EN SECTEURS UA2

Les constructions, y compris enterrées, s'implantent avec un retrait minimal de 5 m vis-à-vis de l'alignement actuel ou futur des voies publiques et des voies privées ouvertes au public (sauf indication contraire au plan relative aux reculs graphiques).

Schéma illustratif <u>non opposable</u>



Arbitrage restant : autoriser les annexes non accolées jusqu'à 2 m du domaine public ?

4-1-3 REGLE PARTICULIERE N°1

- Pour les **équipements collectifs**, ainsi que pour les **ouvrages techniques**, et les installations nécessaires au fonctionnement des **services publics**, ou d'intérêt collectif uniquement, l'implantation est libre.
- Pour les terrains bordant le **domaine SNCF**, le retrait minimum à observer pour les constructions par rapport à la limite légale définie par l'article 5 de la loi du 15 Juillet 1845 est de 4 m et de 2 m pour les clôtures (voir document annexe : "Servitude d'utilité publique" affectant l'occupation du sol).
- Des implantations différentes pourront être admises ou imposées si la **sécurité** ou la **qualité** architecturale et urbaine le nécessitent.

4-1-4 REGLE PARTICULIERE N°2 EN SECTEUR UA2

- Pour les annexes non accolées uniquement : s'implantent avec un retrait minimal de 3 m vis-à-vis de l'alignement actuel ou futur des voies publiques et des voies privées ouvertes au public (sauf indication contraire au plan relative aux reculs graphiques).

4-1-5 REGLE DE RETRAIT VIS-A-VIS DES ROUTES DEPARTEMENTALES HORS AGGLOMERATION

Le retrait vis-à-vis de l'axe des routes départementales est de :

- 12 m par rapport à l'axe des RD hors agglomération.
- 25 m par rapport à l'axe des DD910, RD3, RD14 et RD16 hors agglomération.

Toutefois, ces retraits spécifiques ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4-2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4-2-1 Aucune règle n'est imposée :

- aux constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».
- aux parties enterrées des constructions

4-2-2 REGLE GENERALE EN SECTEUR UA1 ET UA1B

Les constructions peuvent s'implanter :

- jusqu'en limite séparative latérale dans une bande de 20 m par rapport à la limite de l'emprise publique et des voies.
- en respectant un recul minimum de 6 m par rapport à la limite de fond de propriété au-delà d'une bande de 20 m par rapport à la limite de l'emprise publique et des voies.

4-2-3 REGLE GENERALE EN SECTEUR UA1A

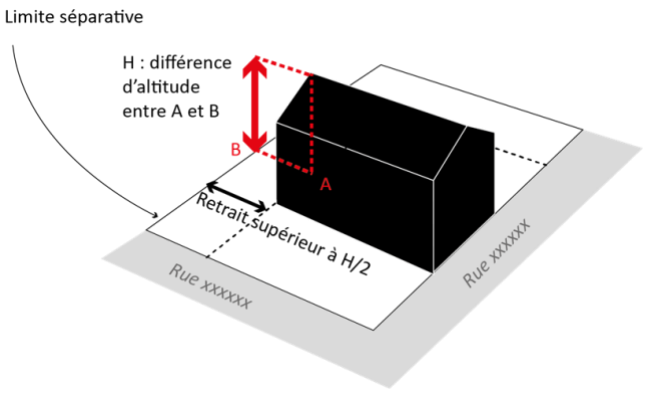
Les bâtiments principaux (y compris les annexes accolées) doivent être édifiés :

- en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Les bâtiments principaux situés à plus de 15 m de la voie publique pourront s'implanter quant à eux en ordre discontinu et jusqu'en limite.
- en respectant un recul minimum de 6 m par rapport à la limite de fond de propriété au-delà d'une bande de 15 m par rapport à la limite de l'emprise publique et des voies.

4-2-4 REGLE GENERALE EN SECTEUR UA2

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

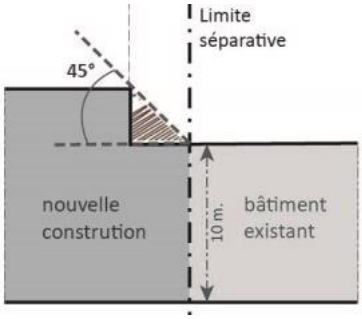
Schéma illustratif non opposable



Cette disposition ne s'applique pas sur la limite commune entre deux maisons accolées ou dans le cas d'habitat groupé en mitoyenneté : dans ce cas une implantation en limite est autorisée.

Toutefois, une implantation en limite séparative latérale est aussipossible si elle est réalisée contre le mur d'un bâtiment existant édifié en limite de propriété, sur la propriété voisine.
Dans ce cas, la hauteur de la façade de la construction ne devra pas excéder la hauteur de la façade la construction existante édifiée en limite ou la hauteur maximum autorisée à l'article 4-4. De plus, si la longueur de la façade de la construction excède celle de la construction existante édifiée en limite, la partie de façade non accolée devra respecter un retrait de 4 m minimum.

Schéma illustratif <u>non opposable</u>



4-2-5 REGLE PARTICULIERE N°1 HORS SECTEUR UA1A

Les annexes non accolées de la construction principale peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative à condition que leur longueur de façades cumulée donnant sur la limite ne dépasse 10 m, et que la hauteur en limite ne dépasse pas 3,50 m. Dans le cas contraire, les annexes accolées et/ou non accolées de la construction principale devront respecter un recul compté horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 2m.

4-2-6 REGLE PARTICULIERE N°2 EN SECTEUR UA1A

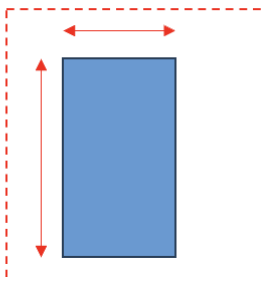
Les annexes non accolées situées à plus de 15 m de la voie publique peuvent s'implanter jusqu'en limite à condition qu'aucune façade donnant sur la limite ne dépasse 6 m de longueur, et que la hauteur en limite ne dépasse pas 3,50 m. Dans le cas contraire, la distance minimale d'un quelconque point du bâti à une limite séparative est de 4 m.

4-2-7 REGLE PARTICULIERE N°1 EN SECTEUR UA2

Les annexes non accolées (hors piscine) de la construction principale peuvent s'implanter entre 0 et 2 m par rapport à la limite séparative à condition :

- Que leur hauteur en limite, ou donnant directement sur la limite n'excède pas 3,50 m.
- Que la longueur cumulée des façades donnant directement sur les propriétés voisines et implantées à moins de 2m ne dépasse pas 10 m et 6 m par façade.

Schéma illustratif <u>non opposable</u>



Sinon, les annexes non accolées (hors piscine) doivent respecter une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 2m. Les piscines doivent respecter un recul de 4 m minimum.

Les annexes accolées doivent respecter les règles de reculs données aux bâtiments principaux.

4-2-8 REGLE ALTERNATIVE N°2

Des implantations en retrait des limites séparatives pourront être admises ou imposées dans les conditions suivantes :

- Pour préserver les **ouvertures** sur les façades latérales d'une construction située sur un terrain contigu.
- Pour des raisons d'urbanisme assurant une meilleure **insertion** de la construction dans son environnement

4-3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

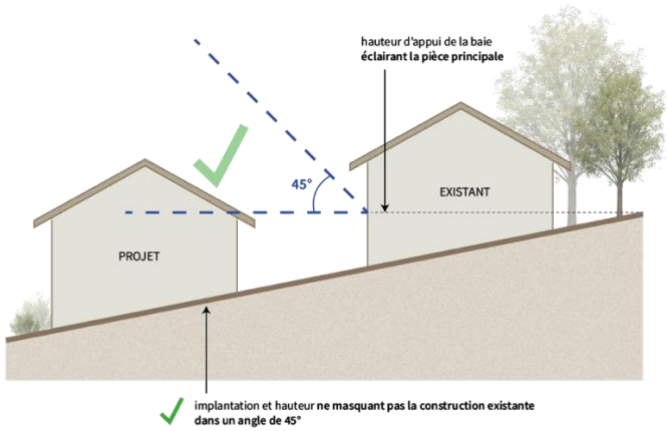
4-3-1

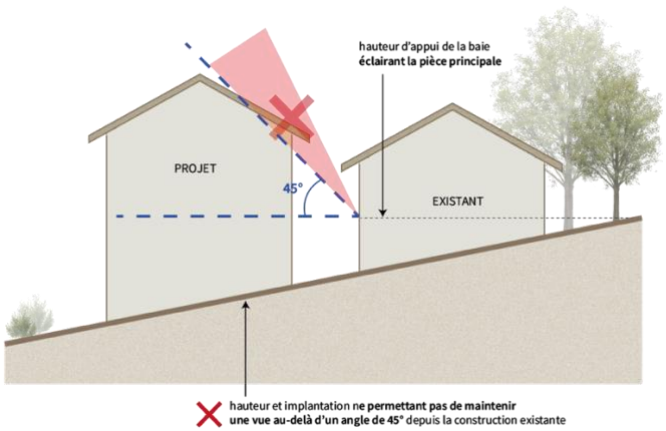
Aucune règle n'est imposée aux constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

4-3-2 REGLE GENERALE

Les baies éclairant les pièces principales des constructions ne doivent pas être masquées par une autre construction implantée sur le terrain d'assiette du projet qui, à l'appui de ces baies, serait vue au-dessus d'un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions principales à usage d'habitation implantées sur une même propriété doivent respecter un recul minimum de 6 m.

Schéma illustratif non opposable





4-4/ Hauteur

4-4-1 La hauteur d'une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

4-4-2 REGLES GENERALES

En secteurs Ua1

La hauteur est limitée :

- à 18 m à la sablière principale de la façade en cas de toiture à pan(s) soit R(éventuellement surélevé)+5+attique et/ou combles.
- à 19 m à l'acrotère en cas de toiture plate

Les aménagements de combles sont autorisés.

Les éventuels attiques sont aussi autorisés au-delà de la hauteur permise dans la limite d'un niveau supplémentaire maximum.

En secteurs Ua1a et Ua1b :

La hauteur est limitée :

- à 12 m à la sablière principale de la façade en cas de toiture à pan(s) soit R(éventuellement surélevé)+3+combles.
- à 13 m à l'acrotère en cas de toiture plate

Les aménagements de combles sont autorisés.

Les éventuels attiques ne sont pas autorisés au-delà de la hauteur définie à la sablière ou à l'acrotère.

En secteurs Ua2 :

La hauteur est limitée :

- à 9 m à la sablière principale de la façade en cas de toiture à pan(s), soit R(éventuellement surélevé)+2+combles.
- à 10 m à l'acrotère en cas de toiture plate

Les aménagements de combles sont autorisés.

Les éventuels attiques ne sont pas autorisés au-delà de la hauteur définie à la sablière ou à l'acrotère.

4-4-4 REGLE ALTERNATIVE N°1

Une tolérance de 0,5 m de hauteur est admissible lorsque la hauteur déterminée, comme il est indiqué ci-dessus, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'**étages droits**.

4-4-5 REGLE ALTERNATIVE N°2

Lorsqu'une construction est réalisée contre le mur d'un bâtiment existant édifié en limite de propriété, sur la propriété voisine, la hauteur maximum de la façade de la construction pourra être la même que la hauteur de la façade la construction existante édifiée en limite.

4-5/ Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE UA5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5-1/ Implantation par rapport au terrain

5-1-1 Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils répondent à l'une des conditions suivantes :

- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation, sous-sol).
- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction.
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.).
- Ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou en lien avec les ouvrages ou avec les aménagements d'équipements publics (infrastructure cyclable, ...).
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

  Ils sont rendus nécessaires en application d'un Plan de Prévention des Risques.

⚠ **Rappel, il convient de se reporter complémentairement à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique A *« dynamique écologique et adaptation au changement climatique des espaces urbanisés ».***

Pour les terrains d'une pente inférieure à 10%, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,50 m et celle des remblais 1m et être réalisés en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées d'un 1 mètre minimum.

Pour les terrains d'une pente supérieure à 10%, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 2 m et celle des remblais 2m, et être réalisés en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées d'un 1 mètre minimum.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux affouillements :

- rendus nécessaires aux rampes d'accès aux garages en sous-sol dans la mesure où ceux-ci restent limités à 6 mètres linéaires.
- rendus nécessaire sous l'emprise des sous-sols des constructions.

La hauteur des remblais autorisés est majorée de 1 m dans le cas d'exhaussements rendus nécessaires en application d'un Plan de Prévention des Risques (surélévation des seuils d'entrée des habitations par exemple).

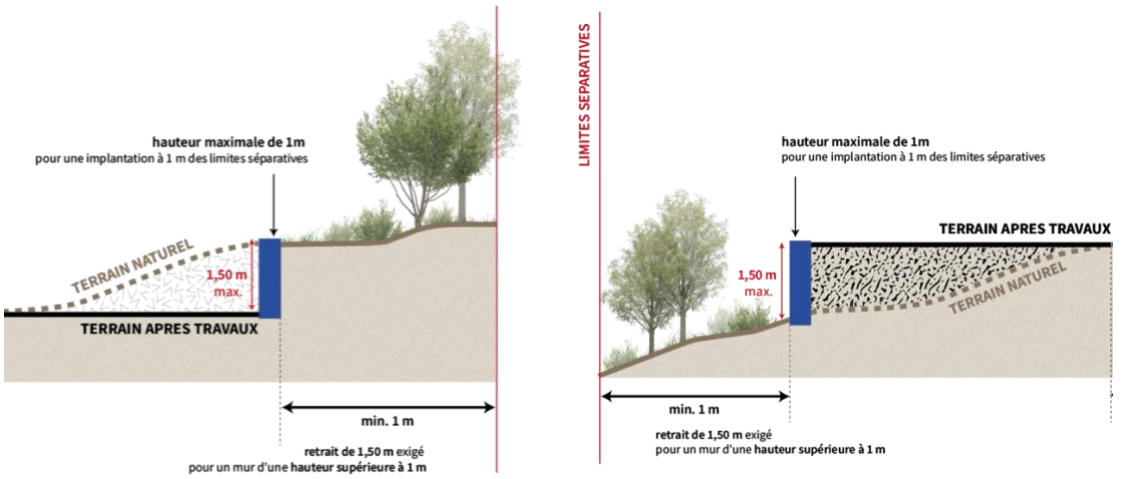
5-1-2 Le niveau naturel des terrains ne sera pas modifié dans une bande d'un mètre le long des limites de propriété, hormis pour l'accès.

Concernant les murs de remblais ou de soutènement :

- Hauteur de 1,50 m maximum
- Possibilité de murs successifs éloignés de 1 m minimum

Le mur peut être implanté jusqu'à 1 m des limites, si la hauteur est de 1m maximum. Sinon, un retrait de 1,50 m minimum sera exigé.

Schéma illustratif <u>non opposable</u>



Lorsqu'ils sont perceptibles depuis l'espace public, les murs de remblais ou de soutènement seront traités en maçonnerie de pierres apparentes ou bien par d'autres assemblages et matériaux permettant une intégration paysagère de qualité.

Dans tous les cas, l'ouvrage présentera un traitement fini.

5-2/ Aspect des matériaux

Les matériaux utilisés pour le traitement de l'enveloppe des constructions perceptibles depuis l'espace public devront présenter un aspect fini.

5-3/ Aspect des façades

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

5-3-1 Au sein du **sous-secteur UA1a**, les arcades existantes sont conservées.

5-3-2 Les formes et les dimensions des ouvertures, les proportions entre les parties pleines et les ouvertures, les saillies, doivent contribuer à l'harmonie de composition de la façade.

5-3-3 La coloration des façades et les éléments de superstructure, tel le bardage devront être en harmonie avec celle des bâtiments environnants.

Il conviendra de se conformer au nuancier intercommunal annexé au présent règlement.

5-3-4 Les murs aveugles apparents des bâtiments et les murs séparatifs doivent s'harmoniser avec les autres façades.

5-3-5 Les installations techniques propres au projet sont conçues en cohérence avec la volumétrie des constructions principales. Sauf problème de sécurité, elles sont intégrées au volume principal ou, à

défaut, font l'objet d'un traitement architectural visant leur intégration : postes de transformation, paraboles collectives, etc.

5-4/ Aspect des toitures

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

5-4-1 Les teintes des toitures à pans ne devront pas contraster de par leur teinte ou leur pouvoir réfléchissant avec celles existantes.

Il conviendra de se conformer au nuancier intercommunal annexé au présent règlement.

5-4-2 Les toitures à un pan sont interdites.

Pour les **extensions** et/ou **annexes accolées**, un seul pan pourra être autorisé sous réserve d'une bonne intégration

5-4-3 Les pentes des toitures des constructions principales seront comprises entre 55% (29°) et 120% (50°).

Toutefois, en cas d'extension et/ou modification de toiture de **bâtiments existants**, cette dernière pourra aussi être de pente similaire à la toiture existante.

5-4-4 Les toitures-plates sont autorisées lorsqu'elles répondent à l'une des conditions suivantes :

- Toitures-terrasses (traitement de sol clair et mat) accessibles rattachées aux logements et locaux.
- Toitures (traitement de sol clair et mat) ne constituant pas de par leur emprise un élément essentiel des constructions (surface inférieure à 40% de l'emprise totale de la construction) et à condition qu'elles s'intègrent de manière harmonieuse à la volumétrie générale (éléments d'articulation entre 2 bâtiments, ...).
- Toitures végétalisées., sous réserve de présenter une épaisseur de substrat de 0,30 cm minimum (se référer à l'OAP thématique A / Action 3 / objectif 3).
- Toitures des équipements publics et d'intérêt collectif.

5-4-5 En **sous-secteur UA1a,** les toitures terrasses végétalisées sont autorisées uniquement hors du périmètre des abords des Monuments Historiques ainsi que des sites inscrits ou classés.

5-4-6 Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné, notamment vis-à-vis d'une forte pente ou sur un mur pignon.

Les débords de toiture ne sont pas imposés pour les annexes non accolées ainsi que pour les vérandas et les pergolas.

5-4-7 Les toits en forme de pyramide ou pointe de diamant sont interdits. Ainsi, le linéaire du faitage principal devra être égal au moins à 30% du linéaire de la plus grande façade du bâtiment.

5-5/ Aspect des clôtures

5-5-1 Les clôtures seront constituées soit par des haies vives soit par des dispositifs à claire voie de forme simple. Les clôtures pleines ne sont autorisées ou exigées que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à l'occupation du sol (dispositif anti-bruit par exemple). Dans ce cas, les murs en maçonnerie de pierres apparentes, ou de matériaux compatibles avec l'environnement urbain sont autorisés.

Les clôtures de type film, toile ou canisses sont interdites.

Toutefois, lorsque le bâtiment principal est implanté en limite séparative, une clôture pleine est autorisée dans le prolongement immédiat du bâtiment sur une longueur maximum cumulée de 3m par linéaire de façade.

⚠ **Rappel, il convient de se reporter complémentairement à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique A *« dynamique écologique et adaptation au changement climatique des espaces urbanisés »*.**

5-5-2 Les clôtures, y compris les portails, seront d'une hauteur maximum de 1,80 m comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60m.

À proximité des **carrefours** et des **accès**, la hauteur des dispositifs de clôture (hors dispositifs à claire voie) ne devra pas excéder la côte de 0,80 mètres en tout point du dégagement de visibilité. Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies.

5-5-3 REGLE PARTICULIERE EN SECTEURS UA1, UA1A ET UA1B

Les **clôtures à l'alignement** doivent être obligatoirement constituées par des murs bahut dont la hauteur est limitée à 0,60m, surmontés d'une grille à barreaux. L'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m.

5-6/ Performance énergétique et environnementale des constructions

- Pour toute création de bâtiment principal, hors réhabilitations, la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales des toitures est obligatoire.
- Les panneaux solaires sont autorisés. Ces panneaux peuvent être implantés en surimposition des toitures.
- Les panneaux solaires et/ou photovoltaïques sont interdits en façade.
- Les dispositifs de type pompe à chaleur, appareils de climatisation, VMC et ventilations des garages seront accolés à un bâtiment. Le ou les dispositifs(s) en cause devront faire l'objet d'un habillage à minima ajouré et seront dans tous les cas réalisés(s) selon les caractéristiques architecturales de la construction à laquelle il est accolé.

ARTICLE UA6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

Le présent article ne s'applique pas :

- aux constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».
- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, **d'un bâtiment existant et répertorié comme patrimonial** au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (y compris pour la réalisation d'annexes non accolées).

6-1/ Règles qualitatives

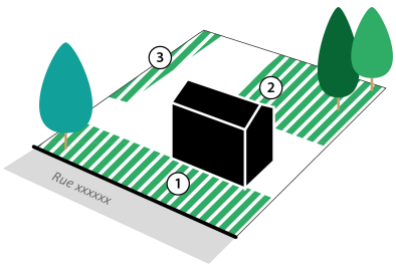
- L'ensemble des surfaces au sol non occupées par les constructions, les aménagements nécessaires aux mobilités, aux terrasses de plain-pied et par les aires de stationnement à l'air libre devra être aménagé en espaces verts.
- Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales, économes en eau, dont la liste est annexée au présent règlement.
- Les haies doivent être variées, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes.

⚠ ***Dans le secteur UA1 et ses sous-secteurs, se référer complémentairement à l'OAP thématique G « Trame Verte Urbaine du centre-ville de Rumilly » pour connaitre les modalités de mise en œuvre et les bonnes pratiques pour optimiser le fonctionnement de la trame verte urbaine.***

6-2/ Règles quantitatives

- La plantation d'au moins un arbre de haute tige est demandée pour 200 m² d'espaces libres. Pour les espaces de stationnement au sol, ne reposant pas sur une partie enterrée de construction et non couverts de plus de 8 places, la plantation d'un arbre est demandée, à raison d'un arbre par tranche de 4 places. Pour les autres espaces de stationnements en surface, un traitement paysager sera exigé.
- **En secteurs Ua2, pour tout projet à dominante d'habitat (plus de 50% de la surface de plancher générée) :**
  - Une surface d'espaces éco-aménagés équivalent à **30 %** minimum de la surface du terrain d'assiette du projet (situé dans la zone constructible) est exigée. En tout état de cause, **20%** minimum du terrain d'assiette du projet (situé dans la zone constructible) doit être maintenu en espaces verts de pleine terre. Ces espaces de pleine terre sont compris dans les surfaces non imperméabilisées exigées.
  - 50% des espaces éco-aménagés exigés seront en deux tenants maximum.

Schéma illustratif non opposable



(1) + (2) > ou = à la totalité des espaces éco-aménagés exigés

⚠ ***Se référer complémentairement à l'OAP thématique A pour connaitre les modalités de mise en œuvre et les bonnes pratiques pour optimiser leur fonction.***

ARTICLE UA7- stationnement

7-1/ normes de stationnement pour les véhicules motorisés

HABITATION	
Pour les logements en secteur UA1 *	Construction neuve (y compris démolition-reconstruction) : 1 place par tranche de 70 m^2 de surface de plancher avec un minimum de 1,5 place par logement. Réhabilitation (avec ou sans création de logement), extension (avec ou sans création de logement) : 1 place par logement
Pour les logements en secteurs UA1a et UA1b	Construction neuve (y compris démolition-reconstruction) : 1 place par logement Réhabilitation (avec ou sans création de logement), extension (avec ou sans création de logement) : non règlementé
Pour les logements en secteur UA2 *	1 place de stationnement par tranche de 50 m^2 de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
Pour les logements locatifs sociaux	1 place par logement
* : En dehors des opérations de logement social, la création de surface de plancher de logement de plus de 500 m^2 nécessitera un parc « visiteur » équivalent à au moins 20% du nombre de places minimal, sera créé. Dans le cadre d'un permis d'aménager autorisant plus de 500 m^2 de surface de plancher de logement, il sera exigé un parc « visiteurs » équivalent à au moins 20% du nombre de tranches de surface de plancher de logement défini ci-avant.	
Hébergement (EHPAD, foyer jeunes travailleurs…)	0.5 place minimum par solution d'hébergement (lit, chambre ou appartement selon la structure)
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	UA1 : 1 place par tranche de 75 m2 de surface de plancher accessible au public UA2 : 1 place par tranche de 25 m2 de surface de plancher accessible au public 1 place par tranche de 100m2 de surface de travail/stockage
Restauration	Une place minimum pour 15m^2 de surface de plancher de salle de restauration
Activités de services où avec accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par tranche de 35 m2 de surface de plancher (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).

Hôtel et autre hébergement touristique	Une place de stationnement par chambre
Cinéma	Selon les besoins de l'activité
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Selon les besoins de l'activité
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Selon les besoins de l'activité
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Selon la fréquentation de l'établissement : > Justifier du besoin du projet en prenant en compte les capacités des parcs de stationnement publics existants
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Lieu de Culte	
Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	Selon les besoins de l'activité, le stationnement poids-lourds devra être pris en compte
Bureau en secteur UA1	1 place de stationnement par tranche de 70 m2 de surface de plancher (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).
Bureau en secteur UA2	1 place de stationnement par tranche de 35 m2 de surface de plancher (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).
Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins de l'activité

7-2/ Règle particulière

Au moins la moitié des places de stationnement (hors stationnement visiteur) des projets amenant création de logements sont couvertes.

Pour toute construction de plus de 500 m2 de surface de plancher de logement :

- les places de stationnement couvertes seront non closes.
- un espace de stockage (par exemple une cave ou un cellier) de 4 m2 minimum par logement doit être réalisée.

7-3/ Stationnement des deux roues / modes doux liés aux logements (exceptés en secteurs UA1a et UA1b)

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal, la réalisation de stationnement vélos est obligatoire, y compris

pour l'habitat individuel. Au minimum 1 place par logement est exigé. Le nombre de place exigé devra toutefois se conformer à la règlementation en vigueur.

A titre indicatif, la règlementation en vigueur pour l'habitat collectif à la date d'approbation du PLUiHM exige :

- **1 place par logement jusqu'à deux pièces principales**
- **2 places par logements à partir de 3 pièces principales.**

En tout état de cause, il est exigé 1 local de stationnement pour vélos pour les immeubles d'habitation de 10 logements ou plus. Il devra être couvert et fermé. Il sera aussi facilement accessible depuis/vers l'espace public, sans marche à franchir. Le nombre de place exigé devra se conformer à la règlementation en vigueur.

La surface du local de stationnement des vélos est alors d'au moins 1,5 m^2 par logement. Cette règle est cumulative avec l'espace de stockage exigé à la règle 7-2.

7-4/ Stationnement des deux roues / modes doux liés à l'artisanat et au commerce de détail

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal, la réalisation de stationnement vélos est obligatoire.
En tout état de cause, il est exigé un dispositif de parc à vélo :

- Pour une surface de plancher accessible au public jusqu'à 400m2 : 1 place par tranche de 25 m2 de surface de plancher accessible au public.
- Pour une tranche de surface de plancher accessible au public au-dessus de 400 m2 : des places supplémentaires représentant 5% du nombre total de stationnements véhicules exigés au titre de l'opération

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UA8 – desserte par les voies publiques ou privées

8-1/ Accès

8-1-1/ Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.
Tout terrain enclavé est inconstructible tant que son propriétaire n'a pas obtenu un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

8-1-2/ Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un **nouvel accès** à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, les accès peuvent être imposés vers des voies existantes de moindre importance, de façon à prendre en compte la sécurité des usagers. Toutes dispositions permettant une bonne **visibilité** et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.
Le **nombre des accès** sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre

8-1-3/ 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 publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 12%, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

8-2/ Voiries

8-2-1/ Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la **défense incendie** et **protection civile**. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'**ordures ménagères** liés aux constructions.

8-2-2/ La largeur de l'emprise des voies nouvelles, privées ouvertes à la circulation publique ou publiques ne peut être inférieure à 7 m incluant la largeur d'un trottoir ou un espace piétonnier matérialisé et sécurisé de 1,5 m. Cette largeur pourra être ramenée :

- à 4,50 m dont un espace matérialisé et sécurisé piétonnier de 1,5m en cas de sens unique.
- à 4 m sur un linéaire de voirie ne dépassant pas 50 m (sur la totalité de la portion de voirie concernée par le projet).

8-2-3/ Lorsque le terrain est borné par au moins deux voies distinctes existantes, la création de nouvelles voies en impasse ne peut être prévue que pour les raisons suivantes :

- La desserte de plusieurs lots permettant de limiter à un seul accès sur la voie principale
- Une topographie contrainte, qui engendrerait une desserte en lacets ou bien un tronçon en forte pente
- la géométrie du terrain d'assiette, qui engendrerait une desserte peu efficace et une artificialisation des sols démesurée face aux enjeux de raccordement.
- Dans les secteurs d'OAP si une orientation contraire est prescrite.

8-2-4/ Les voies nouvelles (privées ou publiques) 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 si présence d'un point d'apport volontaire) de faire demi-tour. La pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 5%. Des continuités piétonnes et/ou cycles pourront être imposées.

ARTICLE UA9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

⚠ ***Se référer complémentairement à l'OAP thématique E « les Cycles de l'Eau » pour connaitre les modalités de mise en œuvre et les bonnes pratiques pour intégrer pleinement les enjeux de gestion de l'eau.***

9-1/ Eau potable

Tout projet devra se référer au schéma de distribution en eau potable, dans les annexes sanitaires du PLUiHM.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

⚠ **La règle s'applique lors de la réalisation d'un aménagement, d'un changement d'usage ou de destination ou bien d'une extension, lorsque cette réalisation est de nature à augmenter les besoins en eau potable.**

9.2 – Eaux usées

9-2-1/ Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

9-2-2/ Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau interne séparatif eaux usées – eaux pluviales.

9-2-3/ L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public d'assainissement, est soumise à autorisation et est subordonnée à un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

9-2-4/ **REGLE ALTERNATIVE**

En l'absence d'un tel réseau, ou dans l'attente de son extension, les constructions ou installations génératrices d'eaux usées doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Ces installations devront être installées sur l'unité foncière, ou par voie de servitude en cas d'impossibilité technique, sous réserve de respecter les règles applicables dans la zone concernée. Toutefois, la possibilité de réaliser ces installations dans la zone A ou N est limitée aux constructions existantes légalement édifiées à la date d'approbation du PLUiHM et à moins de 30 m de la construction principale.

La solution technique choisie et le choix de la filière devront être adaptés à l'utilisation du terrain pour limiter les risques d'atteinte à la salubrité et à la sécurité et garantir la pérennité des ouvrages dans le temps (circulation, bétail, etc...).

Ce dispositif devra respecter les préconisations sanitaires annexées au PLUiHM, le Schéma Intercommunal d'Assainissement et le règlement d'assainissement intercommunal.

9-2-5/ Tout rejet des eaux usées non-traitées dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit, et inversement.

9-3/ Eaux pluviales

Tout projet devra justifier de sa compatibilité avec les schémas communaux de gestion d'eaux pluviales présentés en **annexes sanitaires du PLUiHM.**

Sur les communes non couvertes par un schéma directeur annexé au PLUiHM, les dispositions suivantes seront applicables :

9-3-1/ Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (toitures, surfaces imperméabilisées dont voirie privées ...) sont collectées via un dispositif de collecte, sont stockées via un dispositif de rétention (au moins 25L/m2 de surface du projet hors espaces éco-aménagés) puis sont traitées par infiltration dans le sol si la capacité des sols le permet. L'incapacité d'infiltration devra être justifiée.

Dans le cas où cette infiltration n'est pas possible ou que partiellement, les eaux pluviales collectées devront être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales existant dont le débit de fuite maximal autorisé sera de **15L/s/ha du projet hors espaces éco-aménagés,** pour une période de retour de 20 ans.

L'évacuation des eaux pluviales devra être autorisée par le gestionnaire du réseau d'assainissement des eaux pluviales dans lequel il se rejette.

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 afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

9-3-2/ En cas d'acceptation des eaux pluviales dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées avant rejet.

9-3-3/ Dans les zones de limitation de l'imperméabilisation et de maîtrise des eaux de ruissellement, délimitées dans les annexes sanitaires, toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

9-3-4/ **REGLE ALTERNATIVE**

Une étude spécifique au projet ou les schémas communaux figurant dans les annexes sanitaires pourront permettre de réévaluer les dimensionnements de stockage et les débits de fuite maximum.

9-4/ Énergies et télécommunications

9-4-1/ Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé aux réseaux existants (notamment au réseau électrique).

9-4-2/ Lorsqu'une nouvelle voie est créée ou lors de travaux sur l'espace public, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

9-4-3/ Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain

9-4-4/ Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires

assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

9-5/ Ordures ménagères

À titre informatif, une convention devra au préalable être signée entre la Communauté de Communes et le bénéficiaire de l'équipement. Elle définit les conditions administratives, techniques et financières d'implantation des équipements et de réalisation des travaux, de fourniture des équipements et de prise en charge réciproque. Elle prévoit notamment la mise à disposition des équipements et du foncier le cas échéant au profit de la collectivité.

9-5-1/ REGLE GENERALE

Tout projet de construction doit respecter les prescriptions techniques pour la gestion des déchets ménagers, présentées en **annexes sanitaires du PLUiHM :** « *Prescriptions techniques pour la gestion des déchets ménagers dans le cadre d'opérations immobilières* ».

Le service Déchets de la Communauté de Communes devra systématiquement être consulté en amont de tout projet de construction de 5 logements et plus et/ou de création de surface d'activité professionnelle.

Concernant les locaux d'activités professionnelles, la Communauté de Communes n'a pas l'obligation de collecter les déchets assimilables aux Ordures Ménagères. Dans tous les cas, les professionnels doivent prévoir un site de gestion des déchets qu'ils produisent et respecter les différentes réglementations en la matière, notamment pour ce qui relève du tri des déchets valorisables. Le service public pourra proposer une collecte des déchets assimilés aux ordures ménagères résiduelles (non recyclables), qui fera l'objet d'une facturation auprès des usagers du service.

9-5-2/ REGLE COMPLEMENTAIRE POUR LES SECTEURS D'OAP

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m^2 surface de plancher et/ou de 5 logements et plus, la réalisation d'aire de stockage, et de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public (ou dans la copropriété) est obligatoire. Les dimensions de cette aire seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur. Cette aire devra également être accessible aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Ces dispositions pourront être adaptées ou non exigées en fonction de l'existence et de la capacité de point de collecte public existant (renforcement ou maillage de secteur en cohérence) sur validation de la direction de la valorisation des déchets de l'autorité compétente.

9-5-3/ REGLE RELATIVE AUX BIODECHETS

Tout projet d'ensemble concernant les destinations suivantes : l'habitation, le commerce et les activités de services, les équipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, doit inclure un ou plusieurs espaces spécifiquement réservés à la pratique du compostage. Ces espaces doivent être intégrés dans l'espace de pleine terre et respecter les prescriptions techniques relatives à l'installation d'un site de compostage. Lesdits espaces de compostage peuvent être collectifs ou intégrés à chaque lot issu de ladite opération.

Ces espaces devront respecter les prescriptions techniques pour la gestion des déchets ménagers, présentées en **annexes sanitaires du PLUiHM :** *« Prescriptions techniques pour la gestion des déchets ménagers dans le cadre d'opérations immobilières ».*

SECTEURS URBAINS MIXTES

ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION UB1, UB2, UB3

Caractère de la zone :

Ces secteurs comprennent l'ensemble des secteurs urbains à dominante d'habitat, mais autorisant aussi une certaine mixité urbaine, à condition d'être compatible avec l'habitat environnant :

- **Secteurs Ub1, Ub1a, Ub1b et Ub1c, correspondant aux secteurs de confortement et de renouvellement du cœur de Ville de Rumilly**

Les règles définies ont pour objectif d'accompagner la densification du tissu urbain, avec des volumétries allant du collectif R+3 au collectif R+5, adaptées aux différents contextes urbains du cœur de Ville.

- **Secteurs Ub2, secteur de mutation urbaine vers le petit collectif R+2+attique/comble**

L'objectif est de permettre :

- Une mutation du tissu pavillonnaire au contact du centre-ville de Rumilly vers de l'habitat collectif.
- Une densification à proximité des centres-bourgs et des centres-village

En effet, il est préférable de privilégier la production de logements où les usagers peuvent se rendre à pied à l'école par exemple. Cette densification, sous forme d'habitat collectif, parfois sur terrain non bâti, parfois en remplacement d'une villa, restera toutefois adaptée à la morphologie des bourgs et villages (petits collectifs).

- **Secteur Ub3, secteur de densification horizontale de type R+1+attique/comble**

Les règles définies ont pour objectif d'encadrer la mutation de ces secteurs de faible densité, sur des secteurs dans la continuité des centralités urbaines. Elles visent donc à permettre une densification « douce », compatible avec l'environnement pavillonnaire existant.

⚠ **Rappel, il convient de se reporter complémentairement à la Partie I (dispositions générales), pour connaitre les règles applicables sur l'ensemble du territoire communal, et s'appliquant nonobstant les dispositions contraires des dispositions propres à chaque zone.**

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Rappel, lorsqu'une prescription particulière (surfacique, ponctuelle ou linéaire) inscrite au règlement graphique s'applique, il convient de se reporter complémentairement au chapitre IV de la Partie I (dispositions générales).

ARTICLE UB1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, ADMISES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES

Le tableau ci-dessous rend compte des destinations et sous-destinations qui sont autorisées, admises sous conditions ou interdites au sein de la zone. Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites. Toutefois, certaines destinations et sous destinations sont autorisées seulement sous conditions.

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre des articles R. 151-27 et R. 151-28 du C. Urba. ci-dessus :

A	**Destinations et sous-destinations autorisées**
C	**Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions**
I	**Destinations et sous-destinations interdites**

	UB1	UB2 / UB3
HABITATION		
Logement	A	A
Une seule piscine est autorisée par logement. Les bassins des piscines sont limités à une emprise de 24 m2.		
Hébergement	A	A
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	C	C
Conditions : **> L'artisanat et le commerce de détail** sont admis **au sein des espaces de centralité** défini au règlement graphique et sous réserve que leur surface soit inférieure à 1000 m2 de surface de plancher par entreprise. **> Au sein de l'OAP n°2 « Cassin-Europe » sur la commune de Rumilly, l'artisanat et le commerce de détail** sont admis sous réserve que leur surface soit inférieure à 250 m2 de surface de plancher par entreprise.		
Restauration	A	A
Commerce de gros	I	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle	C	C
Condition : > Autorisé sous réserve de ne présenter aucune gêne pour le voisinage, liés à l'augmentation des flux de circulation ou à des problèmes de stationnement ou encore liés au bruit. **> Au sein de l'OAP n°2 « Cassin-Europe » sur la commune de Rumilly, les activités de services** sont admises sous réserve que leur surface soit inférieure à 250 m2 de surface de plancher par entreprise.		
Hôtel	A	A
Autres hébergements touristiques	C	C
Condition : > Les campings et l'hôtellerie de plein-air ne sont pas autorisés.		
Cinéma	A	I
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	A
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	A
Salles d'art et de spectacles	A	A
Equipements sportifs	A	A
Lieu de culte	C	C

	UB1	UB2 / UB3
Condition : > Les activités sont autorisées si elles ne nuisent pas à la vocation résidentielle de la zone. > Sa présence ne doit pas provoquer de nuisances ou de conflits d'usages liés à l'augmentation des flux ou à des problèmes de stationnement.		
Autres équipements recevant du public	A	A
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	C	C
Condition : > Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve : - de ne doit pas provoquer de nuisances ou de conflits d'usages liés à l'augmentation des flux ou à des problèmes de stationnement. - et dans la limite de 150 m2 de surface de plancher par établissement (existant + projet) et de 80 m2 d'annexes (existant + projet). - et si elles ne relèvent pas d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise à autorisation ou à enregistrement.		
Entrepôts	I	I
Bureau	A	A
Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	I
Centre de congrès et d'exposition	I	I
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	I	C
Conditions : > Seules sont autorisées les extensions des constructions existantes et légalement édifiées à la date d'approbation du PLUiHM.		
Exploitation forestière	I	I

ARTICLE UB2- USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS ADMIS SOUS CONDITIONS OU INTERDITS

Sont autorisés les usages des sols et natures d'activités qui ne sont pas interdits. Toutefois, certains usages des sols et nature d'activité sont autorisés seulement sous conditions.

Usages des sols et natures d'activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour les campeurs, de façon habituelle ;
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage ;
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de matériaux inertes ou de récupération ;
- L'installation de caravanes hors garage, supérieure à trois mois ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs pour une durée de plus de 3 mois ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

ARTICLE UB3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ mixité sociale dans l'habitat

Se référer au titre VII des dispositions générales

En secteurs UB1/UB1a/UB1b/UB1c uniquement : au sein d'opérations d'ensemble prévoyant la production d'au moins 20 logements, la programmation devra prévoir au moins 50% de logements en T3 et plus grand.

3-2/ Mixité fonctionnelle

Se référer au titre VII des dispositions générales

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

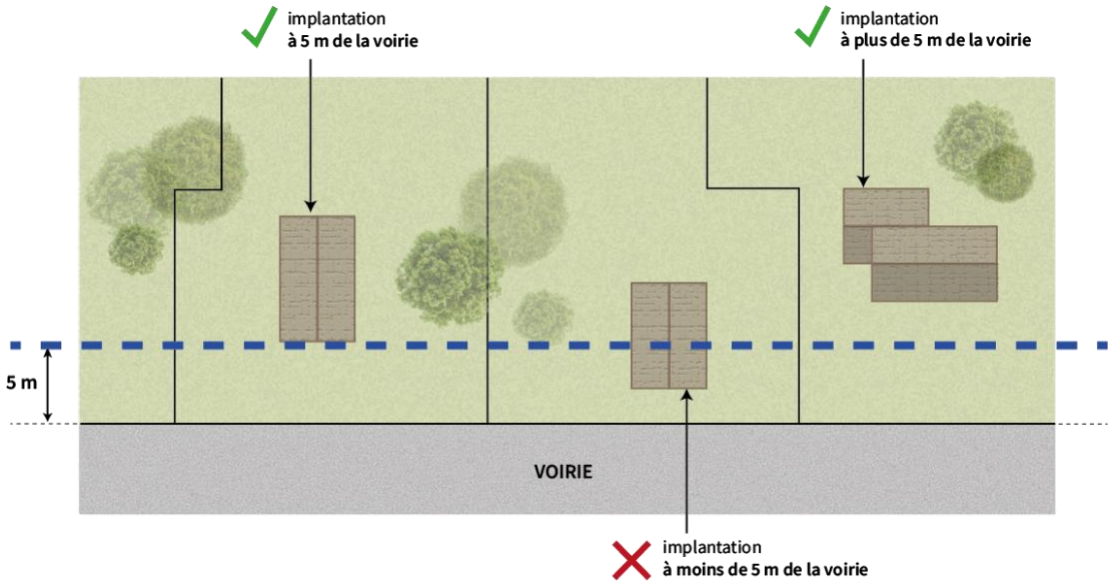
Rappel, il convient de se reporter complémentairement au chapitre IV de la Partie I (dispositions générales), pour connaitre les modalités de calcul des règles du présent article.

4-1/ Implantation des constructions par rapport aux voies et au domaine public

4-1-1 REGLE GENERALE

Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 5 m vis-à-vis de l'alignement actuel ou futur des voies publiques et des voies privées ouvertes au public (sauf indication contraire au plan relative aux reculs graphiques)

Schéma illustratif non opposable



4-1-2 REGLE PARTICULIERE

Pour les **équipements collectifs**, ainsi que pour les **ouvrages techniques**, et les installations nécessaires au fonctionnement des **services publics**, ou d'intérêt collectif uniquement, l'implantation est libre.

4-1-3 REGLE PARTICULIERE N°2

Pour les annexes non accolées uniquement : s'implantent avec un retrait minimal de 3 m vis-à-vis de l'alignement actuel ou futur des voies publiques et des voies privées ouvertes au public (sauf indication contraire au plan relative aux reculs graphiques).

4-1-4 REGLE PARTICULIERE SUR LA COMMUNE DE RUMILLY

Les reculs graphiques par rapport à l'axe de la voie s'entendent en prenant en compte le **gabarit futur** de la voie. Les habitations, les équipements de superstructure et les services existants, dès lors qu'ils sont hors emprise publique, ne seront pas frappés par les marges de reculs (alignements) indiquées au PLUiHM (sauf indications spécifiques portées au plan).

4-1-5 REGLE DE RETRAIT VIS-A-VIS DES ROUTES DEPARTEMENTALES HORS AGGLOMERATION

Le retrait vis-à-vis de l'axe des routes départementales est de :

- 12 m par rapport à l'axe des RD hors agglomération.
- 25 m par rapport à l'axe des RD910, RD3, RD14 et RD16 hors agglomération.

Toutefois, ces retraits spécifiques ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4-2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

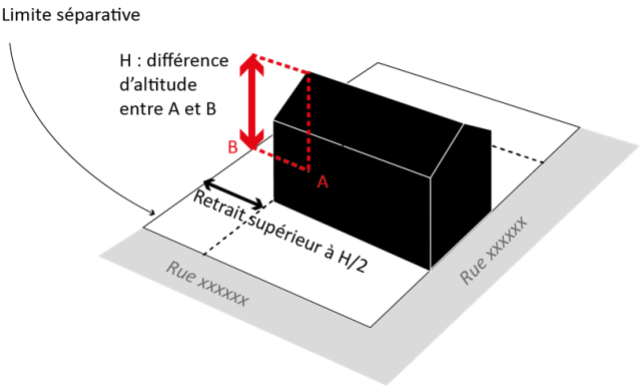
4-2-1

Aucune règle n'est imposée aux constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

4-2-2 REGLE GENERALE

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Schéma illustratif non opposable

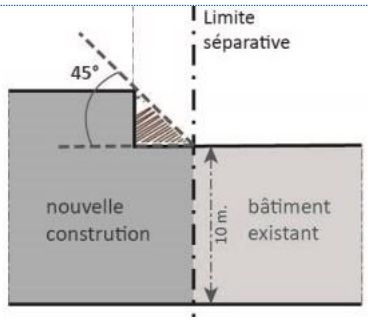


Cette disposition ne s'applique pas sur la limite commune entre deux maisons accolées ou dans le cas d'habitat groupé en mitoyenneté : dans ce cas une implantation en limite est autorisée.

4-2-3 REGLE PARTICULIERE N°1 EN SECTEURS UB2 ET UB3

Toutefois, une implantation en limite séparative latérale est possible si elle est réalisée contre le mur d'un bâtiment existant édifié en limite de propriété, sur la propriété voisine.
Dans ce cas, la hauteur de la façade de la construction ne devra pas excéder la hauteur de la façade la construction existante édifiée en limite ou la hauteur maximum autorisée à l'article 4-4. De plus, si la longueur de la façade de la construction excède celle de la construction existante édifiée en limite, la partie de façade non accolée devra respecter un retrait de 4 m minimum.

Schéma illustratif non opposable

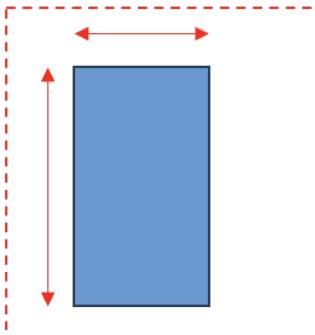


4-2-4 REGLE PARTICULIERE N°2

Les annexes non accolées (hors piscine) de la construction principale peuvent s'implanter entre 0 et 2 m par rapport à la limite séparative à condition :

- Que leur hauteur en limite, ou donnant directement sur la limite n'excède pas 3,50 m.
- Que la longueur cumulée des façades donnant directement sur les propriétés voisines et implantées à moins de 2m ne dépasse pas 10 m et 6 m par façade.

Schéma illustratif <u>non opposable</u>



Sinon, les annexes non accolées (hors piscine) doivent respecter une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 2m. Les piscines doivent respecter un recul de 4 m minimum.

Les annexes accolées doivent respecter les règles de reculs données aux bâtiments principaux.

4-3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

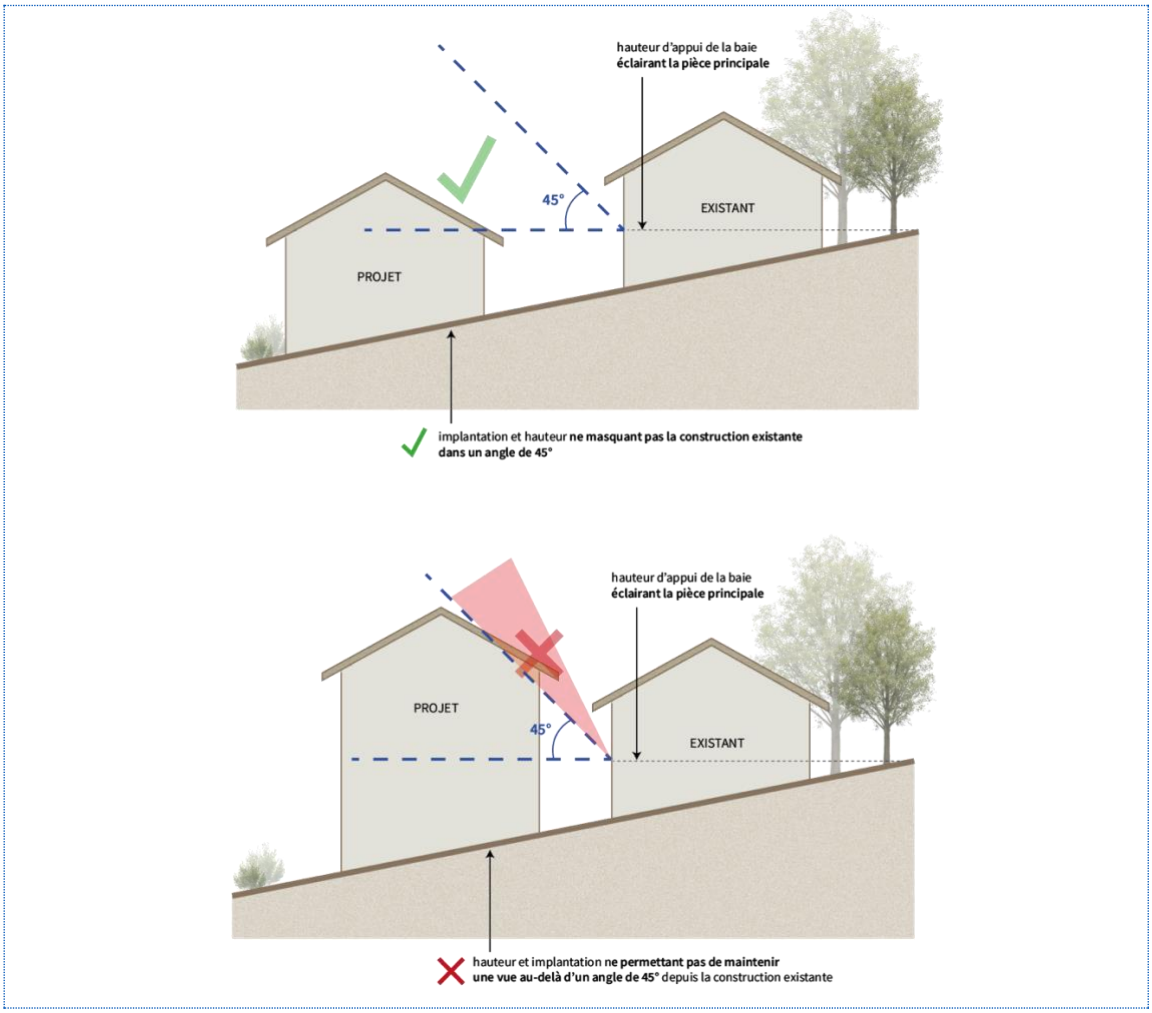
4-3-1

Aucune règle n'est imposée aux constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

4-3-2 REGLE GENERALE

Les baies éclairant les pièces principales des constructions ne doivent pas être masquées par une autre construction implantée sur le terrain d'assiette du projet qui, à l'appui de ces baies, serait vue au-dessus d'un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Schéma illustratif <u>non opposable</u>



Lorsque deux constructions principales (y compris annexes accolées) ne sont pas mitoyennes, la distance minimale entre constructions principales, y compris annexes accolées, implantées sur un même terrain est au moins égale à 6 m.

4-4/ Hauteur

4-4-1 La hauteur d'une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

4-4-2 REGLES GENERALES

En secteurs Ub1 et Ub1a (excepté à l'alignement de l'avenue de l'Aumône et de la rue du Mont-Blanc) :

La hauteur est limitée :

- à 18 m à la sablière principale de la façade en cas de toiture à pan(s), soit R(éventuellement surélevé)+5+attique et/ou combles.
- à 19 m à l'acrotère en cas de toiture plate

Les éventuels attiques sont aussi autorisés au-delà de la hauteur de façade permise dans la limite d'un niveau supplémentaire maximum.

En secteurs Ub1a à l'alignement de l'avenue de l'Aumône et de la rue du Mont Blanc :

La hauteur est limitée à 14 m à la sablière principale de la façade ou de l'acrotère.

Les éventuels attiques sont aussi autorisés au-delà de la hauteur de façade permise dans la limite d'un niveau supplémentaire maximum.

En secteurs Ub1b :

La hauteur est limitée :

- à 12,50 m à la sablière principale de la façade en cas de toiture à pan(s), soit R(éventuellement surélevé)+3+attique et/ou combles.
- à 13,50 m à l'acrotère en cas de toiture plate

Les éventuels attiques sont aussi autorisés au-delà de la hauteur de façade permise dans la limite d'un niveau supplémentaire maximum.

En secteurs Ub1c :

La hauteur est limitée :

- à 15 m à la sablière principale de la façade en cas de toiture à pan(s), soit R(éventuellement surélevé)+4+attique et/ou combles.
- à 16 m à l'acrotère en cas de toiture plate

Les éventuels attiques sont aussi autorisés au-delà de la hauteur de façade permise dans la limite d'un niveau supplémentaire maximum.

En secteurs Ub2 :

La hauteur est limitée :

- à 9,50 m à la sablière principale de la façade en cas de toiture à pan(s), soit R(éventuellement surélevé)+2+attique et/ou combles.
- à 10,50 m à l'acrotère en cas de toiture plate

Les éventuels attiques sont aussi autorisés au-delà de la hauteur de façade permise dans la limite d'un niveau supplémentaire maximum.

En secteurs Ub3 :

La hauteur est limitée :

- à 7 m à la sablière principale de la façade en cas de toiture à pan(s), soit R(éventuellement surélevé)+1+attique et/ou combles.
- à 8 m à l'acrotère en cas de toiture plate

Les éventuels attiques sont aussi autorisés au-delà de la hauteur de façade permise dans la limite d'un niveau supplémentaire maximum.

4-4-4 REGLE ALTERNATIVE N°1

Une tolérance de 0,5 m de hauteur est admissible lorsque la hauteur déterminée, comme il est indiqué ci-dessus, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'**étages droits**.

4-4-6 REGLE ALTERNATIVE N°2

Lorsqu'une construction est réalisée contre le mur d'un bâtiment existant édifié en limite de propriété, sur la propriété voisine, la hauteur maximum de la façade de la construction pourra être la même que la hauteur de la façade la construction existante édifiée en limite.

4-5/ Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE UB5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5-1/ Implantation par rapport au terrain

5-1-1 Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils répondent à l'une des conditions suivantes :

- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation, sous-sol).
- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction.
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.).
- Ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou en lien avec les ouvrages ou avec les aménagements d'équipements publics (infrastructure cyclable, ...).
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

  Ils sont rendus nécessaires en application d'un Plan de Prévention des Risques.

⚠ **Rappel, il convient de se reporter complémentairement à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique A *« dynamique écologique et adaptation au changement climatique des espaces urbanisés ».***

Pour les terrains d'une pente inférieure à 10%, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,50 m et celle des remblais 1m et être réalisés en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées d'un 1 mètre minimum.

Pour les terrains d'une pente supérieure à 10%, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 2 m et celle des remblais 2m, et être réalisés en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées d'un 1 mètre minimum.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux affouillements :

- rendus nécessaires aux rampes d'accès aux garages en sous-sol dans la mesure où ceux-ci restent limités à 6 mètres linéaires.
- rendus nécessaire sous l'emprise des sous-sols des constructions.

La hauteur des remblais autorisés est majorée de 1 m dans le cas d'exhaussements rendus nécessaires en application d'un Plan de Prévention des Risques (surélévation des seuils d'entrée des habitations par exemple).

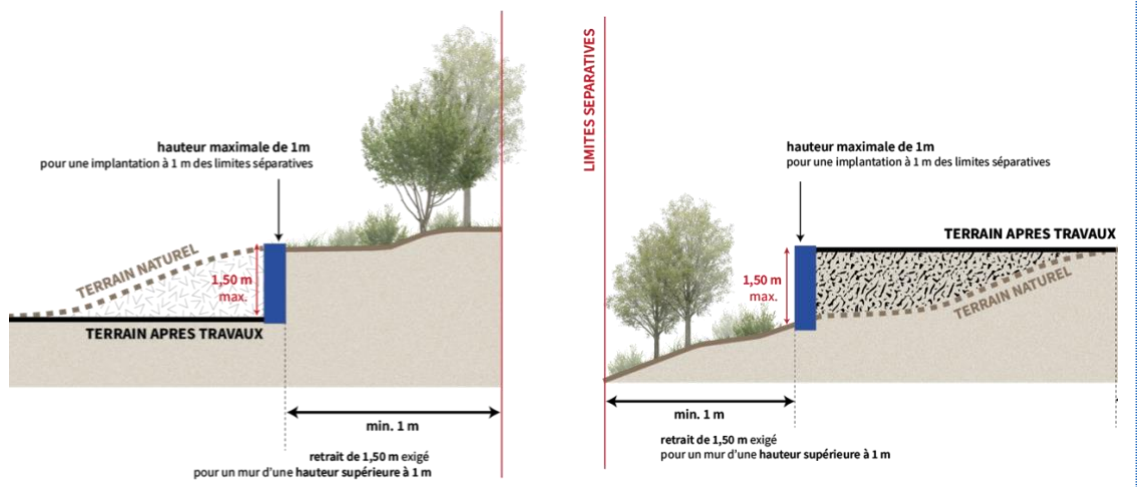
5-1-2 Le niveau naturel des terrains ne sera pas modifié dans une bande d'un mètre le long des limites de propriété, hormis pour l'accès.

Concernant les murs de remblais ou de soutènement :

- Hauteur de 1,50 m maximum
- Possibilité de murs successifs éloignés de 1 m minimum

Le mur peut être implanté jusqu'à 1 m des limites, si la hauteur est de 1m maximum. Sinon, un retrait de 1,50 m minimum sera exigé.

Schéma illustratif <u>non opposable</u>



Lorsqu'ils sont perceptibles depuis l'espace public, les murs de remblais ou de soutènement seront traités en maçonnerie de pierres apparentes ou bien par d'autres assemblages et matériaux permettant une intégration paysagère de qualité.

Dans tous les cas, l'ouvrage présentera un traitement fini.

5-2/ Aspect des matériaux

Les matériaux utilisés pour le traitement de l'enveloppe des constructions perceptibles depuis l'espace public devront présenter un aspect fini.

5-3/ Aspect des façades

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

5-3-1 Les formes et les dimensions des ouvertures, les proportions entre les parties pleines et les ouvertures, les saillies, doivent contribuer à l'harmonie de composition de la façade.

5-3-2 La coloration des façades et les éléments de superstructure, tel le bardage devront être en harmonie avec celle des bâtiments environnants.

Il conviendra de se conformer au nuancier intercommunal annexé au présent règlement.

5-3-3 Les murs aveugles apparents des bâtiments et les murs séparatifs doivent s'harmoniser avec les autres façades.

5-3-4 Les façades ou parties de façades des annexes implantées à moins de 2 m des limites des propriétés voisines et donnant directement sur lesdites limites ne devront présenter aucune ouverture.

5-3-5 Les installations techniques propres au projet sont conçues en cohérence avec la volumétrie des constructions principales. Sauf problème de sécurité, elles sont intégrées au volume principal ou, à défaut, font l'objet d'un traitement architectural visant leur intégration : postes de transformation, paraboles collectives, etc.

5-4/ Linéaires de façade

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

5-4-1 **Dans les communes du pôle d'appui :** le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions nouvelles est limité à 50 m maximum.

5-4-2 **Dans les communes hors pôle d'appui :**

- En secteur UB2, le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions nouvelles est limité à 30 m maximum.
- En secteur UB3, le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions nouvelles est limité à 25 m maximum.

5-5/ Aspect des toitures

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

5-5-1 Les teintes des toitures à pans ne devront pas contraster de par leur teinte ou leur pouvoir réfléchissant avec celles existantes.

Il conviendra de se conformer au nuancier intercommunal annexé au présent règlement.

5-4-2 Les toitures à un pan sont interdites.

Pour les **extensions** et/ou **annexes**, un seul pan pourra être autorisé sous réserve d'une bonne intégration

5-5-3 Les pentes des toitures des constructions principales seront comprises entre 40% (22°) et 120% (50°).

Toutefois, en cas d'extension et/ou modification de toiture de **bâtiments existants**, cette dernière pourra aussi être de pente similaire à la toiture existante.

5-5-4 Les toitures plates sont autorisées lorsqu'elles répondent à l'une des conditions suivantes :

- Toitures-terrasses (traitement de sol clair et mat) accessibles rattachées aux logements et

locaux.

- Toitures (traitement de sol clair et mat) ne constituant pas de par leur emprise un élément essentiel des constructions (surface inférieure à 40% de l'emprise totale de la construction) et à condition qu'elles s'intègrent de manière harmonieuse à la volumétrie générale (éléments d'articulation entre 2 bâtiments, ...).
- Toitures végétalisées, sous réserve de présenter une épaisseur de substrat de 0,30 cm minimum (se référer à l'OAP thématique A / Action 3 / objectif 3).
- Toitures des équipements publics et d'intérêt collectif.

5-5-5 Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné, notamment vis-à-vis d'une forte pente ou sur un mur pignon.

Les débords de toiture ne sont pas imposés pour les annexes non accolées ainsi que pour les vérandas et les pergolas.

5-5-6 Les toits en forme de pyramide ou pointe de diamant sont interdits. Ainsi, le linéaire du faitage principal devra être égal au moins à 30% du linéaire de la plus grande façade du bâtiment.

5-6/ Aspect des clôtures

5-6-1 Les clôtures seront constituées soit par des haies vives soit par des dispositifs à claire voie de forme simple. Les clôtures pleines ne sont autorisées ou exigées que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à l'occupation du sol (dispositif anti-bruit par exemple). Dans ce cas, les murs en maçonnerie de pierres apparentes, ou de matériaux compatibles avec l'environnement urbain sont autorisés.

Les clôtures de type film, toile ou canisses sont interdites.

Toutefois, lorsque le bâtiment principal est implanté en limite séparative, une clôture pleine est autorisée dans le prolongement immédiat du bâtiment sur une longueur maximum cumulée de 3m par linéaire de façade.

⚠ **Rappel, il convient de se reporter complémentairement à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique A *« dynamique écologique et adaptation au changement climatique des espaces urbanisés ».***

5-6-2 Les clôtures, y compris les portails, seront d'une hauteur maximum de 1,80 m comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60m.

À proximité des **carrefours** et des **accès**, la hauteur des dispositifs de clôture (hors dispositifs à claire voie) ne devra pas excéder la côte de 0,80 mètres en tout point du dégagement de visibilité. Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies.

5-7/ Performance énergétique et environnementale des constructions

- Pour toute création de bâtiment principal, hors réhabilitations, la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales des toitures est obligatoire.
- Les panneaux solaires sont autorisés. Ces panneaux peuvent être implantés en surimposition des toitures.

- Les panneaux solaires et/ou photovoltaïques sont interdits en façade.
- Les dispositifs de type pompe à chaleur, appareils de climatisation, VMC et ventilations des garages seront accolés à un bâtiment. Le ou les dispositifs(s) en cause devront faire l'objet d'un habillage à minima ajouré et seront dans tous les cas réalisés(s) selon les caractéristiques architecturales de la construction à laquelle il est accolé.

ARTICLE UB6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

Le présent article ne s'applique pas :

- aux constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».
- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, **d'un bâtiment existant et répertorié comme patrimonial** au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (y compris pour la réalisation d'annexes non accolées).

6-1/ Règles qualitatives

- L'ensemble des surfaces au sol non occupées par les constructions, les aménagements nécessaires aux mobilités, aux terrasses de plain pied et par les aires de stationnement à l'air libre devra être aménagé en espaces verts.
- Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales, économes en eau, dont la liste est annexée au présent règlement.
- Les haies doivent être variées, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes.

6-2/ Règles quantitatives

- La plantation d'au moins un arbre de haute tige est demandé pour 200 m^2 d'espaces libres. Pour les espaces de stationnement au sol, ne reposant pas sur une partie enterrée de construction et non couverts de plus de 8 places, la plantation d'un arbre est demandée, à raison d'un arbre par tranche de 4 places. Pour les autres espaces de stationnements en surface, un traitement paysager sera exigé.
- Une surface d'espaces éco-aménagés équivalent à **50 %** minimum de la surface du terrain d'assiette du projet (situé dans la zone constructible) est exigée. En tout état de cause, **30%** minimum du terrain d'assiette du projet (situé dans la zone constructible) doit être maintenu en espaces verts de pleine terre. Ces espaces de pleine terre sont compris dans les surfaces non imperméabilisées exigées.

⚠ ***Se référer complémentairement à l'OAP thématique A pour connaitre les modalités de mise en œuvre et les bonnes pratiques pour optimiser leur fonction.***

6-3/ Règles quantitatives complémentaire pour les secteurs UB1/UB1a/UB1b/UB1c

- Pour toute opération créant plus de 500 m2-de surface de plancher, **20%** minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, dont la moitié minimum d'un seul tenant, à usage collectif. La moitié minimum des espaces verts à usage collectif exigés au titre de l'opération devront être de pleine terre. Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès. Ces espaces collectifs sont compris dans les espaces éco-aménagés exigés à la règle 6-2.
  La réalisation de chemins piétons et d'infrastructures cyclables vient en déduction à la réalisation d'un espace vert à usage collectif d'un seul tenant.

Se référer complémentairement à l'OAP thématique A pour connaitre les modalités de mise en œuvre et les bonnes pratiques pour optimiser leur fonction.

6-4/ Règles quantitatives complémentaire pour les secteurs UB2

- Pour toute opération créant plus de 500 m2-de surface de plancher**, 10%** minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, dont la moitié minimum d'un seul tenant, à usage collectif. La moitié minimum des espaces verts à usage collectif exigés au titre de l'opération devront être de pleine terre. Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès. Ces espaces collectifs sont compris dans les espaces éco-aménagés exigés à la règle 6-2.
- La réalisation de chemins piétons et de infrastructures cyclables vient en déduction à la réalisation d'un espace vert à usage collectif d'un seul tenant.

Se référer complémentairement à l'OAP thématique A pour connaitre les modalités de mise en œuvre et les bonnes pratiques pour optimiser leur fonction.

6-5/ Règle alternative

La règle 6-2 ne s'applique pas en cas d'extension limitée de l'emprise au sol d'un bâtiment principal existant et qui n'a pas bénéficié d'une majoration de son emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLUiHM.

ARTICLE UB7- stationnement

7-1/ normes de stationnement pour les véhicules motorisés

HABITATION	
Pour les logements en secteur UB1, UB1a, UB1b, UB1c *, excepté au sein du périmètre de l'OAP n°2 et de l'OAP n°10 de la commune de Rumilly	Construction neuve (y compris démolition-reconstruction), extension avec création de logement : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. Réhabilitation, extension sans création de logement : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,5 place par logement.
Pour les logements au sein du périmètre de l'OAP n°2 et de l'OAP n°10 de la commune de Rumilly	Construction neuve (y compris démolition-reconstruction), extension avec création de logement : un minimum de 1,75 place par logement. Réhabilitation, extension sans création de logement : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,5 place par logement.
Pour les logements en secteurs UB2 et UB3	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
Pour les logements locatifs sociaux	1 place par logement
* : En dehors des opérations de logement social, la création de surface de plancher de logement de plus de 500 m² nécessitera un parc « visiteur » équivalent à au moins 20% du nombre de places minimal, sera créé. Dans le cadre d'un permis d'aménager autorisant plus de 500 m² de surface de plancher de logement, il sera exigé un parc « visiteurs » équivalent à au moins 20% du nombre de tranches de surface de plancher de logement défini ci-avant.	
Hébergement (EHPAD, foyer jeunes travailleurs…)	0.5 place minimum par solution d'hébergement (lit, chambre ou appartement selon la structure)
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail en secteur UB1a	1 place par local commercial.
Artisanat et commerce de détail en secteurs UB1, UB1b et UB1c	1 place par tranche de 75 m2 de surface de plancher accessible au public. 1 place par tranche de 100m2 de surface de plancher de travail/stockage
Artisanat et commerce de détail en secteurs UB2 et UB3	1 place par tranche de 25 m2 de surface de plancher accessible au public.

	1 place par tranche de 100m2 de surface de plancher de travail/stockage
Restauration	Une place minimum pour 15m^2 de surface de plancher de salle de restauration
Activités de services Avec accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par tranche de 35 m2 de surface de plancher (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).
Hôtel et autre hébergement touristique	Une place de stationnement par chambre
Cinéma	Selon les besoins de l'activité
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Selon les besoins de l'activité
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Selon les besoins de l'activité
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Selon la fréquentation de l'établissement : > Justifier du besoin du projet en prenant en compte les capacités des parcs de stationnement publics existants
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Lieu de Culte	
Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	Selon les besoins de l'activité, le stationnement poids-lourds devra être pris en compte
Bureau en secteur UB1a	1 place de stationnement par tranche de 70 m2 de surface de plancher (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).
Bureau hors secteur UB1a	1 place de stationnement par tranche de 35 m2 de surface de plancher (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).
Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins de l'activité

7-2/ Règle particulière

Au moins la moitié des places de stationnement (hors stationnement visiteur) des projets amenant création de logements sont couvertes.

Pour toute construction de plus de 500 m2 de surface de plancher de logement :

- les places de stationnement couvertes seront non closes.
- un espace de stockage (par exemple une cave ou un cellier) de 4 m2 minimum par logement doit être réalisée.

7-3/ Stationnement des deux roues / modes doux liés au logement

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal, la réalisation de stationnement vélos est obligatoire, y compris pour l'habitat individuel. Au minimum 1 place par logement est exigé. Le nombre de place exigé devra toutefois se conformer à la règlementation en vigueur.

A titre indicatif, la règlementation en vigueur pour l'habitat collectif à la date d'approbation du PLUiHM exige :

- **1 place par logement jusqu'à deux pièces principales**
- **2 places par logements à partir de 3 pièces principales.**

En tout état de cause, il est exigé 1 local de stationnement pour vélos pour les immeubles d'habitation de 10 logements ou plus. Il devra être couvert et fermé. Il sera aussi facilement accessible depuis/vers l'espace public, sans marche à franchir. Le nombre de place exigé devra se conformer à la règlementation en vigueur.

La surface du local de stationnement des vélos est alors d'au moins 1,5 m^2 par logement. Cette règle est cumulative avec l'espace de stockage exigé à la règle 7-2.

7-4/ Stationnement des deux roues / modes doux liés à l'artisanat et au commerce de détail

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal, la réalisation de stationnement vélos est obligatoire.
En tout état de cause, il est exigé un dispositif de parc à vélo :

- Pour une surface de plancher accessible au public jusqu'à 400m2 : 1 place par tranche de 25 m2 de surface de plancher accessible au public.
- Pour une tranche de surface de plancher accessible au public au-dessus de 400 m2 : des places supplémentaires représentant 5% du nombre total de stationnements véhicules exigés au titre de l'opération

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UB8 – desserte par les voies publiques ou privées

8-1/ Accès

8-1-1/ Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.
Tout terrain enclavé est inconstructible tant que son propriétaire n'a pas obtenu un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

8-1-2/ Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un **nouvel accès** à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, les accès peuvent être imposés vers des voies existantes de moindre importance, de façon à prendre en compte la sécurité des usagers. Toutes dispositions permettant une bonne **visibilité** et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.
Le **nombre des accès** sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre

8-1-3/ 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 publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 12%, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

8-2/ Voiries

8-2-1/ Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la **défense incendie** et **protection civile**. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'**ordures ménagères** liés aux constructions.

8-2-2/ La largeur de l'emprise des voies nouvelles, privées ouvertes à la circulation publique ou publiques ne peut être inférieure à 7 m incluant la largeur d'un trottoir ou un espace piétonnier matérialisé et sécurisé de 1,5 m. Cette largeur pourra être ramenée à 4,50 m dont un espace matérialisé et sécurisé piétonnier de 1,5m en cas de sens unique.

8-2-3/ Lorsque le terrain est borné par au moins deux voies distinctes existantes, la création de nouvelles voies en impasse ne peut être prévue que pour les raisons suivantes :

- La desserte de plusieurs lots permettant de limiter à un seul accès sur la voie principale
- Une topographie contrainte, qui engendrerait une desserte en lacets ou bien un tronçon en forte pente
- la géométrie du terrain d'assiette, qui engendrerait une desserte peu efficace et une artificialisation des sols démesurée face aux enjeux de raccordement.
- Dans les secteurs d'OAP si une orientation contraire est prescrite.

8-2-4/ Les voies nouvelles (privées ou publiques) 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 si présence d'un point d'apport volontaire) de faire demi-tour. La pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 5%. Des continuités piétonnes et/ou cycles pourront être imposées.

ARTICLE UB9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se référer complémentairement à l'OAP thématique E « les Cycles de l'Eau » pour connaitre les modalités de mise en œuvre et les bonnes pratiques pour intégrer pleinement les enjeux de gestion de l'eau.

9-1/ Eau potable

Tout projet devra se référer au schéma de distribution en eau potable, dans les annexes sanitaires du PLUiHM.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

La règle s'applique lors de la réalisation d'un aménagement, d'un changement d'usage ou de destination ou bien d'une extension, lorsque cette réalisation est de nature à augmenter les besoins en eau potable.

9.2 – Eaux usées

9-2-1/ Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

9-2-2/ Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau interne séparatif eaux usées – eaux pluviales.

9-2-3/ L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public d'assainissement, est soumise à autorisation et est subordonnée à un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

9-2-4/ **REGLE ALTERNATIVE**

En l'absence d'un tel réseau, ou dans l'attente de son extension, les constructions ou installations génératrices d'eaux usées doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Ces installations devront être installées sur l'unité foncière, ou par voie de servitude en cas d'impossibilité technique, sous réserve de respecter les règles applicables dans la zone concernée. Toutefois, la possibilité de réaliser ces installations dans la zone A ou N est limitée aux constructions existantes légalement édifiées à la date d'approbation du PLUiHM et à moins de 30 m de la construction principale.

La solution technique choisie et le choix de la filière devront être adaptés à l'utilisation du terrain pour limiter les risques d'atteinte à la salubrité et à la sécurité et garantir la pérennité des ouvrages dans le temps (circulation, bétail, etc...).

Ce dispositif devra respecter les préconisations sanitaires annexées au PLUiHM, le Schéma

Intercommunal d'Assainissement et le règlement d'assainissement intercommunal.

9-2-5/ Tout rejet des eaux usées non-traitées dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit, et inversement.

9-3/ Eaux pluviales

Tout projet devra justifier de sa compatibilité avec les schémas communaux de gestion d'eaux pluviales présentées en annexes sanitaires du PLUiHM.

Sur les communes non couvertes par un schéma directeur annexé au PLUiHM, les dispositions suivantes seront applicables :

9-3-1/ Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (toitures, surfaces imperméabilisées dont voirie privées ...) sont collectées via un dispositif de collecte, sont stockées via un dispositif de rétention (au moins 25L/m2 de surface du projet hors espaces éco-aménagés) puis sont traitées par infiltration dans le sol si la capacité des sols le permet. L'incapacité d'infiltration devra être justifiée.

Dans le cas où cette infiltration n'est pas possible ou que partiellement, les eaux pluviales collectées devront être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales existant dont le débit de fuite maximal autorisé sera de **15L/s/ha du projet hors espaces éco-aménagés,** pour une période de retour de 20 ans.

L'évacuation des eaux pluviales devra être autorisée par le gestionnaire du réseau d'assainissement des eaux pluviales dans lequel il se rejette.

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 afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

9-3-2/ En cas d'acceptation des eaux pluviales dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées avant rejet.

9-3-3/ Dans les zones de limitation de l'imperméabilisation et de maîtrise des eaux de ruissellement, délimitées dans les annexes sanitaires, toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

9-3-4/ **REGLE ALTERNATIVE**

Une étude spécifique au projet ou les schémas communaux figurant dans les annexes sanitaires pourront permettre de réévaluer les dimensionnements de stockage et les débits de fuite maximum.

9-4/ Énergies et télécommunications

9-4-1/ Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé aux réseaux existants (notamment au réseau électrique).

9-4-2/ Lorsqu'une nouvelle voie est créée ou lors de travaux sur l'espace public, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

9-4-3/ Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain

9-4-4/ Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

9-5/ Ordures ménagères

À titre informatif, une convention devra au préalable être signée entre la Communauté de Communes et le bénéficiaire de l'équipement. Elle définit les conditions administratives, techniques et financières d'implantation des équipements et de réalisation des travaux, de fourniture des équipements et de prise en charge réciproque. Elle prévoit notamment la mise à disposition des équipements et du foncier le cas échéant au profit de la collectivité.

9-5-1/ REGLE GENERALE

Tout projet de construction doit respecter les prescriptions techniques pour la gestion des déchets ménagers, présentées en **annexes sanitaires du PLUiHM :** « *Prescriptions techniques pour la gestion des déchets ménagers dans le cadre d'opérations immobilières* ».

Le service Déchets de la Communauté de Communes devra systématiquement être consulté en amont de tout projet de construction de 5 logements et plus et/ou de création de surface d'activité professionnelle.

Concernant les locaux d'activités professionnelles, la Communauté de Communes n'a pas l'obligation de collecter les déchets assimilables aux Ordures Ménagères. Dans tous les cas, les professionnels doivent prévoir un site de gestion des déchets qu'ils produisent et respecter les différentes réglementations en la matière, notamment pour ce qui relève du tri des déchets valorisables. Le service public pourra proposer une collecte des déchets assimilés aux ordures ménagères résiduelles (non recyclables), qui fera l'objet d'une facturation auprès des usagers du service.

9-5-2/ REGLE COMPLEMENTAIRE POUR LES SECTEURS D'OAP

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m^2 surface de plancher et/ou de 5 logements et plus, la réalisation d'aire de stockage, et de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public (ou dans la copropriété) est obligatoire. Les dimensions de cette aire seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur. Cette aire devra également être accessible aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Ces dispositions pourront être adaptées ou non exigées en fonction de l'existence et de la capacité de point de collecte public existant (renforcement ou maillage de secteur en cohérence) sur validation de la direction de la valorisation des déchets de l'autorité compétente.

9-5-3/ REGLE RELATIVE AUX BIODECHETS

Tout projet d'ensemble concernant les destinations suivantes : l'habitation, le commerce et les activités de services, les équipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, doit inclure un ou plusieurs espaces spécifiquement réservés à la pratique du compostage. Ces espaces doivent être intégrés dans l'espace de pleine terre et respecter les prescriptions techniques relatives à l'installation d'un site de compostage. Lesdits espaces de compostage peuvent être collectifs ou intégrés à chaque lot issu de ladite opération.

Ces espaces devront respecter les prescriptions techniques pour la gestion des déchets ménagers, présentées en **annexes sanitaires du PLUiHM :** « *Prescriptions techniques pour la gestion des déchets ménagers dans le cadre d'opérations immobilières* ».

SECTEURS URBAINS MIXTES / ESPACES URBAINS PERIPHERIQUES

Caractère de la zone :

Ces secteurs comprennent l'ensemble des secteurs urbains à dominante d'habitat, mais autorisant aussi une certaine mixité urbaine, à condition d'être compatible avec l'habitat environnant :

- **Secteur Uc, correspondant aux périphéries urbaines au contact des espaces agricoles et naturels**

L'objectif est de permettre une densification limitée de secteurs à dominante d'habitat individuel. Cette densification restera adaptée au caractère actuel de la zone, donc soit sous forme de maisons individuelles ou de maisons jumelées.

Des objectifs importants d'espaces verts de pleine terre seront imposés pour garantir le maintien des ambiances actuelles

- **Secteur Uh, correspondant aux cœurs des hameaux périphériques**

Disséminés sur tout le territoire, les hameaux constituent d'authentiques témoignages d'une urbanisation rurale ancienne.

Ils sont aussi discontinus des centres bourgs et des centres villages, et généralement implantés au milieu d'espaces agricoles ou naturels.

L'objectif est de faciliter les réhabilitations et extensions limitées du bâti existant. Ainsi, les pourcentages d'espaces de pleine terre seront plus faibles que dans les autres zones, tenant ainsi compte des configurations contraintes du parcellaire.

⚠ **Rappel, il convient de se reporter complémentairement à la Partie I (dispositions générales), pour connaitre les règles applicables sur l'ensemble du territoire communal, et s'appliquant nonobstant les dispositions contraires des dispositions propres à chaque zone.**

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Rappel, lorsqu'une prescription particulière (surfacique, ponctuelle ou linéaire) inscrite au règlement graphique s'applique, il convient de se reporter complémentairement au chapitre IV de la Partie I (dispositions générales).

ARTICLE UCH1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, ADMISES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES

Le tableau ci-dessous rend compte des destinations et sous-destinations qui sont autorisées, admises sous conditions ou interdites au sein de la zone. Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites. Toutefois, certaines destinations et sous destinations sont autorisées seulement sous conditions.

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre des articles R. 151-27 et R. 151-28 du C. Urba. ci-dessus :

A	**Destinations et sous-destinations autorisées**
C	**Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions**
I	**Destinations et sous-destinations interdites**

SECTEURS URBAINS MIXTES

ESPACES URBAINS PERIPHERIQUES : UC, UH

	UC	UH
HABITATION		
Logement	A	A
Une seule piscine est autorisée par logement. Les bassins des piscines sont limités à une emprise de 24 m2.		
Hébergement	A	A
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	C	C
Conditions : **> Seule est autorisée l'extension limitée, en une fois,** des activités existantes à la date d'approbation du PLUiHM.		
Restauration	C	A
Conditions : **> Seule est autorisée l'extension limitée, en une fois,** des activités existantes à la date d'approbation du PLUiHM.		
Commerce de gros	I	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle	C	C
Condition : > Autorisé sous réserve de ne présenter aucune gêne pour le voisinage, liés à l'augmentation des flux de circulation ou à des problèmes de stationnement ou encore liés au bruit.		
Hôtel	I	I
Autres hébergements touristiques	C	C
Condition : > Les campings et l'hôtellerie de plein-air ne sont pas autorisés.		
Cinéma	I	I
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	A
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	A
Salles d'art et de spectacles	A	A
Equipements sportifs	A	A
Lieu de culte	I	I
Autres équipements recevant du public	A	A
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		

	UC	UH
Industrie	C	C
Condition : > Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve : o de ne doit pas provoquer de nuisances ou de conflits d'usages liés à l'augmentation des flux ou à des problèmes de stationnement. o et dans la limite de 150 m2 de surface de plancher par établissement (existant + projet) et de 80 m2 d'annexes (existant + projet). o et si elles ne relèvent pas d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise à autorisation ou à enregistrement.		
Entrepôts	I	I
Bureau	A	A
Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	I
Centre de congrès et d'exposition	I	I
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	C	C
Conditions : > Seules sont autorisées les extensions des constructions existantes et légalement édifiées à la date d'approbation du PLUiHM.		
Exploitation forestière	I	I

ARTICLE UCH2- USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS ADMIS SOUS CONDITIONS OU INTERDITS

Sont autorisés les usages des sols et natures d'activités qui ne sont pas interdits. Toutefois, certains usages des sols et nature d'activité sont autorisés seulement sous conditions.

Usages des sols et natures d'activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour les campeurs, de façon habituelle ;
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage ;
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de matériaux inertes ou de récupération ;
- L'installation de caravanes hors garage, supérieure à trois mois ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs pour une durée de plus de 3 mois ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

ARTICLE UCH3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ mixité sociale dans l'habitat

Se référer au titre VII des dispositions générales

3-2/ Mixité fonctionnelle

Se référer au titre VII des dispositions générales

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UCH4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

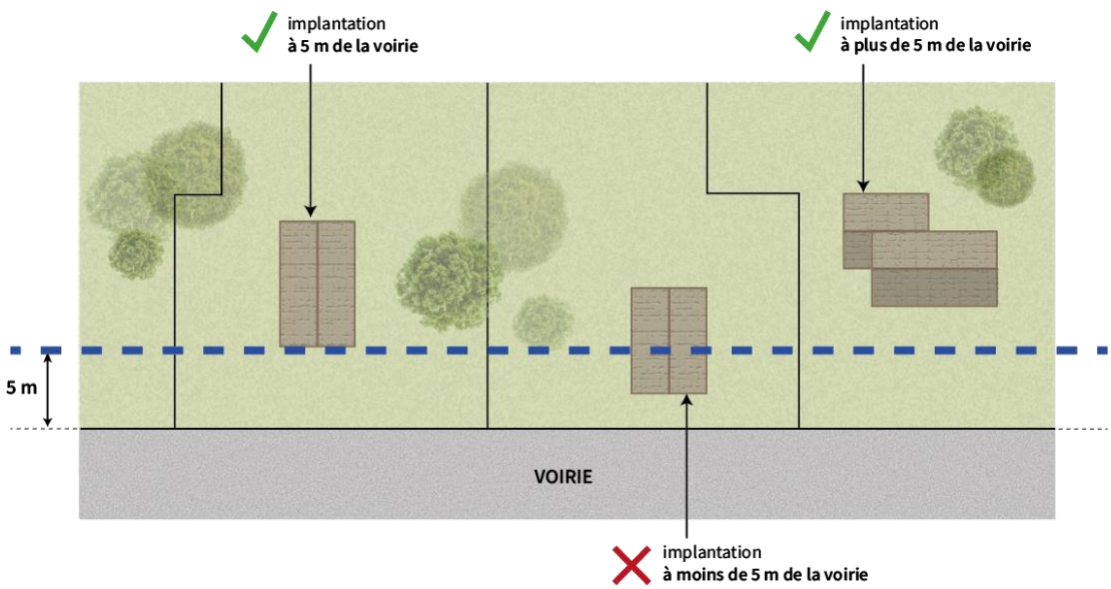
Rappel, il convient de se reporter complémentairement au chapitre IV de la Partie I (dispositions générales), pour connaitre les modalités de calcul des règles du présent article.

4-1/ Implantation des constructions par rapport aux voies et au domaine public

4-1-1 REGLE GENERALE

Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 5 m vis-à-vis de l'alignement actuel ou futur des voies publiques et des voies privées ouvertes au public (sauf indication contraire au plan relative aux reculs graphiques)

Schéma illustratif non opposable



4-1-2 REGLE PARTICULIERE N°1

Pour les **équipements collectifs**, ainsi que pour les **ouvrages techniques**, et les installations nécessaires au fonctionnement des **services publics**, ou d'intérêt collectif uniquement, l'implantation est libre.

4-1-3 REGLE PARTICULIERE N°2

Pour les annexes non accolées uniquement : s'implantent avec un retrait minimal de 3 m vis-à-vis de l'alignement actuel ou futur des voies publiques et des voies privées ouvertes au public (sauf indication contraire au plan relative aux reculs graphiques).

4-1-4 REGLE PARTICULIERE N°3 EN SECTEUR UH UNIQUEMENT

Le long des linéaires graphiques « implantation jusqu'en limite du domaine public », une implantation jusqu'en limite de l'alignement actuel ou futur (reculs graphiques portés au plan) des voies publiques et des voies privées ouvertes au public est autorisé.

4-1-5 REGLE PARTICULIERE SUR LA COMMUNE DE RUMILLY

Les reculs graphiques par rapport à l'axe de la voie s'entendent en prenant en compte le **gabarit futur** de la voie. Les habitations, les équipements de superstructure et les services existants, dès lors qu'ils sont hors emprise publique, ne seront pas frappés par les marges de reculs (alignements) indiquées au PLUiHM (sauf indications spécifiques portées au plan).

4-1-6 REGLE DE RETRAIT VIS-A-VIS DES ROUTES DEPARTEMENTALES HORS AGGLOMERATION

Le retrait vis-à-vis de l'axe des routes départementales est de :

- 12 m par rapport à l'axe des RD hors agglomération.
- 25 m par rapport à l'axe des DD910, RD3, RD14 et RD16 hors agglomération.

Toutefois, ces retraits spécifiques ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

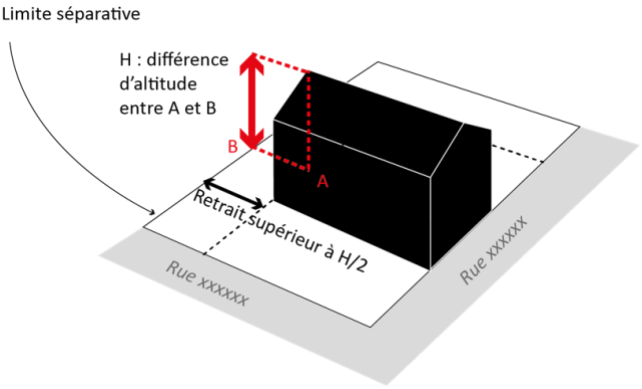
4-2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4-2-1 Aucune règle n'est imposée aux constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

4-2-2 REGLE GENERALE EN SECTEUR UC ET EN SECTEUR UH

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Schéma illustratif non opposable



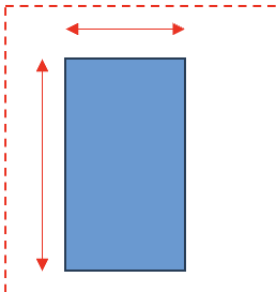
Cette disposition ne s'applique pas sur la limite commune entre deux maisons accolées ou dans le cas d'habitat groupé en mitoyenneté : dans ce cas une implantation en limite est autorisée.

4-2-3 REGLE PARTICULIERE N°1

Les annexes non accolées (hors piscine) de la construction principale peuvent s'implanter entre 0 et 2 m par rapport à la limite séparative à condition :

- Que leur hauteur en limite, ou donnant directement sur la limite n'excède pas 3,50 m.
- Que la longueur cumulée des façades donnant directement sur les propriétés voisines et implantées à moins de 2m ne dépasse pas 10 m et 6 m par façade.

Schéma illustratif <u>non opposable</u>



Sinon, les annexes non accolées (hors piscine) doivent respecter une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 2m. Les piscines doivent respecter un recul de 4 m minimum.

Les annexes accolées doivent respecter les règles de reculs données aux bâtiments principaux.

4-3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

4-3-1 Aucune règle n'est imposée aux constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

4-3-2 **REGLE GENERALE**

Lorsque deux constructions principales (y compris annexes accolées) ne sont pas mitoyennes, la distance minimale entre constructions principales, y compris annexes accolées, implantées sur un même terrain est au moins égale :

- En secteur UC, à 8 m.
- En secteur UH, à 6 m.

La distance entre une annexe non accolée et une autre construction est de 2 m minimum.

4-4/ Hauteur

4-4-1 La hauteur d'une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

4-4-2 **REGLES GENERALES**

La hauteur est limitée :

- à **7 m** à la sablière principale de la façade en cas de toiture à pan(s) et à 10 m au faitage, soit R(éventuellement surélevé)+1+combles.
- à **8 m** à l'acrotère en cas de toiture plate

4-4-3 **REGLE ALTERNATIVE N°1**

Une tolérance de 0,5 m de hauteur est admissible lorsque la hauteur déterminée, comme il est indiqué ci-dessus, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'**étages droits**.

4-5/ Emprise au sol

4-5-1 Le coefficient d'emprise au sol des constructions n'est pas réglementé :

- pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- en secteur Uh.

4-5-2 REGLES GENERALES EN SECTEUR UC

Le coefficient d'emprise au sol des autres constructions est limité à **0,20.**

4-5-3 REGLES PARTICULIERE EN SECTEUR UC

La règle 4-5-2 ne s'applique pas en cas d'extension limitée de l'emprise au sol d'un bâtiment principal existant et qui n'a pas bénéficié d'une majoration de son emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLUiHM.

ARTICLE UCH5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5-1/ Implantation par rapport au terrain

5-1-1 Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils répondent à l'une des conditions suivantes :

- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation, sous-sol).
- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction.
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.).
- Ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou en lien avec les ouvrages ou avec les aménagements d'équipements publics (infrastructure cyclable, ...).
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

  Ils sont rendus nécessaires en application d'un Plan de Prévention des Risques.

⚠ **Rappel, il convient de se reporter complémentairement à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique A *« dynamique écologique et adaptation au changement climatique des espaces urbanisés ».***

Pour les terrains d'une pente inférieure à 10%, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,50 m et celle des remblais 1m et être réalisés en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées d'un 1 mètre minimum.

Pour les terrains d'une pente supérieure à 10%, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 2 m et celle des remblais 2m, et être réalisés en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées d'un 1 mètre minimum.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux affouillements :

- rendus nécessaires aux rampes d'accès aux garages en sous-sol dans la mesure où ceux-ci restent limités à 6 mètres linéaires.
- rendus nécessaire sous l'emprise des sous-sols des constructions.

La hauteur des remblais autorisés est majorée de 1 m dans le cas d'exhaussements rendus nécessaires en application d'un Plan de Prévention des Risques (surélévation des seuils d'entrée des

habitations par exemple).

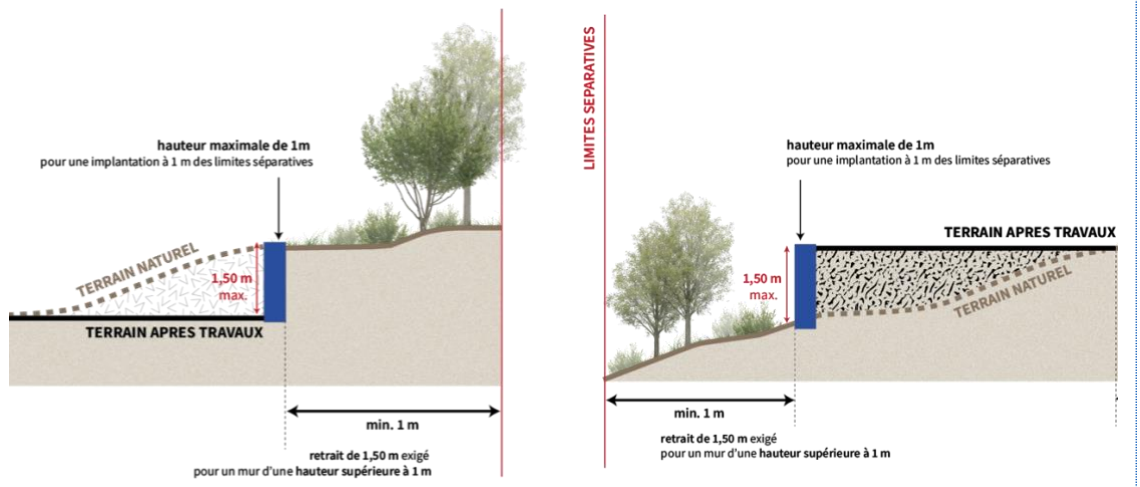
5-1-2 Le niveau naturel des terrains ne sera pas modifié dans une bande d'un mètre le long des limites de propriété, hormis pour l'accès.

Concernant les murs de remblais ou de soutènement :

- Hauteur de 1,50 m maximum
- Possibilité de murs successifs éloignés de 1 m minimum

Le mur peut être implanté jusqu'à 1 m des limites, si la hauteur est de 1m maximum. Sinon, un retrait de 1,50 m minimum sera exigé.

Schéma illustratif <u>non opposable</u>



Lorsqu'ils sont perceptibles depuis l'espace public, les murs de remblais ou de soutènement seront traités en maçonnerie de pierres apparentes ou bien par d'autres assemblages et matériaux permettant une intégration paysagère de qualité.

Dans tous les cas, l'ouvrage présentera un traitement fini.

5-2/ Aspect des matériaux

Les matériaux utilisés pour le traitement de l'enveloppe des constructions perceptibles depuis l'espace public devront présenter un aspect fini.

5-3/ Aspect des façades

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

5-3-1 Les formes et les dimensions des ouvertures, les proportions entre les parties pleines et les ouvertures, les saillies, doivent contribuer à l'harmonie de composition de la façade.

5-3-2 La coloration des façades et les éléments de superstructure, tel le bardage devront être en harmonie avec celle des bâtiments environnants.

Il conviendra de se conformer au nuancier intercommunal annexé au présent règlement.

5-3-3 Les murs aveugles apparents des bâtiments et les murs séparatifs doivent s'harmoniser avec les autres façades.

5-3-4 Les façades ou parties de façades des annexes implantées à moins de 2 m des limites des propriétés voisines et donnant directement sur lesdites limites ne devront présenter aucune ouverture.

5-3-5 Les installations techniques propres au projet sont conçues en cohérence avec la volumétrie des constructions principales. Sauf problème de sécurité, elles sont intégrées au volume principal ou, à défaut, font l'objet d'un traitement architectural visant leur intégration : postes de transformation, paraboles collectives, etc.

5-4/ Linéaires de façade

Le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions nouvelles est limité à 30 m maximum.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

5-5/ Aspect des toitures

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

5-5-1 Les teintes des toitures à pans ne devront pas contraster de par leur teinte ou leur pouvoir réfléchissant avec celles existantes.

Il conviendra de se conformer au nuancier intercommunal annexé au présent règlement.

5-4-2 Les toitures à un pan sont interdites.

Pour les **extensions** et/ou **annexes**, un seul pan pourra être autorisé sous réserve d'une bonne intégration

5-5-3 Les pentes des toitures des constructions principales seront comprises entre 40% (22°) et 120% (50°).

Toutefois, en cas d'extension et/ou modification de toiture de **bâtiments existants**, cette dernière pourra aussi être de pente similaire à la toiture existante.

5-5-4 Hors secteur UH, les toitures plates sont autorisées lorsqu'elles répondent à l'une des conditions suivantes :

- Toitures-terrasses (traitement de sol clair et mat) accessibles rattachées aux logements et locaux.
- Toitures (traitement de sol clair et mat) ne constituant pas de par leur emprise un élément essentiel des constructions (surface inférieure à 40% de l'emprise totale de la construction)

et à condition qu'elles s'intègrent de manière harmonieuse à la volumétrie générale (éléments d'articulation entre 2 bâtiments, ...).

- Toitures végétalisées, sous réserve de présenter une épaisseur de substrat de 0,30 cm minimum (se référer à l'OAP thématique A / Action 3 / objectif 3).
- Toitures des équipements publics et d'intérêt collectif.

En secteur UH, les toitures plates sont interdites, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

5-5-5 Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné, notamment vis-à-vis d'une forte pente ou sur un mur pignon.

Les débords de toiture ne sont pas imposés pour les annexes non accolées ainsi que pour les vérandas et les pergolas.

5-5-6 Les toits en forme de pyramide ou pointe de diamant sont interdits. Ainsi, le linéaire du faitage principal devra être égal au moins à 30% du linéaire de la plus grande façade du bâtiment.

5-6/ Aspect des clôtures

5-6-1 Les clôtures seront constituées soit par des haies vives soit par des dispositifs à claire voie de forme simple. Les clôtures pleines ne sont autorisées ou exigées que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à l'occupation du sol (dispositif anti-bruit par exemple). Dans ce cas, les murs en maçonnerie de pierres apparentes, ou de matériaux compatibles avec l'environnement urbain sont autorisés.

Les clôtures de type film, toile ou canisses sont interdites.

Toutefois, lorsque le bâtiment principal est implanté en limite séparative, une clôture pleine est autorisée dans le prolongement immédiat du bâtiment sur une longueur maximum cumulée de 3m par linéaire de façade.

⚠ **Rappel, il convient de se reporter complémentairement à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique A *« dynamique écologique et adaptation au changement climatique des espaces urbanisés ».***

5-6-2 Les clôtures, y compris les portails, seront d'une hauteur maximum de 1,80 m comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60m.

À proximité des **carrefours** et des **accès**, la hauteur des dispositifs de clôture (hors dispositifs à claire voie) ne devra pas excéder la côte de 0,80 mètres en tout point du dégagement de visibilité. Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies.

5-7/ Performance énergétique et environnementale des constructions

- Pour toute création de bâtiment principal, hors réhabilitations, la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales des toitures est obligatoire.
- Les panneaux solaires sont autorisés. Ces panneaux peuvent être implantés en surimposition des toitures.
- Les panneaux solaires et/ou photovoltaïques sont interdits en façade.

- Les dispositifs de type pompe à chaleur, appareils de climatisation, VMC et ventilations des garages seront accolés à un bâtiment. Le ou les dispositifs(s) en cause devront faire l'objet d'un habillage à minima ajouré et seront dans tous les cas réalisés(s) selon les caractéristiques architecturales de la construction à laquelle il est accolé.

ARTICLE UCH6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

Le présent article ne s'applique pas :

- aux constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».
- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, **d'un bâtiment existant et répertorié comme patrimonial** au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (y compris pour la réalisation d'annexes non accolées).

6-1/ Règles qualitatives

- L'ensemble des surfaces au sol non occupées par les constructions, les aménagements nécessaires aux mobilités, aux terrasses de plain pied et par les aires de stationnement à l'air libre devra être aménagé en espaces verts.
- Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales, économes en eau, dont la liste est annexée au présent règlement.
- Les haies doivent être variées, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes.

6-2/ Règles quantitatives

- La plantation d'au moins un arbre de haute tige est demandée pour 200 m^2 d'espaces libres. Pour les espaces de stationnement au sol, ne reposant pas sur une partie enterrée de construction et non couverts de plus de 8 places, la plantation d'un arbre est demandée, à raison d'un arbre par tranche de 4 places. Pour les autres espaces de stationnements en surface, un traitement paysager sera exigé.

- **Pour tout projet à dominante d'habitat (plus de 50% de la surface de plancher générée) :**
  - Une surface d'espaces éco-aménagés équivalent à **60%** minimum de la surface du terrain d'assiette du projet (situé dans la zone constructible) est exigée. En tout état de cause, **50%** minimum du terrain d'assiette du projet (situé dans la zone constructible) doit être maintenu en espaces verts de pleine terre. Ces espaces de pleine terre sont compris dans les surfaces non imperméabilisées exigées.

⚠ ***Se référer complémentairement à l'OAP thématique A pour connaitre les modalités de mise en œuvre et les bonnes pratiques pour optimiser leur fonction.***

6-3/ Règle alternative

La règle 6-2 ne s'applique pas en cas d'extension limitée de l'emprise au sol d'un bâtiment principal existant et qui n'a pas bénéficié d'une majoration de son emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLUiHM.

ARTICLE UCH7- stationnement

7-1/ normes de stationnement pour les véhicules motorisés

HABITATION	
Pour les logements	1 place par tranche de 50 m^2 de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
Pour les logements locatifs sociaux	1 place par logement
* : En dehors des opérations de logement social, la création de surface de plancher de logement de plus de 500 m^2 nécessitera un parc « visiteur » équivalent à au moins 20% du nombre de places minimal, sera créé. Dans le cadre d'un permis d'aménager autorisant plus de 500 m^2 de surface de plancher de logement, il sera exigé un parc « visiteurs » équivalent à au moins 20% du nombre de tranches de surface de plancher de logement défini ci-avant.	
Hébergement (EHPAD, foyer jeunes travailleurs…)	0.5 place minimum par solution d'hébergement (lit, chambre ou appartement selon la structure)
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 25 m2 de surface de plancher accessible au public. 1 place par tranche de 100m2 de surface de plancher de travail/stockage
Restauration	Une place minimum pour 15m^2 de surface de plancher de salle de restauration
Activités de services avec accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par tranche de 35 m2 de surface de plancher (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).
Hôtel et autre hébergement touristique	Une place de stationnement par chambre
Cinéma	Selon les besoins de l'activité
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Selon les besoins de l'activité
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Selon les besoins de l'activité
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Selon la fréquentation de l'établissement : > Justifier du besoin du projet en prenant en compte les

Salles d'art et de spectacles	capacités des parcs de stationnement publics existants
Equipements sportifs	
Lieu de Culte	
Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	Selon les besoins de l'activité, le stationnement poids-lourds devra être pris en compte
Bureau	1 place de stationnement par tranche de 35 m2 de surface de plancher (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).
Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins de l'activité

7-2/ Règle particulière

Au moins la moitié des places de stationnement (hors stationnement visiteur) des projets amenant création de logements sont couvertes.

Pour toute construction de plus de 500 m2 de surface de plancher de logement :

- les places de stationnement couvertes seront non closes.
- un espace de stockage (par exemple une cave ou un cellier) de 4 m2 minimum par logement doit être réalisée.

7-3/ Stationnement des deux roues / modes doux liés au logement

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal, la réalisation de stationnement vélos est obligatoire, y compris pour l'habitat individuel. Au minimum 1 place par logement est exigé. Le nombre de place exigé devra toutefois se conformer à la règlementation en vigueur.

A titre indicatif, la règlementation en vigueur pour l'habitat collectif à la date d'approbation du PLUiHM exige :

- **1 place par logement jusqu'à deux pièces principales**
- **2 places par logements à partir de 3 pièces principales.**

En tout état de cause, il est exigé 1 local de stationnement pour vélos pour les immeubles d'habitation de 10 logements ou plus. Il devra être couvert et fermé. Il sera aussi facilement accessible depuis/vers l'espace public, sans marche à franchir. Le nombre de place exigé devra se conformer à la règlementation en vigueur.

La surface du local de stationnement des vélos est alors d'au moins 1,5 m^2 par logement. Cette règle est cumulative avec l'espace de stockage exigé à la règle 7-2.

7-4/ Stationnement des deux roues / modes doux liés à l'artisanat et au commerce de détail

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal, la réalisation de stationnement vélos est obligatoire.

En tout état de cause, il est exigé un dispositif de parc à vélo :

- Pour une surface de plancher accessible au public jusqu'à 400m2 : 1 place par tranche de 25 m2 de surface de plancher accessible au public.
- Pour une tranche de surface de plancher accessible au public au-dessus de 400 m2 : des places supplémentaires représentant 5% du nombre total de stationnements véhicules exigés au titre de l'opération

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UCH8 – desserte par les voies publiques ou privées

8-1/ Accès

8-1-1/ Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.
Tout terrain enclavé est inconstructible tant que son propriétaire n'a pas obtenu un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

8-1-2/ Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un **nouvel accès** à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, les accès peuvent être imposés vers des voies existantes de moindre importance, de façon à prendre en compte la sécurité des usagers. Toutes dispositions permettant une bonne **visibilité** et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.
Le **nombre des accès** sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre

8-1-3/ 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 publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 12%, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

8-2/ Voiries

8-2-1/ Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la **défense incendie** et **protection civile**. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'**ordures ménagères** liés aux constructions.

8-2-2/ La largeur de l'emprise des voies nouvelles, privées ouvertes à la circulation publique ou publiques ne peut être inférieure à 7 m incluant la largeur d'un trottoir ou un espace piétonnier matérialisé et sécurisé de 1,5 m. Cette largeur pourra être ramenée :

- à 4,50 m dont un espace matérialisé et sécurisé piétonnier de 1,5m en cas de sens unique.
- En secteur Uh uniquement, à 4 m sur un linéaire de voirie ne dépassant pas 50 m (sur la totalité de la portion de voirie concernée par le projet).

8-2-3/ Lorsque le terrain est borné par au moins deux voies distinctes existantes, la création de nouvelles voies en impasse ne peut être prévue que pour les raisons suivantes :

- La desserte de plusieurs lots permettant de limiter à un seul accès sur la voie principale
- Une topographie contrainte, qui engendrerait une desserte en lacets ou bien un tronçon en forte pente
- la géométrie du terrain d'assiette, qui engendrerait une desserte peu efficace et une artificialisation des sols démesurée face aux enjeux de raccordement.
- Dans les secteurs d'OAP si une orientation contraire est prescrite.

8-2-4/ Les voies nouvelles (privées ou publiques) 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 si présence d'un point d'apport volontaire) de faire demi-tour. La pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 5%. Des continuités piétonnes et/ou cycles pourront être imposées.

ARTICLE UCH9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

⚠ ***Se référer complémentairement à l'OAP thématique E « les Cycles de l'Eau » pour connaitre les modalités de mise en œuvre et les bonnes pratiques pour intégrer pleinement les enjeux de gestion de l'eau.***

9-1/ Eau potable

Tout projet devra se référer au schéma de distribution en eau potable, dans les annexes sanitaires du PLUiHM.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

⚠ **La règle s'applique lors de la réalisation d'un aménagement, d'un changement d'usage ou de destination ou bien d'une extension, lorsque cette réalisation est de nature à augmenter les besoins en eau potable.**

9.2 – Eaux usées

9-2-1/ Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

9-2-2/ Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau interne séparatif eaux usées – eaux pluviales.

9-2-3/ L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public d'assainissement, est soumise à autorisation et est subordonnée à un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

9-2-4/ **REGLE ALTERNATIVE**

En l'absence d'un tel réseau, ou dans l'attente de son extension, les constructions ou installations génératrices d'eaux usées doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Ces installations devront être installées sur l'unité foncière, ou par voie de servitude en cas d'impossibilité technique, sous réserve de respecter les règles applicables dans la zone concernée. Toutefois, la possibilité de réaliser ces installations dans la zone A ou N est limitée aux constructions existantes légalement édifiées à la date d'approbation du PLUiHM et à moins de 30 m de la construction principale.

La solution technique choisie et le choix de la filière devront être adaptés à l'utilisation du terrain pour limiter les risques d'atteinte à la salubrité et à la sécurité et garantir la pérennité des ouvrages dans le temps (circulation, bétail, etc...).

Ce dispositif devra respecter les préconisations sanitaires annexées au PLUiHM, le Schéma

Intercommunal d'Assainissement et le règlement d'assainissement intercommunal.

9-2-5/ Tout rejet des eaux usées non-traitées dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit, et inversement.

9-3/ Eaux pluviales

Tout projet devra justifier de sa compatibilité avec les schémas communaux de gestion d'eaux pluviales présentées en annexes sanitaires du PLUiHM.

Sur les communes non couvertes par un schéma directeur annexé au PLUiHM, les dispositions suivantes seront applicables :

9-3-1/ Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (toitures, surfaces imperméabilisées dont voirie privées ...) sont collectées via un dispositif de collecte, sont stockées via un dispositif de rétention (au moins 25L/m2 de surface du projet hors espaces éco-aménagés) puis sont traitées par infiltration dans le sol si la capacité des sols le permet. L'incapacité d'infiltration devra être justifiée.

Dans le cas où cette infiltration n'est pas possible ou que partiellement, les eaux pluviales collectées devront être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales existant dont le débit de fuite maximal autorisé sera de **15L/s/ha du projet hors espaces éco-aménagés,** pour une période de retour de 10 ans.

L'évacuation des eaux pluviales devra être autorisée par le gestionnaire du réseau d'assainissement des eaux pluviales dans lequel il se rejette.

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 afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

9-3-2/ En cas d'acceptation des eaux pluviales dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées avant rejet.

9-3-3/ Dans les zones de limitation de l'imperméabilisation et de maîtrise des eaux de ruissellement, délimitées dans les annexes sanitaires, toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

9-3-4/ **REGLE ALTERNATIVE**

Une étude spécifique au projet ou les schémas communaux figurant dans les annexes sanitaires pourront permettre de réévaluer les dimensionnements de stockage et les débits de fuite maximum.

9-4/ Énergies et télécommunications

9-4-1/ Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé aux réseaux existants (notamment au réseau électrique).

9-4-2/ Lorsqu'une nouvelle voie est créée ou lors de travaux sur l'espace public, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de

communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

9-4-3/ Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

9-4-4/ Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

9-5/ Ordures ménagères

⚠ **À titre informatif, une convention devra au préalable être signée entre la Communauté de Communes et le bénéficiaire de l'équipement. Elle définit les conditions administratives, techniques et financières d'implantation des équipements et de réalisation des travaux, de fourniture des équipements et de prise en charge réciproque. Elle prévoit notamment la mise à disposition des équipements et du foncier le cas échéant au profit de la collectivité.**

9-5-1/ REGLE GENERALE

Tout projet de construction doit respecter les prescriptions techniques pour la gestion des déchets ménagers, présentées en **annexes sanitaires du PLUiHM :** « *Prescriptions techniques pour la gestion des déchets ménagers dans le cadre d'opérations immobilières* ».

Le service Déchets de la Communauté de Communes devra systématiquement être consulté en amont de tout projet de construction de 5 logements et plus et/ou de création de surface d'activité professionnelle.

Concernant les locaux d'activités professionnelles, la Communauté de Communes n'a pas l'obligation de collecter les déchets assimilables aux Ordures Ménagères. Dans tous les cas, les professionnels doivent prévoir un site de gestion des déchets qu'ils produisent et respecter les différentes réglementations en la matière, notamment pour ce qui relève du tri des déchets valorisables. Le service public pourra proposer une collecte des déchets assimilés aux ordures ménagères résiduelles (non recyclables), qui fera l'objet d'une facturation auprès des usagers du service.

9-5-2/ REGLE RELATIVE AUX BIODECHETS

Tout projet d'ensemble concernant les destinations suivantes : l'habitation, le commerce et les activités de services, les équipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, doit inclure un ou plusieurs espaces spécifiquement réservés à la pratique du compostage. Ces espaces doivent être intégrés dans l'espace de pleine terre et respecter les prescriptions techniques relatives à l'installation d'un site de compostage. Lesdits espaces de compostage peuvent être collectifs ou intégrés à chaque lot issu de ladite opération.

Ces espaces devront respecter les prescriptions techniques pour la gestion des déchets ménagers, présentées en **annexes sanitaires du PLUiHM :** « *Prescriptions techniques pour la gestion des déchets ménagers dans le cadre d'opérations immobilières* ».

SECTEURS URBAINS SPECIALISES

Caractère de la zone :

Cette zone comprend l'ensemble des secteurs urbains à dominante mono-fonctionnelle économique.

Cette zone comprend :

- **Secteurs Ux1 et Ux2, correspondant aux secteurs dédiés aux activités productives**
- **Secteur Ux1a, correspondant à un secteur à dominante d'activités productives, avec une mixité des fonctions**
- **Secteurs Ux3, correspondant aux secteurs dédiés aux activités mixtes**
- **Secteurs Ux4, correspondant aux secteurs dédiés aux activités commerciales**
- **Secteurs Ux4a, correspondant aux secteurs dédiés aux activités commerciales en dehors des zones commerciales et des périmètres de centralité**

Rappel, il convient de se reporter complémentairement à la Partie I (dispositions générales), pour connaitre les règles applicables sur l'ensemble du territoire communal, et s'appliquant nonobstant les dispositions contraires des dispositions propres à chaque zone.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Rappel, lorsqu'une prescription particulière (surfacique, ponctuelle ou linéaire) inscrite au règlement graphique s'applique, il convient de se reporter complémentairement au chapitre IV de la Partie I (dispositions générales).

ARTICLE UX1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, ADMISES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES

Le tableau ci-dessous rend compte des destinations et sous-destinations qui sont autorisées, admises sous conditions ou interdites au sein de la zone. Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites. Toutefois, certaines destinations et sous destinations sont autorisées seulement sous conditions.

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre des articles R. 151-27 et R. 151-28 du C. Urba. ci-dessus :

A	**Destinations et sous-destinations autorisées**
C	**Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions**
I	**Destinations et sous-destinations interdites**

	UX1	UX1A	UX2	UX3	UX4/UX4A
HABITATION					
Logement	I	I	I	I	C
Seuls sont autorisés en secteur UX4 : > L'extension limitée des constructions à destination d'habitation existantes et présentant une surface de plancher minimale de 50 m² à la date d'approbation du PLUiHM, dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction existante, sans que cette extension n'excède 60 m² de surface de plancher. > Uniquement sur le l'OAP n°1 « Le Crêt », les logements sous réserve d'être situés en étage(s). Ainsi, les logements sont interdits sur le niveau en rez-de-chaussée.					
Hébergement	I	I	I	I	I
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE					
Artisanat et commerce de détail	C	C	C	C	C
Conditions en secteurs UX1, UX2 et UX3 : **>** Seule l'évolution des activités existantes est autorisée, sous réserve d'être réalisée par une extension ou par la construction d'annexes n'augmentant pas l'emprise au sol existante de plus de 30%. La règle s'apprécie par rapport à l'emprise et à la volumétrie du bâtiment existant et légalement édifié à la date d'approbation du					

	UX1	UX1A	UX2	UX3	UX4/UX4A
PLUiHM. **Conditions en secteurs UX4 :** > La surface de plancher commerciale doit être ~~nulle ou~~ supérieure à 300m² et le projet ne doit pas porter atteinte à l'animation des centralités urbaines. **Conditions en secteurs UX4a :** > La surface de plancher commerciale doit être inférieure à 300m² par établissement et le projet ne doit pas porter atteinte à l'animation des centralités urbaines. **Conditions en secteurs UX1a :** > La surface de plancher commerciale doit être inférieure à 300m² par établissement et le projet ne doit pas porter atteinte à l'animation des centralités urbaines. > de plus, à l'échelle du projet, la surface de plancher « commerce et activités de services » (hors sous-destination hôtel) ne peut être supérieure à la surface de plancher « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ».					
Restauration	C	A	C	A	A
Conditions : > l'activité participe au bon fonctionnement des entreprises de la zone. > l'activité valorise le cadre de vie de l'entreprise.					
Commerce de gros	C	I	C	I	I
Conditions : > Le commerce de gros est autorisé s'il est lié à une entreprise implantée sur le même tènement et que la surface de plancher (SDP) dédiée ne dépasse pas 50 % de la SDP totale (existant + projet) du tènement.					
Activités de services avec accueil d'une clientèle	I	C	I	A	A
Conditions en secteurs UX1a : > À l'échelle du projet, la surface de plancher « commerce et activités de services » (hors sous-destination hôtel) ne peut être supérieure à la surface de plancher « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ».					
Hôtel	I	A	I	A	A
Autres hébergements touristiques	I	I	I	I	I
Cinéma	I	I	I	I	A
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					

SECTEURS URBAINS SPECIALISES

SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES : UX1, UX2, UX3, UX4, UX4A

	UX1	UX1A	UX2	UX3	UX4/UX4A
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	A	A	A	A
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A	A	A
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	C	C	C	C	I
Condition : > Les nouveaux établissements d'enseignement, de santé et d'action pourront être autorisés s'ils sont en lien avec l'activité industrielle du site (centre d'apprentissage, centre de formation pour adultes…).					
Salles d'art et de spectacles	I	I	I	I	I
Equipements sportifs	I	I	I	I	I
Lieu de culte	I	I	I	I	I
Autres équipements recevant du public	I	I	I	I	I
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Industrie	A	A	A	C	I
Condition : **>** Seule l'évolution des activités existantes est autorisée, sous réserve d'être réalisée par une extension ou par la construction d'annexes n'augmentant pas l'emprise au sol existante de plus de 30%. La règle s'apprécie par rapport à l'emprise et à la volumétrie du bâtiment existant et légalement édifié à la date d'approbation du PLUiHM.					
Entrepôts	C	I	C	I	I
Condition : **>** Seule l'évolution des activités existantes est autorisée, sous réserve d'être réalisée par une extension ou par la construction d'annexes n'augmentant pas l'emprise au sol existante de plus de 30%. La règle s'apprécie par rapport à l'emprise et à la volumétrie du bâtiment existant et légalement édifié à la date d'approbation du PLUiHM.					
Bureau	C	C	C	A	A
Condition : > Les surfaces de plancher « bureau » ne sont pas autorisées en rez-de-chaussée.					
Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	I	I	I	I
Centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I	I
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE					
Exploitation agricole	I	I	I	I	I
Exploitation forestière	I	I	I	I	I

Rappel sur la notion de locaux accessoires à une activité principale :

- Les locaux « accessoires » (annexes fonctionnelles) à une construction principale dont la destination est autorisée sont également autorisés. En particulier, les logements de fonction sont autorisés si leur surface de plancher n'excède pas 50 m^2 et si le local accessoire est intégré dans le volume d'une construction principale présentant au minimum 500 m2 de surface de plancher « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ». De plus, ce local doit être indispensable pour des raisons de sécurité et/ou de gardiennage. Les piscines sont interdites.
- Les entrepôts sont autorisés uniquement comme activité annexe à une destination principale autorisée. En tout état de cause, leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation ne devront pas induire de nuisances pour le voisinage et devront prendre toutes mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.
- Les bureaux desservant les destinations autorisées dans la zone sont autorisés de fait car réputés de la même destination.
- Les points de vente de la production réalisée sur site sont aussi autorisés comme annexe fonctionnelle.

ARTICLE UX2- USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS ADMIS SOUS CONDITIONS OU INTERDITS

Sont autorisés les usages des sols et natures d'activités qui ne sont pas interdits. Toutefois, certains usages des sols et nature d'activité sont autorisés seulement sous conditions.

Usages des sols et natures d'activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour les campeurs, de façon habituelle ;
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage ;
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de matériaux inertes ou de récupération, **excepté en secteurs UX1 et UX2**, dans les conditions fixées ci-dessous ;
- L'installation de caravanes hors garage, supérieure à trois mois ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs pour une durée de plus de 3 mois ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

Complémentairement en secteurs UX1 et UX2

Sont aussi autorisés les installations permanentes de transit, regroupement, tri, recyclage, concassage, criblage de matériaux, relevant des rubriques 2515 et 2517 au titre de la règlementation des Installations Classées pour l'Environnement (ICPE).

ARTICLE UX3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UX4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

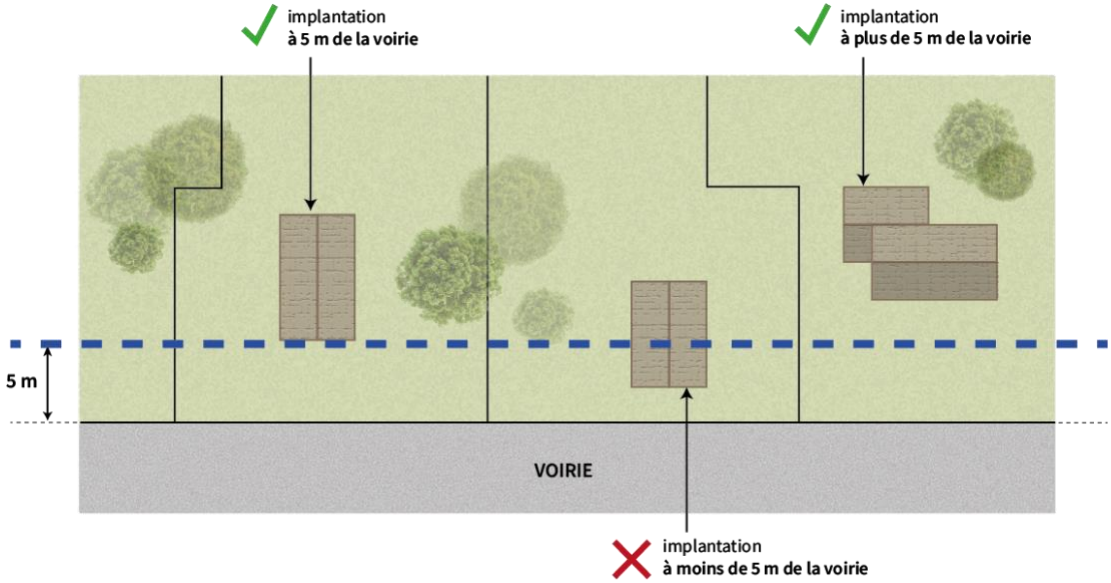
Rappel, il convient de se reporter complémentairement au chapitre IV de la Partie I (dispositions générales), pour connaitre les modalités de calcul des règles du présent article.

4-1/ Implantation des constructions par rapport aux voies et au domaine public

4-1-1 REGLE GENERALE

Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 5 m vis-à-vis de l'alignement actuel ou futur des voies publiques et des voies privées ouvertes au public (sauf indication contraire au plan relative aux reculs graphiques)

Schéma illustratif non opposable



4-1-2 REGLE PARTICULIERE N°1

Pour les **équipements collectifs**, ainsi que pour les **ouvrages techniques**, et les installations nécessaires au fonctionnement des **services publics**, ou d'intérêt collectif uniquement, l'implantation est libre.

4-1-6 REGLE PARTICULIERE SUR LA COMMUNE DE RUMILLY

Les reculs graphiques par rapport à l'axe de la voie s'entendent en prenant en compte le **gabarit futur** de la voie. Les habitations, les équipements de superstructure et les services existants, dès lors qu'ils sont hors emprise publique, ne seront pas frappés par les marges de reculs (alignements) indiquées au PLUiHM (sauf indications spécifiques portées au plan).

4-1-7 REGLE DE RETRAIT VIS-A-VIS DES ROUTES DEPARTEMENTALES HORS AGGLOMERATION

Le retrait vis-à-vis de l'axe des routes départementales est de :

- 12 m par rapport à l'axe des RD hors agglomération.

- 25 m par rapport à l'axe des DD910, RD3, RD14 et RD16 hors agglomération.

Toutefois, ces retraits spécifiques ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

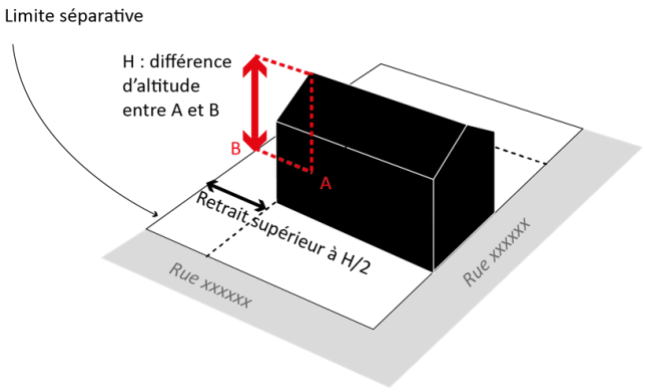
4-2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4-2-1 Aucune règle n'est imposée aux constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

4-2-2 REGLE GENERALE

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Schéma illustratif non opposable



Cette disposition ne s'applique pas sur la limite commune entre deux constructions accolées : dans ce cas une implantation en limite est autorisée.

4-2-3 REGLE DEROGATOIRE EN SECTEUR UX1 ET EN SECTEUR UX2

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire pourra être ramenée à 3 m minimum sans application de la règle 4-2-2, dans le cas où la limite séparative concernée concerne deux tènements, ou partie de tènement(s), classés en secteur UX1 ou en secteur UX2.

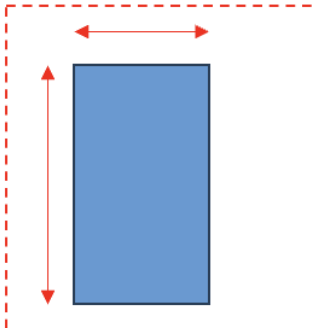
Cette disposition ne s'applique pas sur la limite commune entre deux constructions accolées : dans ce cas une implantation en limite est autorisée.

4-2-3 REGLE PARTICULIERE N°1

Les annexes accolées et/ou non accolées de la construction principale peuvent s'implanter entre 0 et 2 m par rapport à la limite séparative à condition :

- Que leur hauteur en limite, ou donnant directement sur la limite n'excède pas 3,50 m.
- Que la longueur cumulée des façades donnant directement sur les propriétés voisines et implantées à moins de 2m ne dépasse pas 10 m et 6 m par façade.

Schéma illustratif non opposable



4-3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

4-3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

4-4/ Hauteur

4-4-1 La hauteur d'une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

4-4-2 REGLES GENERALES

La hauteur est limitée en secteurs UX :

- à **20 m** à la sablière principale de la façade en cas de toiture à pan(s) ou à l'acrotère en cas de toiture plate

La hauteur est limitée en secteurs UX4, en secteur UX2 et en secteur UX3 :

- à **13 m** à la sablière principale de la façade en cas de toiture à pan(s) ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse

La hauteur est limitée en secteurs UX4a :

- à **7 m** à la sablière principale de la façade en cas de toiture à pan(s) ou à l'acrotère en cas de toiture plate

4-4-3 REGLE ALTERNATIVE N°1

Une tolérance de 0,5 m de hauteur est admissible lorsque la hauteur déterminée, comme il est indiqué ci-dessus, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'**étages droits**.

4-5/ Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE UX5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5-1/ Implantation par rapport au terrain

5-1-1 Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés uniquement s'ils répondent à l'une des conditions suivantes :

- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation, sous-sol).
- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction.
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.).
- Ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou en lien avec les ouvrages ou avec les aménagements d'équipements publics (infrastructure cyclable, ...).
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.
- Ils sont rendus nécessaires en application d'un Plan de Prévention des Risques.

5-1-2 Concernant les murs de remblais ou de soutènement :

- Hauteur de 0,80 m maximum
- Possibilité de murs successifs éloignés de 1 m minimum

Lorsqu'ils sont perceptibles depuis l'espace public, les murs de remblais ou de soutènement seront traités en maçonnerie de pierres apparentes ou bien par d'autres assemblages et matériaux permettant une intégration paysagère de qualité.

Dans tous les cas, l'ouvrage présentera un traitement fini.

5-2/ Aspect des matériaux

Les matériaux utilisés pour le traitement de l'enveloppe des constructions perceptibles depuis l'espace public devront présenter un aspect fini.

5-3/ Aspect des façades

5-3-1 Les formes et les dimensions des ouvertures, les proportions entre les parties pleines et les ouvertures, les saillies, doivent contribuer à l'harmonie de composition de la façade.

5-3-2 Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

5-4/ Aspect des toitures

5-5-1 En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

5-4-2 REGLE COMPLEMENTAIRE N°1 POUR LE SECTEUR UX4/UX4A UNIQUEMENT :

Les toitures à un pan sont interdites. Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures terrasses non végétalisées ne doivent pas engendrer de surchauffe (ex : toiture sombre) et ne peuvent présenter un aspect réfléchissant.

Toutefois, pour les **extensions** et/ou **annexes accolées**, un seul pan pourra être autorisé sous réserve d'une bonne intégration.

Les toitures à un pan pourront être autorisées si elles se situent à un niveau inférieur par rapport à l'acrotère, de telle façon à ne pas être visible depuis l'espace public.

5-4-3 REGLE COMPLEMENTAIRE N°2 POUR LE SECTEUR UX4/UX4A UNIQUEMENT :

Les pentes des toitures des constructions principales seront comprises entre 45% (24°) et 100% (45°).

Toutefois, en cas d'extension et/ou modification de toiture de **bâtiments existants**, cette dernière pourra aussi être de pente similaire à la toiture existante.

5-5/ Aspect des clôtures

5-5-1 Les clôtures seront constituées soit par des haies vives soit par des dispositifs à claire voie de forme simple. Les clôtures pleines ne sont autorisées ou exigées que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à l'occupation du sol (dispositif anti-bruit par exemple). Dans ce cas, les murs en maçonnerie de pierres apparentes, ou de matériaux compatibles avec l'environnement urbain sont autorisés.

⚠ **Rappel, il convient de se reporter complémentairement à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique D *« Recyclage du foncier économique »*, excepté pour le secteur UX4/UX4a.**

5-5-2 Les clôtures, y compris les portails, seront d'une hauteur maximum de 2 m.

Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies.

5-5-3 En cas de clôture de la parcelle face à la voirie principale, celle-ci est traitée en cohérence avec les dispositifs de clôture voisins.

5-6/ Performance énergétique et environnementale des constructions

- Pour toute création de bâtiment principal, hors réhabilitations, la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales des toitures est obligatoire.
- Les panneaux solaires sont autorisés en façade et en toiture. Ces panneaux peuvent être implantés en surimposition des toitures.
- Les dispositifs de type pompe à chaleur, appareils de climatisation, VMC et ventilations des garages seront accolés à un bâtiment. Le ou les dispositifs(s) en cause devront faire l'objet d'un habillage à minima ajouré et seront dans tous les cas réalisés(s) selon les caractéristiques architecturales de la construction à laquelle il est accolé.

Rappel, il convient de se reporter complémentairement à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique D *« Recyclage du foncier économique »*, excepté pour le secteur UX4/UX4a.

ARTICLE UX6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

Le présent article ne s'applique pas :

- aux constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».
- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, **d'un bâtiment existant et répertorié comme patrimonial** au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (y compris pour la réalisation d'annexes non accolées).

6-1/ Règles qualitatives

- L'ensemble des surfaces au sol non occupées par les constructions, les aménagements nécessaires aux mobilités, aux stockages et par les aires de stationnement à l'air libre devra être aménagé en espaces verts.
- Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales, économes en eau, dont la liste est annexée au présent règlement.
- Les haies doivent être variées, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes.

Rappel, il convient de se reporter complémentairement à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique D *« Recyclage du foncier économique »*, excepté pour le secteur UX4/UX4a.

6-2/ Règles quantitatives

- **Dans le secteur UX4/UX4a uniquement,** l'équivalent d'au moins **20 %** de la surface du terrain d'assiette du projet (situé dans la zone constructible) doit être traitée en **espaces éco-aménagés.**

ARTICLE UX7- stationnement

7-1/ normes de stationnement pour les véhicules motorisés

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	Selon les besoins de l'activité
Restauration	1 place de stationnement pour 15 m2 de salle de restaurant
Activités de services avec accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par tranche de 35 m2 de surface de plancher (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel). 50% de ces places seront obligatoirement banalisés.
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement par 20 m2 de surface de chambre, et 1 place de stationnement pour 15 m2 de salle de restaurant. Ces règles sont cumulatives.

Cinéma	Selon les besoins de l'activité
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Selon les besoins de l'activité
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	-
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Selon la fréquentation de l'établissement : > Justifier du besoin du projet en prenant en compte les capacités des parcs de stationnement publics existants
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	Selon les besoins de l'activité, le stationnement poids lourds devra être pris en compte
Entrepôt	Selon les besoins de l'activité, le stationnement poids lourds devra être pris en compte
Bureau	1 place de stationnement par tranche de 35 m2 de surface de plancher (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel). 50% de ces places seront obligatoirement banalisés.
Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins de l'activité

7-2/ Stationnement des deux roues / modes doux

Pour toutes les opérations comprenant des aires de stationnement de plus de 20 places destinées aux véhicules légers, un dispositif couvert de parc à vélo devra être proposé à raison d'une capacité équivalente à 20% du parc de voitures.

7-3/ Disposition spécifique au secteur UX4 (hors secteur UX4a)

Selon l'importance du projet de création de surface de plancher relevant de la destination « commerces et services », il sera exigé :

- Pour tout projet entre 1000 m2 et 3000 m2 de surface de plancher « commerces et services », 50% du stationnement en ouvrage.
- Pour tout projet de plus de 3000 m2 de surface de plancher « commerces et services », 75% du stationnement en ouvrage.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UX8 – desserte par les voies publiques ou privées

8-1/ Accès

8-1-1/ Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.
Tout terrain enclavé est inconstructible tant que son propriétaire n'a pas obtenu un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

8-1-2/ Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un **nouvel accès** à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, les accès peuvent être imposés vers des voies existantes de moindre importance, de façon à prendre en compte la sécurité des usagers. Toutes dispositions permettant une bonne **visibilité** et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.
Le **nombre des accès** sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

8-1-3/ 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 publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 12%, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

8-2/ Voiries

8-2-1/ Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la **défense incendie** et **protection civile**. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'**ordures ménagères** liés aux constructions.

8-2-2/ La largeur de l'emprise des voies nouvelles, privées ouvertes à la circulation publique ou publiques ne peut être inférieure à 7 m incluant la largeur d'un trottoir ou un espace piétonnier matérialisé et sécurisé de 1,5 m. Cette largeur pourra être ramenée à 4,50 m dont un espace matérialisé et sécurisé piétonnier de 1,5m en cas de sens unique.

8-2-3/ Les voies nouvelles (privées ou publiques) 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 si présence d'un point d'apport volontaire) de faire demi-tour. La pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 5%. Des continuités piétonnes et/ou cycles pourront être imposées.

ARTICLE UX9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se référer complémentairement à l'OAP thématique E « les Cycles de l'Eau » pour connaitre les modalités de mise en œuvre et les bonnes pratiques pour intégrer pleinement les enjeux de gestion de l'eau.

9-1/ Eau potable

Tout projet devra se référer au schéma de distribution en eau potable, dans les annexes sanitaires du PLUiHM.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

La règle s'applique lors de la réalisation d'un aménagement, d'un changement d'usage ou de destination ou bien d'une extension, lorsque cette réalisation est de nature à augmenter les besoins en eau potable.

9.2 – Eaux usées

9-2-1/ Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

9-2-2/ Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau interne séparatif eaux usées – eaux pluviales.

9-2-3/ L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public d'assainissement, est soumise à autorisation et est subordonnée à un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

9-2-4/ **REGLE ALTERNATIVE**

En l'absence d'un tel réseau, ou dans l'attente de son extension, les constructions ou installations génératrices d'eaux usées doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Ces installations devront être installées sur l'unité foncière, ou par voie de servitude en cas d'impossibilité technique, sous réserve de respecter les règles applicables dans la zone concernée. Toutefois, la possibilité de réaliser ces installations dans la zone A ou N est limitée aux constructions existantes légalement édifiées à la date d'approbation du PLUiHM et à moins de 30 m de la construction principale.

La solution technique choisie et le choix de la filière devront être adaptés à l'utilisation du terrain pour limiter les risques d'atteinte à la salubrité et à la sécurité et garantir la pérennité des ouvrages dans le temps (circulation, bétail, etc...).

Ce dispositif devra respecter les préconisations sanitaires annexées au PLUiHM, le Schéma Intercommunal d'Assainissement et le règlement d'assainissement intercommunal.

9-2-5/ Tout rejet des eaux usées non-traitées dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit, et inversement.

9-3/ Eaux pluviales

Tout projet devra justifier de sa compatibilité avec les schémas communaux de gestion d'eaux pluviales présentés dans les annexes sanitaires du PLUiHM

Sur les communes non couvertes par un schéma directeur annexé au PLUiHM, les dispositions suivantes seront applicables :

9-3-1/ Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (toitures, surfaces imperméabilisées dont voirie privées ...) sont collectées via un dispositif de collecte, sont stockées via un dispositif de rétention (au moins 25L/m2 de surface du projet hors espaces éco-aménagés) puis sont traitées par infiltration dans le sol si la capacité des sols le permet. L'incapacité d'infiltration devra être justifiée.

Dans le cas où cette infiltration n'est pas possible ou que partiellement, les eaux pluviales collectées devront être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales existant dont le débit de fuite maximal autorisé sera de **15L/s/ha du projet hors espaces éco-aménagés,** pour une période de retour de 10 ans.

L'évacuation des eaux pluviales devra être autorisée par le gestionnaire du réseau d'assainissement des eaux pluviales dans lequel il se rejette.

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 afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

9-3-2/ En cas d'acceptation des eaux pluviales dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées avant rejet.

9-3-3/ Dans les zones de limitation de l'imperméabilisation et de maîtrise des eaux de ruissellement, délimitées dans les annexes sanitaires, toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

9-3-4/ **REGLE ALTERNATIVE**

Une étude spécifique au projet ou les schémas communaux figurant dans les annexes sanitaires pourront permettre de réévaluer les dimensionnements de stockage et les débits de fuite maximum.

9-4/ Énergies et télécommunications

9-4-1/ Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé aux réseaux existants (notamment au réseau électrique).

9-4-2/ Lorsqu'une nouvelle voie est créée ou lors de travaux sur l'espace public, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

9-4-3/ Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

9-4-4/ Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires

assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

9-5/ Ordures ménagères

À titre informatif, une convention devra au préalable être signée entre la Communauté de Communes et le bénéficiaire de l'équipement. Elle définit les conditions administratives, techniques et financières d'implantation des équipements et de réalisation des travaux, de fourniture des équipements et de prise en charge réciproque. Elle prévoit notamment la mise à disposition des équipements et du foncier le cas échéant au profit de la collectivité.

9-5-1/ REGLE GENERALE

Tout projet de construction doit respecter les prescriptions techniques pour la gestion des déchets ménagers, présentées en **annexes sanitaires du PLUiHM :** « *Prescriptions techniques pour la gestion des déchets ménagers dans le cadre d'opérations immobilières* ».

Le service Déchets de la Communauté de Communes devra systématiquement être consulté en amont de tout projet de création de surface d'activité professionnelle.

Concernant les locaux d'activités professionnelles, la Communauté de Communes n'a pas l'obligation de collecter les déchets assimilables aux Ordures Ménagères. Dans tous les cas, les professionnels doivent prévoir un site de gestion des déchets qu'ils produisent et respecter les différentes réglementations en la matière, notamment pour ce qui relève du tri des déchets valorisables. Le service public pourra proposer une collecte des déchets assimilés aux ordures ménagères résiduelles (non recyclables), qui fera l'objet d'une facturation auprès des usagers du service.

9-5-2/ REGLE RELATIVE AUX BIODECHETS

Tout projet d'ensemble concernant les destinations suivantes : l'habitation, le commerce et les activités de services, les équipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, doit inclure un ou plusieurs espaces spécifiquement réservés à la pratique du compostage. Ces espaces doivent être intégrés dans l'espace de pleine terre et respecter les prescriptions techniques relatives à l'installation d'un site de compostage. Lesdits espaces de compostage peuvent être collectifs ou intégrés à chaque lot issu de ladite opération.

Ces espaces devront respecter les prescriptions techniques pour la gestion des déchets ménagers, présentées en **annexes sanitaires du PLUiHM** : « *Prescriptions techniques pour la gestion des déchets ménagers dans le cadre d'opérations immobilières* ».

SECTEURS URBAINS SPECIALISES

Caractère de la zone :

Cette zone comprend l'ensemble des secteurs urbains à dominante mono-fonctionnelle pour des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone comprend :

- **Secteurs UE, correspondant aux secteurs d'implantation des équipements publics structurants**
- **Secteur UES, correspondant au Stade des Grangettes à Rumilly**
- **Secteur UEJ, correspondant aux parcs et jardins en zone urbaine**

⚠ **Rappel, il convient de se reporter complémentairement à la Partie I (dispositions générales), pour connaitre les règles applicables sur l'ensemble du territoire communal, et s'appliquant nonobstant les dispositions contraires des dispositions propres à chaque zone.**

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Rappel, lorsqu'une prescription particulière (surfacique, ponctuelle ou linéaire) inscrite au règlement graphique s'applique, il convient de se reporter complémentairement au chapitre IV de la Partie I (dispositions générales).

ARTICLE UE1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, ADMISES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES

Le tableau ci-dessous rend compte des destinations et sous-destinations qui sont autorisées, admises sous conditions ou interdites au sein de la zone. Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites. Toutefois, certaines destinations et sous destinations sont autorisées seulement sous conditions.

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre des articles R. 151-27 et R. 151-28 du C. Urba. ci-dessus :

A	**Destinations et sous-destinations autorisées**
C	**Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions**
I	**Destinations et sous-destinations interdites**

	UE	UES	UEJ
HABITATION			
Logement	C	I	I
Condition : > Qu'il s'agisse de logement locatif social pérenne. > En dehors du logement locatif social pérenne, les logements ne sont admis qu'aux conditions cumulatives suivantes : - ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou assurer une utilité de service des équipements de la zone ; - ils sont directement liés aux équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone ; - ils sont intégrés à l'équipement : le logement est inclus dans le volume (accolé ou intégré) du bâtiment à usage d'équipement et ne dépasse pas 90 m2 de surface de plancher ; - il n'est autorisé aucune annexe.			
Hébergement	A	A	I
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE			

	UE	UES	UEJ
Artisanat et commerce de détail	I	C	I
Conditions : > L'artisanat et le commerce de détail sont admis sous réserve que leur surface soit inférieure à 1000 m2 de surface de plancher par entreprise			
Restauration	I	A	I
Commerce de gros	I	I	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle	C	I	I
Condition : > Les activités de services sont autorisées si elles répondent à un objectif d'intérêt général. Sont notamment autorisées les maisons de santé que ne relèveraient pas de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».			
Hôtel	I	I	I
Autres hébergements touristiques	I	I	I
Cinéma	A	I	I
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	A	I
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	A	I
Salles d'art et de spectacles	A	A	I
Equipements sportifs	A	A	A
Lieu de culte	A	A	I
Autres équipements recevant du public	A	A	I
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	I	I	I
Entrepôts	I	I	I
Bureau	C	I	I
Condition : > Les bureaux sont autorisés s'ils sont à des fins collectives : télécentres, espaces de coworking…			
Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	I	I
Centre de congrès et d'exposition	A	I	I

	UE	UES	UEJ
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	I	I	I
Exploitation forestière	I	I	I

ARTICLE UE2- USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS ADMIS SOUS CONDITIONS OU INTERDITS

Sont autorisés les usages des sols et natures d'activités qui ne sont pas interdits. Toutefois, certains usages des sols et nature d'activité sont autorisés seulement sous conditions.

Usages des sols et natures d'activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour les campeurs, de façon habituelle ;
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage ;
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de matériaux inertes ou de récupération ;
- L'installation de caravanes hors garage, supérieure à trois mois ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs pour une durée de plus de 3 mois ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

ARTICLE UE3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ mixité sociale dans l'habitat

Sans objet.

3-2/ Mixité fonctionnelle

Sans objet.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel, il convient de se reporter complémentairement au chapitre IV de la Partie I (dispositions générales), pour connaitre les modalités de calcul des règles du présent article.

4-1/ Implantation des constructions par rapport aux voies et au domaine public

4-1-1 REGLE GENERALE

L'implantation est possible jusqu'en limite de l'alignement actuel ou futur (reculs graphiques portés au plan) des emprises publiques et des voies publiques.

4-1-2 REGLE PARTICULIERE SUR LA COMMUNE DE RUMILLY

Les reculs graphiques par rapport à l'axe de la voie s'entendent en prenant en compte le **gabarit futur** de la voie. Les habitations, les équipements de superstructure et les services existants, dès lors qu'ils sont hors emprise publique, ne seront pas frappés par les marges de reculs (alignements) indiquées au PLUiHM (sauf indications spécifiques portées au plan).

4-1-3 REGLE DE RETRAIT VIS-A-VIS DES ROUTES DEPARTEMENTALES HORS AGGLOMERATION

Le retrait vis-à-vis de l'axe des routes départementales est de :

- 12 m par rapport à l'axe des RD hors agglomération.
- 25 m par rapport à l'axe des DD910, RD3, RD14 et RD16 hors agglomération.

Toutefois, ces retraits spécifiques ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

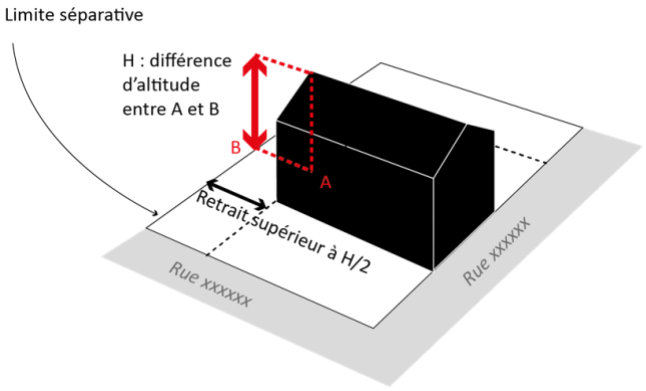
4-2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4-2-1 Aucune règle n'est imposée aux constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

4-2-2 REGLE GENERALE

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Schéma illustratif non opposable



Cette disposition ne s'applique pas :

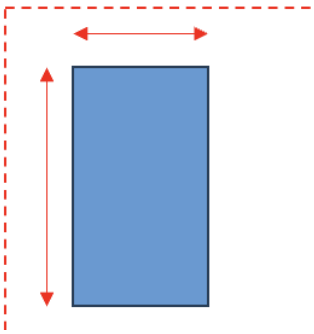
- sur la limite commune entre deux constructions accolées : dans ce cas une implantation en limite est autorisée.
- Aux annexes accolées et/ou non accolées à la construction principale

4-2-3 REGLE PARTICULIERE N°1

Uniquement lorsque la limite séparative concernée est située en limite d'un secteur urbaine mixte (UA, UB, UC, UH), les annexes accolées et/ou non accolées de la construction principale peuvent s'implanter entre 0 et 2 m par rapport à la limite séparative à condition :

- Que leur hauteur en limite, ou donnant directement sur la limite n'excède pas 3,50 m.
- Que la longueur cumulée des façades donnant directement sur les propriétés voisines et implantées à moins de 2m ne dépasse pas 10 m et 6 m par façade.

Schéma illustratif non opposable



4-3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

4-4/ Hauteur

4-4-1 La hauteur d'une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

4-4-2 **REGLE GENERALE POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS**

La différence de niveau entre tout point de la sablière principale et le sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, est limitée à 15 m. Cette hauteur maximum est portée à 16 m à l'acrotère en cas de toiture plate.

Une tolérance de 0,5 m de hauteur est admissible lorsque la hauteur déterminée, comme il est indiqué ci-dessus, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'**étages droits**.

Les aménagements de **combles** sont autorisés.

4-4-2 **REGLE ALTERNATIVE**

En cas d'extension d'un bâtiment légalement édifié antérieurement à l'approbation du PLUiHM, la hauteur maximum entre tout point de la sablière principale et le sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, pourra être égale à la cote altimétrique de la sablière existante.

4-5/ Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE UE5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5-1/ Implantation par rapport au terrain

5-1-1 Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils répondent à l'une des conditions suivantes :

- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation, sous-sol).
- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction.
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.).
- Ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou en lien avec les ouvrages ou avec les aménagements d'équipements publics (infrastructure cyclable, ...).
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.
- Ils sont rendus nécessaires en application d'un Plan de Prévention des Risques.

5-1-2 Concernant les murs de remblais ou de soutènement :

- Hauteur de 1,50 m maximum

- Possibilité de murs successifs éloignés de 1 m minimum

Lorsqu'ils sont perceptibles depuis l'espace public, les murs de remblais ou de soutènement seront traités en maçonnerie de pierres apparentes ou bien par d'autres assemblages et matériaux permettant une intégration paysagère de qualité.

Dans tous les cas, l'ouvrage présentera un traitement fini.

5-2/ Aspect des matériaux

Les matériaux utilisés pour le traitement de l'enveloppe des constructions perceptibles depuis l'espace public devront présenter un aspect fini.

5-3/ Aspect des façades

5-3-1 Les formes et les dimensions des ouvertures, les proportions entre les parties pleines et les ouvertures, les saillies, doivent contribuer à l'harmonie de composition de la façade.

5-3-2 Les murs aveugles apparents des bâtiments et les murs séparatifs doivent s'harmoniser avec les autres façades.

5-4/ Aspect des toitures

5-5-1 En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

5-4-2 Les toitures plates sont autorisées lorsqu'elles répondent à l'une des conditions suivantes :

- Toitures-terrasses accessibles rattachées aux logements et locaux.
- Toitures ne constituant pas de par leur emprise un élément essentiel des constructions (surface inférieure à 40% de l'emprise totale de la construction) et à condition qu'elles s'intègrent de manière harmonieuse à la volumétrie générale (éléments d'articulation entre 2 bâtiments, ...).
- Toitures végétalisées, sous réserve de présenter une épaisseur de substrat de 0,30 cm minimum (se référer à l'OAP thématique A / Action 3 / objectif 3).
- Toitures des équipements publics et d'intérêt collectif.

Dans le cas où les toitures terrasses ne sont pas végétalisées, elles seront de teinte claire non brillante.

5-5/ Aspect des clôtures

5-5-1 Les clôtures seront constituées soit par des haies vives soit par des dispositifs à claire voie de forme simple. Les clôtures pleines ne sont autorisées ou exigées que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à l'occupation du sol (dispositif anti-bruit par exemple). Dans ce cas, les murs en maçonnerie de pierres apparentes, ou de matériaux compatibles avec l'environnement urbain sont autorisés.

5-5-2 Les clôtures, y compris les portails, seront d'une hauteur maximum de 1,80 m comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60m.

À proximité des **carrefours** et des **accès**, la hauteur des dispositifs de clôture (hors dispositifs à claire voie) ne devra pas excéder la côte de 0,80 mètres en tout point du dégagement de visibilité. Les

clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

5-6/ Performance énergétique et environnementale des constructions

- Pour toute création de bâtiment principal, hors réhabilitations, la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales des toitures est obligatoire.
- Les panneaux solaires sont autorisés en façade et en toiture. Ces panneaux peuvent être implantés en surimposition des toitures.
- Les dispositifs de type pompe à chaleur, appareils de climatisation, VMC et ventilations des garages seront accolés à un bâtiment. Le ou les dispositifs(s) en cause devront faire l'objet d'un habillage à minima ajouré et seront dans tous les cas réalisés(s) selon les caractéristiques architecturales de la construction à laquelle il est accolé.

ARTICLE UE6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

Le présent article ne s'applique pas dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, **d'un bâtiment existant et répertorié comme patrimonial** au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (y compris pour la réalisation d'annexes non accolées).

6-1/ Règles qualitatives

- L'ensemble des surfaces au sol non occupées par les constructions, les aménagements nécessaires aux mobilités, aux stockages et par les aires de stationnement à l'air libre devra être aménagé en espaces verts.
- Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales, économes en eau, dont la liste est annexée au présent règlement.
- Les haies doivent être variées, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes.

6-2/ Règles quantitatives

- L'équivalent d'au moins **20 %** de la surface du terrain d'assiette du projet (situé dans la zone constructible) doit être traitée en **espaces éco-aménagés.**

ARTICLE UE7- stationnement

7-1/ normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

7-2/ Stationnement des deux roues / modes doux

Pour toutes les opérations comprenant des aires de stationnement de plus de 20 places destinées aux véhicules légers, un dispositif couvert de parc à vélo devra être proposé à raison d'une capacité équivalente à 20% du parc de voitures.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UE8 – desserte par les voies publiques ou privées

8-1/ Accès

8-1-1/ Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.
Tout terrain enclavé est inconstructible tant que son propriétaire n'a pas obtenu un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

8-1-2/ Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un **nouvel accès** à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, les accès peuvent être imposés vers des voies existantes de moindre importance, de façon à prendre en compte la sécurité des usagers. Toutes dispositions permettant une bonne **visibilité** et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.
Le **nombre des accès** sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre

8-1-3/ 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 publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 12%, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

8-2/ Voiries

8-2-1/ Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la **défense incendie** et **protection civile**. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'**ordures ménagères** liés aux constructions.

8-2-2/ La largeur de l'emprise des voies nouvelles, privées ouvertes à la circulation publique ou publiques ne peut être inférieure à 7 m incluant la largeur d'un trottoir ou un espace piétonnier matérialisé et sécurisé de 1,5 m. Cette largeur pourra être ramenée à 4,50 m dont un espace matérialisé et sécurisé piétonnier de 1,5m en cas de sens unique.

8-2-3/ Les voies nouvelles (privées ou publiques) 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 si présence d'un point d'apport volontaire) de faire demi-tour. La pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 5%. Des continuités piétonnes et/ou cycles pourront être imposées.

ARTICLE UE9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

⚠ ***Se référer complémentairement à l'OAP thématique E « les Cycles de l'Eau » pour connaitre les modalités de mise en œuvre et les bonnes pratiques pour intégrer pleinement les enjeux de gestion de l'eau.***

9-1/ Eau potable

Tout projet devra se référer au schéma de distribution en eau potable, dans les annexes sanitaires du PLUiHM.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

⚠ **La règle s'applique lors de la réalisation d'un aménagement, d'un changement d'usage ou de destination ou bien d'une extension, lorsque cette réalisation est de nature à augmenter les besoins en eau potable.**

9.2 – Eaux usées

9-2-1/ Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

9-2-2/ Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau interne séparatif eaux usées – eaux pluviales.

9-2-3/ L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public d'assainissement, est soumise à autorisation et est subordonnée à un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

9-2-4/ **REGLE ALTERNATIVE**

En l'absence d'un tel réseau, ou dans l'attente de son extension, les constructions ou installations génératrices d'eaux usées doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Ces installations devront être installées sur l'unité foncière, ou par voie de servitude en cas d'impossibilité technique, sous réserve de respecter les règles applicables dans la zone concernée. Toutefois, la possibilité de réaliser ces installations dans la zone A ou N est limitée aux constructions existantes légalement édifiées à la date d'approbation du PLUiHM et à moins de 30 m de la construction principale.

La solution technique choisie et le choix de la filière devront être adaptés à l'utilisation du terrain pour limiter les risques d'atteinte à la salubrité et à la sécurité et garantir la pérennité des ouvrages dans le temps (circulation, bétail, etc...).

Ce dispositif devra respecter les préconisations sanitaires annexées au PLUiHM, le Schéma Intercommunal d'Assainissement et le règlement d'assainissement intercommunal.

9-2-5/ Tout rejet des eaux usées non-traitées dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit, et inversement.

9-3/ Eaux pluviales

Tout projet devra justifier de sa compatibilité avec les schémas communaux de gestion d'eaux pluviales

présentées en annexes sanitaires du PLUiHM.

Sur les communes non couvertes par un schéma directeur annexé au PLUiHM, les dispositions suivantes seront applicables :

9-3-1/ Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (toitures, surfaces imperméabilisées dont voirie privées ...) sont collectées via un dispositif de collecte, sont stockées via un dispositif de rétention (au moins 25L/m2 de surface du projet hors espaces éco-aménagés) puis sont traitées par infiltration dans le sol si la capacité des sols le permet. L'incapacité d'infiltration devra être justifiée.

Dans le cas où cette infiltration n'est pas possible ou que partiellement, les eaux pluviales collectées devront être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales existant dont le débit de fuite maximal autorisé sera de **15L/s/ha du projet hors espaces éco-aménagés,** pour une période de retour de 10 ans.

L'évacuation des eaux pluviales devra être autorisée par le gestionnaire du réseau d'assainissement des eaux pluviales dans lequel il se rejette.

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 afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

9-3-2/ En cas d'acceptation des eaux pluviales dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées avant rejet.

9-3-3/ Dans les zones de limitation de l'imperméabilisation et de maîtrise des eaux de ruissellement, délimitées dans les annexes sanitaires, toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

9-3-4/ **REGLE ALTERNATIVE**

Une étude spécifique au projet ou les schémas communaux figurant dans les annexes sanitaires pourront permettre de réévaluer les dimensionnements de stockage et les débits de fuite maximum.

9-4/ Énergies et télécommunications

9-4-1/ Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé aux réseaux existants (notamment au réseau électrique).

9-4-2/ Lorsqu'une nouvelle voie est créée ou lors de travaux sur l'espace public, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

9-4-3/ Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain

9-4-4/ Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

9-5/ Ordures ménagères

À titre informatif, une convention devra au préalable être signée entre la Communauté de Communes et le bénéficiaire de l'équipement. Elle définit les conditions administratives, techniques et financières d'implantation des équipements et de réalisation des travaux, de fourniture des équipements et de prise en charge réciproque. Elle prévoit notamment la mise à disposition des équipements et du foncier le cas échéant au profit de la collectivité.

9-5-1/ REGLE GENERALE

Tout projet de construction doit respecter les prescriptions techniques pour la gestion des déchets ménagers, présentées en **annexes sanitaires du PLUiHM :** « *Prescriptions techniques pour la gestion des déchets ménagers dans le cadre d'opérations immobilières* ».

Le service Déchets de la Communauté de Communes devra systématiquement être consulté en amont de tout projet de construction de 5 logements et plus et/ou de création de surface d'activité professionnelle.

Concernant les locaux d'activités professionnelles, la Communauté de Communes n'a pas l'obligation de collecter les déchets assimilables aux Ordures Ménagères. Dans tous les cas, les professionnels doivent prévoir un site de gestion des déchets qu'ils produisent et respecter les différentes réglementations en la matière, notamment pour ce qui relève du tri des déchets valorisables. Le service public pourra proposer une collecte des déchets assimilés aux ordures ménagères résiduelles (non recyclables), qui fera l'objet d'une facturation auprès des usagers du service.

9-5-2/ REGLE RELATIVE AUX BIODECHETS

Tout projet d'ensemble concernant les destinations suivantes : l'habitation, le commerce et les activités de services, les équipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, doit inclure un ou plusieurs espaces spécifiquement réservés à la pratique du compostage. Ces espaces doivent être intégrés dans l'espace de pleine terre et respecter les prescriptions techniques relatives à l'installation d'un site de compostage. Lesdits espaces de compostage peuvent être collectifs ou intégrés à chaque lot issu de ladite opération.

Ces espaces devront respecter les prescriptions techniques pour la gestion des déchets ménagers, présentées en **annexes sanitaires du PLUiHM :** « *Prescriptions techniques pour la gestion des déchets ménagers dans le cadre d'opérations immobilières* ».

SECTEURS URBAINS SPECIALISES

Caractère de la zone :

Cette zone comprend l'ensemble des secteurs urbains à dominante mono-fonctionnelle pour des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone comprend :

- **Secteurs UT, correspondant aux secteurs d'équipements touristiques**

⚠ **Rappel, il convient de se reporter complémentairement à la Partie I (dispositions générales), pour connaitre les règles applicables sur l'ensemble du territoire communal, et s'appliquant nonobstant les dispositions contraires des dispositions propres à chaque zone.**

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Rappel, lorsqu'une prescription particulière (surfacique, ponctuelle ou linéaire) inscrite au règlement graphique s'applique, il convient de se reporter complémentairement au chapitre IV de la Partie I (dispositions générales).

ARTICLE UT1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, ADMISES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES

Le tableau ci-dessous rend compte des destinations et sous-destinations qui sont autorisées, admises sous conditions ou interdites au sein de la zone. Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites. Toutefois, certaines destinations et sous destinations sont autorisées seulement sous conditions.

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre des articles R. 151-27 et R. 151-28 du C. Urba. ci-dessus :

A	**Destinations et sous-destinations autorisées**
C	**Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions**
I	**Destinations et sous-destinations interdites**

	UT
HABITATION	
Logement	I
Hébergement	I
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	C
Conditions : > L'artisanat et le commerce de détail sont admis sous réserve que leur surface soit inférieure à 300m2 de surface de plancher par entreprise. > Le projet ne doit pas provoquer des conflits d'usages liés à l'augmentation significative des flux ou à des problèmes de stationnement.	
Restauration	A
Commerce de gros	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle	A
Hôtel	I

	UT
Autres hébergements touristiques	A
Cinéma	I
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I
Salles d'art et de spectacles	I
Equipements sportifs	A
Lieu de culte	I
Autres équipements recevant du public	A
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	I
Entrepôts	I
Bureau	I
Cuisine dédiée à la vente en ligne	I / I
Centre de congrès et d'exposition	I
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	C
Condition : > Activité agro-touristique, pédagogique ou production de proximité	
Exploitation forestière	I

ARTICLE UT2- USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS ADMIS SOUS CONDITIONS OU INTERDITS

Sont autorisés les usages des sols et natures d'activités qui ne sont pas interdits. Toutefois, certains usages des sols et nature d'activité sont autorisés seulement sous conditions.

Usages des sols et natures d'activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de matériaux inertes ou de récupération ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

ARTICLE UT3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ mixité sociale dans l'habitat
Sans objet.

3-2/ Mixité fonctionnelle
Sans objet.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UT4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

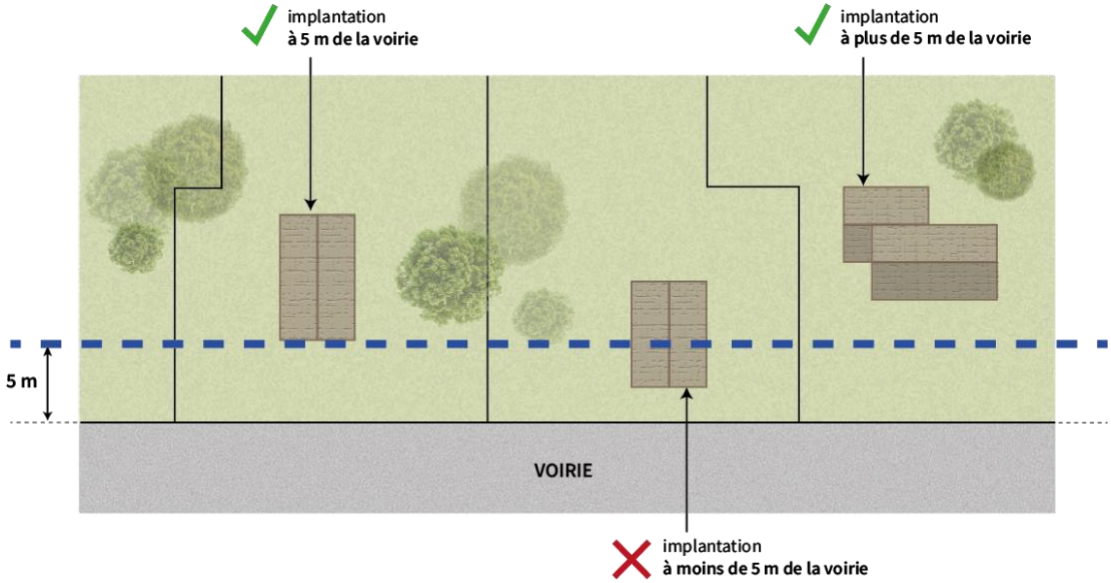
Rappel, il convient de se reporter complémentairement au chapitre IV de la Partie I (dispositions générales), pour connaitre les modalités de calcul des règles du présent article.

4-1/ Implantation des constructions par rapport aux voies et au domaine public

4-1-1 REGLE GENERALE

Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 5 m vis-à-vis de l'alignement actuel ou futur des voies publiques et des voies privées ouvertes au public (sauf indication contraire au plan relative aux reculs graphiques)

Schéma illustratif non opposable



4-1-2 REGLE PARTICULIERE SUR LA COMMUNE DE RUMILLY

Pour les **équipements collectifs**, ainsi que pour les **ouvrages techniques**, et les installations nécessaires au fonctionnement des **services publics**, ou d'intérêt collectif uniquement, l'implantation est libre.

4-1-3 REGLE DE RETRAIT VIS-A-VIS DES ROUTES DEPARTEMENTALES HORS AGGLOMERATION

Le retrait vis-à-vis de l'axe des routes départementales est de :

- 12 m par rapport à l'axe des RD hors agglomération.
- 25 m par rapport à l'axe des DD910, RD3, RD14 et RD16 hors agglomération.

Toutefois, ces retraits spécifiques ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

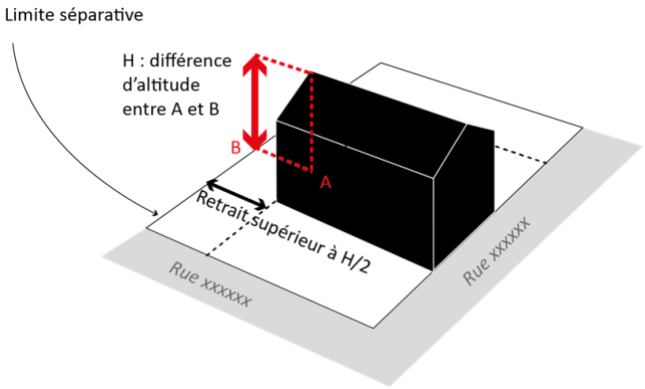
4-2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4-2-1 Aucune règle n'est imposée aux constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

4-2-2 REGLE GENERALE

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Schéma illustratif non opposable



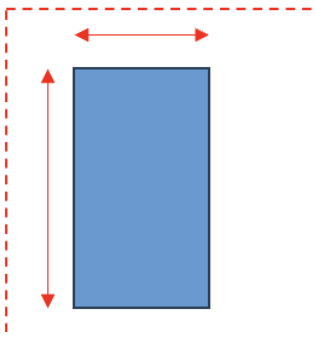
Cette disposition ne s'applique pas sur la limite commune entre deux constructions accolées : dans ce cas une implantation en limite est autorisée.

4-2-3 REGLE PARTICULIERE N°1

Les annexes accolées et/ou non accolées de la construction principale peuvent s'implanter entre 0 et 2 m par rapport à la limite séparative à condition :

- Que leur hauteur en limite, ou donnant directement sur la limite n'excède pas 3,50 m.
- Que la longueur cumulée des façades donnant directement sur les propriétés voisines et implantées à moins de 2m ne dépasse pas 10 m et 6 m par façade.

Schéma illustratif non opposable



4-3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

4-4/ Hauteur

4-4-1 La hauteur d'une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

4-4-2 **REGLE GENERALE POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS**

La différence de niveau entre tout point de la sablière principale de la façade à l'alignement de la voie et le point du sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, est limitée à 6 m. Cette hauteur maximum est portée à 7 m à l'acrotère en cas de toiture plate.

Une tolérance de 0,5 m de hauteur est admissible lorsque la hauteur déterminée, comme il est indiqué ci-dessus, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'**étages droits**.

Les aménagements de **combles** sont autorisés.

4-5/ Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE UT5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5-1/ Implantation par rapport au terrain

5-1-1 Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils répondent à l'une des conditions suivantes :

- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation, sous-sol).
- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction.
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.).
- Ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou en lien avec les ouvrages ou avec les aménagements d'équipements publics (infrastructure cyclable, ...).
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.
- Ils sont rendus nécessaires en application d'un Plan de Prévention des Risques.

5-1-2 Concernant les murs de remblais ou de soutènement :

- Hauteur de 1,50 m maximum
- Possibilité de murs successifs éloignés de 1 m minimum

Lorsqu'ils sont perceptibles depuis l'espace public, les murs de remblais ou de soutènement seront traités en maçonnerie de pierres apparentes ou bien par d'autres assemblages et matériaux permettant une intégration paysagère de qualité.

Dans tous les cas, l'ouvrage présentera un traitement fini.

5-2/ Aspect des matériaux

Les matériaux utilisés pour le traitement de l'enveloppe des constructions perceptibles depuis l'espace public devront présenter un aspect fini.

5-3/ Aspect des façades

5-3-1 Les formes et les dimensions des ouvertures, les proportions entre les parties pleines et les ouvertures, les saillies, doivent contribuer à l'harmonie de composition de la façade.

5-4/ Aspect des toitures

5-5-1 En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

5-4-2 Les toitures plates sont autorisées lorsqu'elles répondent à l'une des conditions suivantes :

- Toitures-terrasses accessibles rattachées aux logements et locaux.
- Toitures ne constituant pas de par leur emprise un élément essentiel des constructions (surface inférieure à 40% de l'emprise totale de la construction) et à condition qu'elles s'intègrent de manière harmonieuse à la volumétrie générale (éléments d'articulation entre 2 bâtiments, ...).
- Toitures végétalisées, sous réserve de présenter une épaisseur de substrat de 0,30 cm minimum (se référer à l'OAP thématique A / Action 3 / objectif 3).
- Toitures des équipements publics et d'intérêt collectif.

Dans le cas où les toitures terrasses ne sont pas végétalisées, elles seront de teinte claire non brillante.

5-5/ Aspect des clôtures

5-5-1 Les clôtures seront constituées soit par des haies vives soit par des dispositifs à claire voie de forme simple. Les clôtures pleines ne sont autorisées ou exigées que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à l'occupation du sol (dispositif anti-bruit par exemple). Dans ce cas, les murs en maçonnerie de pierres apparentes, ou de matériaux compatibles avec l'environnement urbain sont autorisés.

5-5-2 Les clôtures, y compris les portails, seront d'une hauteur maximum de 2 m comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60m.

Toutefois, les **clôtures à l'alignement** doivent être obligatoirement constituées par des murs bahut dont la hauteur est limitée à 0,60m, surmontés d'une grille à barreaux. L'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m.

À proximité des **carrefours** et des **accès**, la hauteur des dispositifs de clôture (hors dispositifs à claire voie) ne devra pas excéder la côte de 0,80 mètres en tout point du dégagement de visibilité. Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies.

5-6/ Performance énergétique et environnementale des constructions

- Pour toute création de bâtiment principal, hors réhabilitations, la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales des toitures est obligatoire.
- Les panneaux solaires sont autorisés en façade et en toiture. Ces panneaux peuvent être implantés en

surimposition des toitures.

- Les dispositifs de type pompe à chaleur, appareils de climatisation, VMC et ventilations des garages seront accolés à un bâtiment. Le ou les dispositifs(s) en cause devront faire l'objet d'un habillage à minima ajouré et seront dans tous les cas réalisés(s) selon les caractéristiques architecturales de la construction à laquelle il est accolé.

ARTICLE UT6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

6-1/ Règles qualitatives

- L'ensemble des surfaces au sol non occupées par les constructions, les aménagements nécessaires aux mobilités, aux stockages et par les aires de stationnement à l'air libre devra être aménagé en espaces verts.
- Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales, économes en eau, dont la liste est annexée au présent règlement.
- Les haies doivent être variées, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes.

ARTICLE UT7- stationnement

7-1/ normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

7-2/ Stationnement des deux roues / modes doux

Pour toutes les opérations comprenant des aires de stationnement de plus de 20 places destinées aux véhicules légers, un dispositif couvert de parc à vélo devra être proposé à raison d'une capacité équivalente à 20% du parc de voitures.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UT8 – desserte par les voies publiques ou privées

8-1/ Accès

8-1-1/ Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.
Tout terrain enclavé est inconstructible tant que son propriétaire n'a pas obtenu un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

8-1-2/ Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un **nouvel accès** à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, les accès peuvent être imposés vers des voies existantes de moindre importance, de façon à prendre en compte la sécurité des usagers. Toutes dispositions permettant une bonne **visibilité** et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.
Le **nombre des accès** sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre

8-1-3/ 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 publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 12%, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

8-2/ Voiries

8-2-1/ Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la **défense incendie** et **protection civile**. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'**ordures ménagères** liés aux constructions.

8-2-2/ La largeur de l'emprise des voies nouvelles, privées ouvertes à la circulation publique ou publiques ne peut être inférieure à 7 m incluant la largeur d'un trottoir ou un espace piétonnier matérialisé et sécurisé de 1,5 m. Cette largeur pourra être ramenée à 4,50 m dont un espace matérialisé et sécurisé piétonnier de 1,5m en cas de sens unique.

8-2-3/ Les voies nouvelles (privées ou publiques) 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 si présence d'un point d'apport volontaire) de faire demi-tour. La pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 5%. Des continuités piétonnes et/ou cycles pourront être imposées.

ARTICLE UT9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se référer complémentairement à l'OAP thématique E « les Cycles de l'Eau » pour connaitre les modalités de mise en œuvre et les bonnes pratiques pour intégrer pleinement les enjeux de gestion de l'eau.

9-1/ Eau potable

Tout projet devra se référer au schéma de distribution en eau potable, dans les annexes sanitaires du PLUiHM.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

La règle s'applique lors de la réalisation d'un aménagement, d'un changement d'usage ou de destination ou bien d'une extension, lorsque cette réalisation est de nature à augmenter les besoins en eau potable.

9.2 – Eaux usées

9-2-1/ Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

9-2-2/ Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau interne séparatif eaux usées – eaux pluviales.

9-2-3/ L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public d'assainissement, est soumise à autorisation et est subordonnée à un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

9-2-4/ **REGLE ALTERNATIVE**

En l'absence d'un tel réseau, ou dans l'attente de son extension, les constructions ou installations génératrices d'eaux usées doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Ces installations devront être installées sur l'unité foncière, ou par voie de servitude en cas d'impossibilité technique, sous réserve de respecter les règles applicables dans la zone concernée. Toutefois, la possibilité de réaliser ces installations dans la zone A ou N est limitée aux constructions existantes légalement édifiées à la date d'approbation du PLUiHM, et à moins de 30 m de la construction principale.

La solution technique choisie et le choix de la filière devront être adaptés à l'utilisation du terrain pour limiter les risques d'atteinte à la salubrité et à la sécurité et garantir la pérennité des ouvrages dans le temps (circulation, bétail, etc...).

Ce dispositif devra respecter les préconisations sanitaires annexées au PLUiHM, le Schéma Intercommunal d'Assainissement et le règlement d'assainissement intercommunal.

9-2-5/ Tout rejet des eaux usées non-traitées dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit, et inversement.

9-3/ Eaux pluviales

Tout projet devra justifier de sa compatibilité avec les schémas communaux de gestion d'eaux pluviales

présentés en **annexes sanitaires du PLUiHM.**

Sur les communes non couvertes par un schéma directeur annexé au PLUiHM, les dispositions suivantes seront applicables :

9-3-1/ Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (toitures, surfaces imperméabilisées dont voirie privées ...) sont collectées via un dispositif de collecte, sont stockées via un dispositif de rétention (au moins 25L/m2 de surface du projet hors espaces éco-aménagés) puis sont traitées par infiltration dans le sol si la capacité des sols le permet. L'incapacité d'infiltration devra être justifiée.

Dans le cas où cette infiltration n'est pas possible ou que partiellement, les eaux pluviales collectées devront être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales existant dont le débit de fuite maximal autorisé sera de **15L/s/ha du projet hors espaces éco-aménagés,** pour une période de retour de 10 ans.

L'évacuation des eaux pluviales devra être autorisée par le gestionnaire du réseau d'assainissement des eaux pluviales dans lequel il se rejette.

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 afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

9-3-2/ En cas d'acceptation des eaux pluviales dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées avant rejet.

9-3-3/ Dans les zones de limitation de l'imperméabilisation et de maîtrise des eaux de ruissellement, délimitées dans les annexes sanitaires, toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

9-3-4/ **REGLE ALTERNATIVE**

Une étude spécifique au projet ou les schémas communaux figurant dans les annexes sanitaires pourront permettre de réévaluer les dimensionnements de stockage et les débits de fuite maximum.

9-4/ Énergies et télécommunications

9-4-1/ Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé aux réseaux existants (notamment au réseau électrique).

9-4-2/ Lorsqu'une nouvelle voie est créée ou lors de travaux sur l'espace public, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

9-4-3/ Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

9-4-4/ Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

9-5/ Ordures ménagères

À titre informatif, une convention devra au préalable être signée entre la Communauté de Communes et le bénéficiaire de l'équipement. Elle définit les conditions administratives, techniques et financières d'implantation des équipements et de réalisation des travaux, de fourniture des équipements et de prise en charge réciproque. Elle prévoit notamment la mise à disposition des équipements et du foncier le cas échéant au profit de la collectivité.

9-5-1/ REGLE GENERALE

Tout projet de construction doit respecter les prescriptions techniques pour la gestion des déchets ménagers, présentées en **annexes sanitaires du PLUiHM :** « *Prescriptions techniques pour la gestion des déchets ménagers dans le cadre d'opérations immobilières* ».

Le service Déchets de la Communauté de Communes devra systématiquement être consulté en amont de tout projet de construction de 5 logements et plus et/ou de création de surface d'activité professionnelle.

Concernant les locaux d'activités professionnelles, la Communauté de Communes n'a pas l'obligation de collecter les déchets assimilables aux Ordures Ménagères. Dans tous les cas, les professionnels doivent prévoir un site de gestion des déchets qu'ils produisent et respecter les différentes réglementations en la matière, notamment pour ce qui relève du tri des déchets valorisables. Le service public pourra proposer une collecte des déchets assimilés aux ordures ménagères résiduelles (non recyclables), qui fera l'objet d'une facturation auprès des usagers du service.

9-5-2/ REGLE RELATIVE AUX BIODECHETS

Tout projet d'ensemble concernant les destinations suivantes : l'habitation, le commerce et les activités de services, les équipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, doit inclure un ou plusieurs espaces spécifiquement réservés à la pratique du compostage. Ces espaces doivent être intégrés dans l'espace de pleine terre et respecter les prescriptions techniques relatives à l'installation d'un site de compostage. Lesdits espaces de compostage peuvent être collectifs ou intégrés à chaque lot issu de ladite opération.

Ces espaces devront respecter les prescriptions techniques pour la gestion des déchets ménagers, présentées en **annexes sanitaires du PLUiHM :** « *Prescriptions techniques pour la gestion des déchets ménagers dans le cadre d'opérations immobilières* ».

TITRE 3

ZONES A URBANISER

1AU : SECTEURS A URBANISER A COURT ET MOYEN TERME

Caractère de la zone :

Cette zone regroupe les espaces bâtis ou non, destinés à recevoir des recompositions ou des extensions urbaines, dans le respect de conditions d'aménagement et d'équipements fixées par le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies pour chaque zone 1AU.

Dès lors que les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont réunies, le règlement de la zone U correspondante s'applique (par exemple dans une zone 1AUB2 s'appliquera le règlement de la zone UB2).

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, seule la gestion du bâti existant est admise.

Rappel, il convient de se reporter complémentairement à la Partie I (dispositions générales), pour connaitre les règles applicables sur l'ensemble du territoire communal, et s'appliquant nonobstant les dispositions contraires des dispositions propres à chaque zone.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Rappel, lorsqu'une prescription particulière (surfacique, ponctuelle ou linéaire) inscrite au règlement graphique s'applique, il convient de se reporter complémentairement au chapitre IV de la Partie I (dispositions générales).

ARTICLE 1AU1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, ADMISES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES

Voir les règles de la zone urbaine correspondante.

Pour le secteur 1AUb1d, se référer aux règles du secteur UB1b.

Complémentairement pour l'OAP n°1 située sur la commune de Boussy (secteur 1AUB3) et pour l'OAP n°1 sur la commune de Moye (secteur 1AUB2) :

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE SUR L'OAP N°1 DE LA COMMUNE DE BOUSSY	
Artisanat et commerce de détail	C
Conditions : **> L'artisanat et le commerce de détail** sont admis à condition que leur surface soit inférieure à 200 m2 de surface de plancher sur la totalité du périmètre de l'OAP.	

ARTICLE 1AU2- USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS ADMIS SOUS CONDITIONS OU INTERDITS

2-1/ Règle générale

Voir les règles de la zone urbaine correspondante.

Pour le secteur 1AUb1d, se référer aux règles du secteur UB1b.

2-2/ Usages des sols et nature d'activité admis sous conditions particulières

Voir les règles de la zone urbaine correspondante.

Pour le secteur 1AUb1d, se référer aux règles du secteur UB1b.

Dans les secteurs de carrière repérés sur le règlement graphique au titre de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol et du sous-sol sont autorisées lorsqu'elles sont liées à la délivrance d'une autorisation au titre de l'article L.515-1 du code de l'environnement.

2-3/ Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Préalable : dans tous les cas, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la disponibilité de la ressource en eau potable.

L'ouverture à l'urbanisation de chaque zone 1AU est conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble comprenant la totalité du périmètre de l'OAP.

Toutefois, lorsque l'OAP le précise expressément :

- Une ouverture par tranches fonctionnelles est possible, dans les conditions définies par l'OAP
- Une ouverture au coup par coup est possible, dans les conditions définies par l'OAP.

De plus, les OAP contiennent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones est différée dans le temps (se référer directement aux OAP).

Toutefois, l'extension limitée du bâtiment principal existant et légalement édifié à la date d'approbation du PLUiHM, ainsi que la réalisation d'annexes sont autorisées sans conditions, en se référant aux dispositions applicables en secteur UC.

ARTICLE 1AU3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Voir les règles de la zone urbaine correspondante.

Pour le secteur 1AUb1d, se référer aux règles du secteur UB1b.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel, il convient de se reporter complémentairement au chapitre IV de la Partie I (dispositions générales), pour connaitre les modalités de calcul des règles du présent article.

4-1/ Implantation des constructions par rapport aux voies et au domaine public

Voir les règles de la zone urbaine correspondante.

Pour le secteur 1AUb1d, se référer aux règles du secteur UB1b.

4-2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir les règles de la zone urbaine correspondante.

Pour le secteur 1AUb1d, se référer aux règles du secteur UB1b.

4-3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Voir les règles de la zone urbaine correspondante.

Pour le secteur 1AUb1d, se référer aux règles du secteur UB1b.

4-4/ Hauteur

4-4-1 La hauteur d'une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

4-4-2 REGLES GENERALES

Voir les règles de la zone urbaine correspondante.

Toutefois, en secteurs 1AUb1d :

La hauteur est limitée :

- à 15 m à la sablière principale de la façade en cas de toiture à pan(s), soit R(éventuellement surélevé)+4+attique et/ou combles.
- à 16 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse

Toutefois, en secteur 1AUA2 situé sur la commune de Vallières-sur-Fier :

La hauteur est limitée :

- à 12 m à la sablière principale de la façade en cas de toiture à pan(s), soit R(éventuellement surélevé)+3+attique et/ou combles.
- à 13 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse

4-4-3 REGLE ALTERNATIVE N°1

Une tolérance de 0,5 m de hauteur est admissible lorsque la hauteur déterminée, comme il est indiqué ci-dessus, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'**étages droits.**

4-5/ Emprise au sol

Voir les règles de la zone urbaine correspondante.

Pour le secteur 1AUb1d, se référer aux règles du secteur UB1b.

ARTICLE 1AU5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Voir les règles de la zone urbaine correspondante.

Pour le secteur 1AUb1d, se référer aux règles du secteur UB1b.

ARTICLE 1AU6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

Voir les règles de la zone urbaine correspondante.

Pour le secteur 1AUb1d, se référer aux règles du secteur UB1b.

Pour le secteur 1AUB situé sur la commune de Vallières-sur-Fier, la règle 6-4 ne s'applique pas.

Pour le secteur 1AUX1 et 1AUX2, complémentairement aux règles définies à l'article UX6 :

- Les espaces libres non affectés devront être plantés à raison d'un arbre de haute ou moyenne futaie (dont la liste des essences est annexée au règlement) par 200 m2 de surface non construite. Les aires de stationnement de véhicules légers doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum. Les plantations pourront être regroupées.
- L'équivalent d'au moins 20 % de la surface du terrain d'assiette du projet (situé dans la zone constructible) doit être traitée en espaces verts de pleine terre.
- Pour les projets non soumis aux dispositions de l'article L111-19-1 du Code de l'urbanisme, ou qui ne peuvent les appliquer dans les conditions fixées par cet article, au minimum 50% des stationnements à l'air libre seront réalisés en matériaux ou procédés perméables.

⚠

Rappel de l'article L111-19-1 du Code de l'urbanisme :

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

ARTICLE 1AU7- stationnement

Voir les règles de la zone urbaine correspondante.

Pour le secteur 1AUb1d, se référer aux règles du secteur UB1b.

Pour le secteur 1AUX1 et 1AUX2, complémentairement aux règles définies à l'article UX7 :

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	Il est exigé : - jusqu'à 3 000 m^2 de SDP, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de SDP ; - au-delà de 3 000 m^2 de SDP, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 200 m^2 de SDP supplémentaire.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AU8 – desserte par les voies publiques ou privées

Voir les règles de la zone urbaine correspondante.

Pour le secteur 1AUb1d, se référer aux règles du secteur UB1b.

ARTICLE 1AU9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Voir les règles de la zone urbaine correspondante.

Pour le secteur 1AUb1d, se référer aux règles du secteur UB1b.

TITRE 3

ZONES AGRICOLES

A : ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone :

La zone A correspond à des zones agricoles, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend :

- **Secteur A : secteur correspondant aux espaces agricoles importants**
- **Secteur AS : secteur correspondant aux espaces agricoles à sensibilité environnementale ou paysagère**
- **Secteur AX : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée dans l'espace agricole**

Rappel, il convient de se reporter complémentairement à la Partie I (dispositions générales), pour connaitre les règles applicables sur l'ensemble du territoire communal, et s'appliquant nonobstant les dispositions contraires des dispositions propres à chaque zone.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Rappel, lorsqu'une prescription particulière (surfacique, ponctuelle ou linéaire) inscrite au règlement graphique s'applique, il convient de se reporter complémentairement au chapitre IV de la Partie I (dispositions générales).

ARTICLE A1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, ADMISES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES

1-1/ Règle générale hors secteurs AX

Le tableau ci-dessous rend compte des destinations et sous-destinations qui sont autorisées, admises sous conditions ou interdites au sein de la zone. Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites. Toutefois, certaines destinations et sous destinations sont autorisées seulement sous conditions.

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre des articles R. 151-27 et R. 151-28 du C. Urba. ci-dessus :

A	**Destinations et sous-destinations autorisées**
C	**Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions**
I	**Destinations et sous-destinations interdites**

	A	AS
HABITATION		
Logement	C	

Seuls sont autorisés :

> L'extension limitée des constructions à destination d'habitation existantes et présentant une surface de plancher minimale de 50 m^2 à la date d'approbation du PLUiHM, dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction existante, sans que cette extension n'excède 60 m^2 de surface de plancher. En outre, cette extension ne doit pas conduire à la création de logements supplémentaires.

Concernant les annexes, les habitations existantes présentant une surface de plancher minimale de l'ordre de 50 m2 peuvent avoir au maximum:

- deux annexes d'une superficie cumulée de 40 m2 d'emprise au sol et une hauteur maximum de 4m ;
- une piscine. Les bassins des piscines sont limités à une emprise de 24 m2.

Ces annexes et piscine devront soit être accolées au bâtiment principal, soit être implantées à 10 m maximum

	A	AS
de la construction principale à usage d'habitation. **Toutefois, cette distance peut être supérieure pour les seuls garages dans les terrains dont la pente est supérieure à 10% et uniquement si l'objectif est de se rapprocher de la voie de desserte.** Les panneaux solaires au sol sont également autorisés en plus des deux annexes, uniquement s'ils sont implantés à 10 m au plus du bâtiment principal et sur une emprise inférieure à 20 m2. De plus, leur hauteur est limitée à 1,80 m. > Dans une construction existante, identifiée au préalable comme pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, et comme bâtiment d'intérêt au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, est autorisé le changement de destination vers l'habitation, sous réserves : - qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, - que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie, - que la construction ait été régulièrement édifiée. > Dans une construction existante, identifiée au préalable comme pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, et sans identification comme bâtiment d'intérêt au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, est autorisé le changement de destination vers l'habitation, sous réserves : - que ce changement de destination soit limité à 120 m2 de surface de plancher et dans la limite de 2 logements - qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, - que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie, - que la construction ait été régulièrement édifiée.		
Hébergement	I	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	I	
Restauration	C	
> Sont uniquement autorisés les fermes-auberges, à condition d'être aménagés dans une construction existante, identifiée au préalable comme pouvant changer de destination, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.		
Commerce de gros	I	

	A	AS
Activités de services avec accueil d'une clientèle	I	
Hôtel	I	
Autres hébergements touristiques	C	I
> Sont uniquement autorisés les gîtes, les fermes-auberges, à condition d'être aménagés dans une construction existante, identifiée au préalable comme pouvant changer de destination, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.		
Cinéma	I	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C	
> Sont autorisés les travaux, constructions et installations : - nécessaires à la prévention contre les risques naturels et à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pastorale, l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques et pour assurer une bonne intégration dans le site, - nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à la maintenance ou la modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques, (exemples d'installations d'intérêt collectif : réseaux, stations de transformation d'électricité., stations de pompage, réservoirs d'eau, stations de traitement des eaux usées, postes de refoulement ou de relevage d'effluents, etc... dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques), et à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pastorale, l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques et pour assurer une bonne intégration dans le site. > Les installations techniques type antennes de télécommunication sont autorisées uniquement si liées à l'amélioration du service d'intérêt général (lutte contre les zones blanches, amélioration du débit, ...). Ainsi, l'implantation d'une nouvelle antenne sur une zone déjà couverte par le très haut débit ne sera pas autorisée.		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	

	A	AS
Salles d'art et de spectacles	I	
Equipements sportifs	I	
Lieu de culte	I	
Autres équipements recevant du public	I	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE		
Industrie	I	
Entrepôt	I	
Bureau	I	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	
Centre de congrès et d'exposition	I	
EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIERE		
Exploitation agricole	C	C

Conditions en secteur A :

Seuls sont autorisés, sous réserves de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux, la voirie et d'une localisation adaptée au site :

- les constructions et installations à destination agricole, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à ladite activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement,
- les points de transformation, de conditionnement et de vente des produits de l'exploitation agricole, à condition d'être aménagés dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation, ou accolés à l'un de ces bâtiments, et dans ce dernier cas, sous réserve de ne pas dépasser 50 m^2 de surface de plancher. Toutefois, en cas de construction d'un nouveau bâtiment agricole, un point de transformation, de conditionnement et de vente des produits de l'exploitation agricole pourra être prévu au sein de la construction nouvelle, sous réserve de ne pas dépasser 50 m^2 de surface de plancher.
- Les **logements** destinés aux actifs agricoles des exploitations agricoles professionnelles, sont sous les conditions cumulatives suivantes :
    - Il n'est admis qu'un seul logement par exploitation agricole intégré ou accolé au(x) bâtiment(s) d'exploitation et former un ensemble cohérent avec ces derniers.
    - La surface de plancher affectée au logement ne devra pas excéder 80 m^2 par exploitation.
    - Le logement de fonction ne peut être autorisé que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole professionnelle sont préexistants.

	A	AS

- La voie d'accès du logement doit être commune avec celle de l'exploitation.
- Les annexes aux logements existants (accolées ou non) sont admises aux conditions cumulatives suivantes :

  - 2 annexes maximum qui seront d'une superficie cumulée totale de 50 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 4 m.
  - Ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du nu du mur pour les annexes et bâtiments.
  - En cas de piscine, elles doivent être implantées à moins de 5 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du bord du bassin pour la piscine et du nu du mur pour les bâtiments.
  - sous réserve d'une intégration soignée.

Conditions en secteur AS :

Seuls sont autorisés :

- les extensions des bâtiments agricoles existants et légalement édifiés à la date d'approbation du PLUiHM.
- Les nouveaux bâtiments agricoles, hors point de transformation, de conditionnement et de vente des produits de l'exploitation agricole, sous réserve d'être implanté à moins de 50 m d'un bâtiment agricole existant et légalement édifié à la date d'approbation du PLUiHM, même si celui-ci est implanté en dehors du secteur AS.

Exploitation forestière	I

1-2/ Règles applicables aux secteurs AX :

1-2-1 REGLE APPLICABLE AU SECTEUR AX1 (COMMUNE D'HAUTEVILLE-SUR-FIER), CORRESPONDANT A UN CENTRE DE SOINS

Seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations relevant de la sous-destination « exploitation agricole », y compris un manège à chevaux dans la limite d'une emprise au sol de 1000 m2 (pour le manège à chevaux).
- Les constructions relevant des sous-destinations « bureau », « activités de services avec accueil du public » et « autres hébergements touristiques », sous réserve que l'emprise au sol nouvelle et la surface de plancher totale créée ne dépasse pas 500 m2, à compter de la date d'approbation du PLUiHM.

La hauteur est limitée à 7 m à la sablière ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

1-2-2 REGLE APPLICABLE AU SECTEUR AX2 (COMMUNE D'HAUTEVILLE-SUR-FIER), CORRESPONDANT A UNE CASSE AUTOMOBILE

Seuls sont autorisés :

- L'extension limitée du bâti existant, dans la limite de 40 m2 d'emprise au sol ou de surface de plancher. La hauteur est limitée à la cote altimétrique maximum du bâti existant.
- Les dépôts de véhicules
- Les dépôts de matériaux.

1-2-3 REGLE APPLICABLE AU SECTEUR AX3 (COMMUNE DE VALLIERES-SUR-FIER), CORRESPONDANT AU DOMAINE DE CHITRY

Seuls sont autorisés :

- Le changement de destination des constructions repérées au règlement graphique, vers les sous-destinations « hôtel », « autres hébergements touristiques », « logement », « hébergement » et « restauration ».
- L'extension d'une construction existante et/ou la création d'annexes, avec les sous-destinations « hôtel », « autres hébergements touristiques », « logement », « hébergement » et « restauration », sous réserve que l'emprise au sol nouvelle ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol existante et dans la limite d'une surface de plancher totale résultant de ces évolutions de 200 m2 de surface de plancher, à compter de la date d'approbation du PLUiHM.
- La réalisation d'aire de stationnement à l'air libre, sous réserve d'être réalisée en matériaux perméables.
- Une construction nouvelle relevant de la sous-destination « autre hébergement touristique », et/ou « hôtel » et/ou « activités de services avec accueil du public », dans la limite de 2 300 m2 de surface de plancher.
- Le confortement de piscine existante, avec une construction liée, dans la limite de 70 M2 de surface de plancher (hors couverture de la piscine).

Se référer complémentairement à l'OAP dédiée.

1-2-4 REGLE APPLICABLE AU SECTEUR AX4 (COMMUNE DE SALES) CORRESPONDANT A UNE ACTIVITE ARTISANALE

Seuls sont autorisés :

- L'extension d'une construction existante et/ou la création d'annexes, relevant de la sous-destination « industrie » et/ou « bureau », sous réserve que l'emprise au sol nouvelle ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol existante et dans la limite d'une surface de plancher totale résultant de ces évolutions de 200 m2 de surface de plancher, à compter de la date d'approbation du PLUiHM.
- La hauteur est limitée à la cote altimétrique maximum du bâti existant
- Les dépôts de matériaux en lien avec l'activité.

1-2-5 REGLE APPLICABLE AU SECTEUR AX5 (COMMUNE DE SALES), CORRESPONDANT A UNE ACTIVITE ARTISANALE

Seuls sont autorisés :

- L'extension d'une construction existante et/ou la création d'annexes, relevant de la sous-destination « industrie » et/ou « bureau », sous réserve que l'emprise au sol nouvelle ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol existante et dans la limite d'une surface de plancher totale résultant de ces évolutions de 200 m2 de surface de plancher, à compter de la date d'approbation du PLUiHM.
- De plus, les activités présentes ou à venir ne doivent pas provoquer de nuisances ou de conflits d'usages liés à l'augmentation des flux de circulation ou à des problèmes de stationnement.
- La hauteur est limitée à la cote altimétrique maximum du bâti existant
- Les dépôts de matériaux en lien avec l'activité.

1-2-6 REGLE APPLICABLE AU SECTEUR AX6 (COMMUNES DE MASSINGY ET DE RUMILLY), CORRESPONDANT A UNE ACTIVITE INDUSTRIELLE

Seuls sont autorisés :

- L'extension d'une construction existante t/ou la création d'annexes, relevant de la sous-destination « industrie » et/ou « bureau », sous réserve que l'emprise au sol nouvelle ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol existante et dans la limite d'une surface de plancher

totale résultant de ces évolutions de 200 m2 de surface de plancher, à compter de la date d'approbation du PLUiHM.
- La hauteur est limitée à la cote altimétrique maximum du bâti existant
- Les dépôts de matériaux en lien avec l'activité.

1-2-7 REGLE APPLICABLE AU SECTEUR AX7 (COMMUNE DE THUSY), CORRESPONDANT A UNE ACTIVITE ARTISANALE

Seuls sont autorisés :
- La création d'un abri de stockage, relevant de la sous-destination « industrie » et/ou « bureau », sous réserve que l'emprise au sol nouvelle ne dépasse pas 250 m2, à compter de la date d'approbation du PLUiHM.
- La hauteur est limitée à 3,50 m à la sablière.
- Les dépôts de matériaux en lien avec l'activité.

1-2-8 REGLE APPLICABLE AU SECTEUR AX8 (COMMUNE DE SALES), CORRESPONDANT A UNE FERME PEDAGOGIQUE (L'ÎLE VERTE)

Seuls sont autorisés :
- Les constructions et installations relevant de la sous-destination « exploitation agricole »
- les constructions, installation et aménagements relevant de la sous-destination « autres hébergements touristiques » sous réserve que la totalité des emprises au sol nouvellement créées ne dépasse 200 m^2 et que la hauteur soit limitée à 5 m à la sablière.

1-2-9 REGLE APPLICABLE AU SECTEUR AX9 (COMMUNE DE MARCELLAZ-ALBANAIS), CORRESPONDANT A UN ESPACE DE RESTAURATION ET D'EVENEMENTIEL

Seuls sont autorisés les constructions relevant de la sous-destination « restauration » et/ou « activités de services avec accueil du public », dans la limite de 500 m2 de surface de plancher, à compter de la date d'approbation du PLUiHM.

1-2-12 REGLE APPLICABLE A L'ENSEMBLE DES SECTEURS AX (HORS SECTEUR AX3)

Sont autorisés :

> L'extension limitée des constructions à destination d'habitation existantes et présentant une surface de plancher minimale de 50 m^2 à la date d'approbation du PLUiHM, dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction existante, sans que cette extension n'excède 60 m^2 de surface de plancher. En outre, cette extension ne doit pas conduire à la création de logements supplémentaires.
Concernant les annexes, les habitations existantes présentant une surface de plancher minimale de l'ordre de 50 m2 peuvent avoir au maximum:

- deux annexes d'une superficie cumulée de 40 m2 d'emprise au sol et une hauteur maximum de 4m ;
- une piscine. Les bassins des piscines sont limités à une emprise de 24 m2.

Ces annexes et piscine devront soit être accolées au bâtiment principal, soit être implantées à 10 m maximum de la construction principale à usage d'habitation. **Toutefois, cette distance peut être supérieure pour les seuls garages dans les terrains dont la pente est supérieure à 10% et uniquement si l'objectif est de se rapprocher de la voie de desserte.**

> Dans une construction existante, identifiée au préalable comme pouvant changer de destination,

est autorisé le changement de destination vers l'habitation, sous réserves :

- qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
- que la construction ait été régulièrement édifiée.

ARTICLE A2- USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS ADMIS SOUS CONDITIONS OU INTERDITS

2-1/ Règle générale hors secteurs AX

Sont interdits les usages des sols et natures d'activités autres :

- Que ceux nécessaires aux services publics (y compris les infrastructures) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.
- Que ceux définis à aux articles A1 et A2.

2-2/ Usages des sols et nature d'activité admis sous conditions particulières hors secteurs AX

Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :

- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation, sous-sol).
- Ils participent à l'amélioration de l'exploitation agricole, sous réserve d'être **en mesure de justifier auprès des autorités compétentes de la nature et des volumes des terres utilisées et de l'utilisation de ces terres pour des impératifs de valorisation des terres agricoles et de ne pas fragiliser l'alimentation d'une zone humide. De plus, un suivi agronomique et une remise en état agricole des terres est obligatoire. Le potentiel agricole attendu après aménagement doit être supérieur à celui préexistant. L'enfouissement et de dépôt de déchets inertes sont interdits sur les terres agricoles, à l'exception de la valorisation de déchets inertes à des fins de travaux d'aménagement ou de la valorisation de déchets autorisés à être utilisés comme des matières fertilisantes ou supports de cultures.**
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.).
- Ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou en lien avec les ouvrages ou avec les aménagements d'équipements publics (infrastructure cyclable, ...).
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.
  Ils sont rendus nécessaires en application d'un Plan de Prévention des Risques.

Aucun remblai ne sera autorisé en EBC.

Les panneaux solaires au sol sont interdits, excepté si lié à une habitation existante dans les conditions fixées à l'article A1.

2-3/ Complémentairement, dans les secteurs de carrière repérées au titre de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme

Dans les secteurs de carrière repérés sur le règlement graphique, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol et du sous-sol sont autorisées lorsqu'elles sont liées à la délivrance d'une autorisation au titre de l'article L.515-1 du code de l'environnement, sous réserve d'une modification du PLUiHM et la mise en place d'un règlement dédié intégrant des prescriptions adaptées aux enjeux.

Ces secteurs sont aussi susceptibles d'être étudiés pour le stockage de terres dans le cadre d'une procédure ISDI le cas échéant.

ARTICLE A3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ mixité sociale dans l'habitat

Sans objet.

3-2/ Mixité fonctionnelle

Sans objet.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

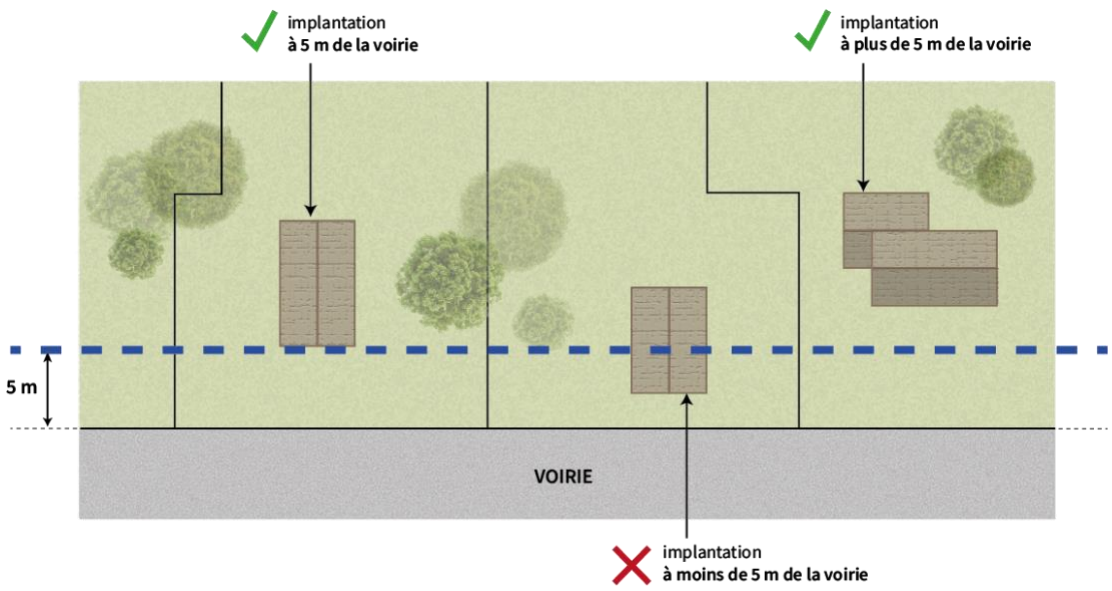
Rappel, il convient de se reporter complémentairement au chapitre IV de la Partie I (dispositions générales), pour connaitre les modalités de calcul des règles du présent article.

4-1/ Implantation des constructions par rapport aux voies et au domaine public

4-1-1 REGLE GENERALE

Les constructions, y compris enterrées, s'implantent avec un retrait minimal de 5 m vis-à-vis de l'alignement actuel ou futur des voies publiques et des voies privées ouvertes au public (sauf indication contraire au plan relative aux reculs graphiques)

Schéma illustratif non opposable



L'implantation est libre pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

4-1-2 REGLE PARTICULIERE N°1

Pour les annexes non accolées uniquement : s'implantent avec un retrait minimal de 3 m vis-à-vis de l'alignement actuel ou futur des voies publiques et des voies privées ouvertes au public (sauf indication contraire au plan relative aux reculs graphiques).

4-1-3 REGLE PARTICULIERE N°2

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que

pour les **ouvrages techniques**, et les installations nécessaires au fonctionnement des **services publics**, ou d'intérêt collectif uniquement, l'implantation est libre.

Exemples d'installations d'intérêt collectif : réseaux, stations de transformation d'électricité., stations de pompage, réservoirs d'eau, stations de traitement des eaux usées, postes de refoulement ou de relevage d'effluents etc...

4-1-3 REGLE DE RETRAIT VIS-A-VIS DES ROUTES DEPARTEMENTALES HORS AGGLOMERATION

Le retrait vis-à-vis de l'axe des routes départementales est de :

- 12 m par rapport à l'axe des RD hors agglomération.
- 25 m par rapport à l'axe des DD910, RD3, RD14 et RD16 hors agglomération.

Toutefois, ces retraits spécifiques ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4-2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4-2-1 REGLE GENERALE

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction, y compris enterrée, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

4-2-2 REGLE PARTICULIERE N°2

Complémentairement pour les piscines, retrait de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives.

4-2-3 REGLE PARTICULIERE N°2

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les **ouvrages techniques**, et les installations nécessaires au fonctionnement des **services publics**, ou d'intérêt collectif uniquement, l'implantation est libre.

Exemples d'installations d'intérêt collectif : réseaux, stations de transformation d'électricité., stations de pompage, réservoirs d'eau, stations de traitement des eaux usées, postes de refoulement ou de relevage d'effluents etc...

4-3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

4-4/ Hauteur

4-4-1

La hauteur d'une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

4-4-2 REGLE GENERALE POUR LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

La **hauteur** des nouvelles constructions agricoles n'est pas limitée mais doit être adaptée à l'usage.

4-4-3 REGLE GENERALE POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

La différence de niveau entre tout point de la sablière principale et le sol situé à l'aplomb, avant et

après terrassement, est limitée à 7 m. Cette hauteur maximum est portée à 8 m à l'acrotère en cas de toiture plate.

Une tolérance de 0,5 m de hauteur est admissible lorsque la hauteur déterminée, comme il est indiqué ci-dessus, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'**étages droits**.

Les aménagements de **combles** sont autorisés.

4-5/ Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE A5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

5-1/ Implantation par rapport au terrain

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes. Les terrassements non justifiés pour des raisons techniques sont interdits.

En outre :

- Les bâtiments agricoles de grande longueur s'implantent parallèlement aux courbes de niveau et minimisent remblais et déblais.
- Les constructions agricoles ne sont pas implantées sur un point haut à forte covisibilité.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion d'une construction existante à son environnement et notamment son adaptation au terrain pourront être demandées pour l'obtention d'un permis de construire.

La hauteur des murs de soutènement sera limitée à 1,50 m. Lorsqu'ils sont perceptibles depuis l'espace public, les murs de soutènement seront traités en maçonnerie de pierres apparentes ou bien par d'autres assemblages et matériaux permettant une intégration paysagère de qualité. Pour autant l'ouvrage présentera un traitement fini.

5-2/ Aspect des matériaux

Non règlementé.

5-3/ Aspect des façades

Non règlementé.

5-4/ Aspect des toitures

Les teintes des toitures à pans ne devront pas contraster de par leur teinte ou leur pouvoir réfléchissant avec celles existantes et respecter le nuancier annexé au règlement.

Les toitures métalliques des constructions agricoles devront être de teinte sombre et en harmonie avec les toitures environnantes.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné, notamment vis-à-vis d'une forte pente ou sur un mur pignon.

Les toits en forme de pyramide ou pointe de diamant sont interdits. Ainsi, le linéaire du faitage principal devra être égal au moins à 30% du linéaire de la plus grande façade du bâtiment.
Les toitures plates sont autorisées lorsqu'elles répondent à l'une des conditions suivantes :

- Toitures-terrasses accessibles rattachées aux logements et locaux.
- Toitures végétalisées, sous réserve de présenter une épaisseur de substrat de 0,30 cm minimum (se référer à l'OAP thématique A / Action 3 / objectif 3).
- Toitures des équipements publics et d'intérêt collectif.

5-5/ Aspect des clôtures

Pour les exploitations agricoles : les clôtures doivent être de type agricole (piquets bois avec fil métal) et d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Pour les autres constructions : se référer au règlement applicable au secteur UC.

5-6/ Performance énergétique et environnementale des constructions

- Pour toute création de bâtiment principal, hors réhabilitations, la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales des toitures est obligatoire.
- Les panneaux solaires en toiture sont autorisés, sous réserve de présenter une teinte se rapprochant de celle de la partie du bâtiment où les panneaux sont implantés. Ces panneaux peuvent être implantés en surimposition des toitures.
- Les dispositifs de type pompe à chaleur, appareils de climatisation, VMC et ventilations des garages seront accolés à un bâtiment. Le ou les dispositifs(s) en cause devront faire l'objet d'un habillage à minima ajouré et seront dans tous les cas réalisés(s) selon les caractéristiques architecturales de la construction à laquelle il est accolé.

ARTICLE A6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Règles qualitatives

- Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales, économes en eau, dont la liste est annexée au présent règlement.
- Les talus devront être végétalisés et de rapprocher des formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.
- Les places de stationnement extérieures et non couvertes doivent être perméables.

ARTICLE A7- stationnement

⚠ **Rappel, il convient de se reporter complémentairement au chapitre IV de la Partie I (dispositions générales), pour connaitre les modalités de calcul des règles du présent**

article.

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil du public.

Règles quantitatives

	Nombre de places VL minimum
HABITATION	
Pour les logements de fonction	Maximum une place par logement
Pour les logements	1 place de stationnement par tranche de 40 m2 de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Autres hébergements touristiques	Une place de stationnement par chambre

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A8 – desserte par les voies publiques ou privées

8-1/ Accès

Les constructions et installations sont refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic qu'ils supportent.

Le nombre d'accès sur les voies publiques et sur les voies privées ouvertes à la circulation publique est limité à 1 par terrain dans l'intérêt de la sécurité. En cas de division d'un terrain en vue de bâtir, un seul accès sera autorisé pour l'ensemble des terrains compris dans le périmètre de l'opération.

Tout accès nouveau sur une voie publique ou sur une voie privée ouverte à la circulation publique doit présenter une largeur maximum de 5 mètres.

8-2/ Voiries

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la **défense incendie** et **protection civile**. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'**ordures ménagères** liés aux constructions.

Les voies nouvelles (privées ou publiques) 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 si présence d'un point d'apport volontaire) de faire demi-tour. La pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 5%. Des continuités piétonnes et/ou cycles pourront être imposées.

ARTICLE A9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

⚠ ***Se référer complémentairement à l'OAP thématique E « les Cycles de l'Eau » pour connaitre les modalités de mise en œuvre et les bonnes pratiques pour intégrer pleinement les enjeux de gestion de l'eau.***

9-1/ Eau potable

Tout projet devra se référer au schéma de distribution en eau potable, dans les annexes sanitaires du PLUiHM.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée conformément aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

Dans le cas d'une construction nouvelle ou d'un changement de destination prévu à l'article A1, si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques (longueur de la canalisation, relief, temps de séjour de l'eau), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captages, forages ou puits particuliers aptes à fournir l'eau potable en quantité suffisante, après déclaration ou autorisation conformément à la règlementation en vigueur ; dans ces cas, l'alimentation en eau potable devra être mise en œuvre

conformément à la règlementation en vigueur.

Rappel de l'article L2224-9 du code de collectivités territoriales : tout prélèvement, puits ou forage dont l'eau est destiné à la consommation humaine et à des fins d'usage unifamilial doit faire l'objet d'une déclaration en mairie. Dans le cadre d'un usage collectif ou agroalimentaire, celui-ci devra être autorisé par arrêté préfectoral en application des dispositions prévues au Code de la Santé Publique (articles L1321-7 et R1321-6)

9.2 – Eaux usées

9-2-1/ Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

9-2-2/ Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau interne séparatif eaux usées – eaux pluviales.

9-2-3/ L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

9-2-4/ **REGLE ALTERNATIVE**

En l'absence d'un tel réseau, ou dans l'attente de son extension, les constructions ou installations génératrices d'eaux usées doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Ces installations devront être installées sur l'unité foncière, ou par voie de servitude en cas d'impossibilité technique, à moins de 30 m de la construction principale, y compris ci ladite construction principale est implantée en zone urbaine, sous réserve qu'elle soit légalement édifiée à la date d'approbation du PLUiHM. Ainsi, cette disposition ne s'applique pas aux constructions nouvelles édifiées en zone urbaine.

Les dispositifs d'assainissement non collectif seront réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et permettre le raccordement au réseau public au moment de la création de ce dernier.

La solution technique choisie et le choix de la filière devront être adaptés à l'utilisation du terrain pour limiter les risques d'atteinte à la salubrité et à la sécurité et garantir la pérennité des ouvrages dans le temps (circulation, bétail, etc...).

Ce dispositif devra respecter les préconisations sanitaires annexées au PLUiHM, le Schéma Intercommunal d'Assainissement et le règlement d'assainissement intercommunal.

Les dispositifs d'assainissement non collectif seront réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et permettre le raccordement au réseau public au moment de la création de ce dernier.

9-2-5/ Tout rejet des eaux usées non-traitées dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit, et inversement.

9-3/ Eaux pluviales

Tout projet devra justifier de sa compatibilité avec les schémas communaux de gestion d'eaux pluviales présentées en annexes sanitaires du PLUiHM.

Sur les communes non couvertes par un schéma directeur annexé au PLUiHM, les dispositions suivantes seront applicables :

9-3-1/ Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (toitures, surfaces imperméabilisées dont voirie privées ...) sont traitées par infiltration dans le sol si la capacité des sols le permet. L'incapacité d'infiltration devra être justifiée.

Dans le cas où cette infiltration n'est pas possible ou que partiellement, les eaux pluviales collectées devront être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales existant dont le débit de fuite maximal autorisé sera de **15L/s/ha du projet hors espaces éco-aménagés,** pour une période de retour de 10 ans.

L'évacuation des eaux pluviales devra être autorisée par le gestionnaire du réseau d'assainissement des eaux pluviales dans lequel il se rejette.

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 afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

9-3-2/ En cas d'acceptation des eaux pluviales dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées avant rejet.

9-3-3/ **REGLE ALTERNATIVE**

Une étude spécifique au projet ou les schémas communaux figurant dans les annexes sanitaires pourront permettre de réévaluer les dimensionnements de stockage et les débits de fuite maximum.

9-4/ Énergies et télécommunications

Toute construction à usage d'habitation, 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.

Les réseaux aériens existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible. Si elles sont visibles de l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

9-5/ Ordures ménagères

Non règlementé.

TITRE 4

ZONES NATURELLES

N : ZONE NATURELLE

Caractère de la zone :

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière.
- Soit de leur caractère d'espaces naturels.
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Cette zone comprend :

- **Secteur N : secteur naturel**
- **Secteur Ne : secteur correspondant aux bâtiments abritant des équipements existants, mais isolés des enveloppes urbaines**
- **Secteur Nr : secteur correspondant aux installations de déchets inertes**
- **Secteur Nm : secteur correspondant aux plateformes de recyclage de matériaux**
- **Secteur NX : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée dans l'espace naturel**
- **Secteur Ngv : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée correspondant à l'aire de sédentarisation des gens du voyage**

Rappel, il convient de se reporter complémentairement à la Partie I (dispositions générales), pour connaitre les règles applicables sur l'ensemble du territoire communal, et s'appliquant nonobstant les dispositions contraires des dispositions propres à chaque zone.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Rappel, lorsqu'une prescription particulière (surfacique, ponctuelle ou linéaire) inscrite au règlement graphique s'applique, il convient de se reporter complémentairement au chapitre IV de la Partie I (dispositions générales).

ARTICLE N1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, ADMISES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES

1-1/ Règles applicables hors secteurs Nr, Nm, NX et Ngv :

Le tableau ci-dessous rend compte des destinations et sous-destinations qui sont autorisées, admises sous conditions ou interdites au sein de la zone. Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites. Toutefois, certaines destinations et sous destinations sont autorisées seulement sous conditions.

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre des articles R. 151-27 et R. 151-28 du C. Urba. ci-dessus :

A	**Destinations et sous-destinations autorisées**
C	**Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions**
I	**Destinations et sous-destinations interdites**

	N	NE
HABITATION		
Logement	C	I

Seuls sont autorisés :

> L'extension limitée des constructions à destination d'habitation existantes et présentant une surface de plancher minimale de 50 m^2 à la date d'approbation du PLUiHM, dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction existante, sans que cette extension n'excède 60 m^2 de surface de plancher. En outre, cette extension ne doit pas conduire à la création de logements supplémentaires.

Concernant les annexes, les habitations existantes présentant une surface de plancher minimale de l'ordre de 50 m2 peuvent avoir au maximum:

- deux annexes d'une superficie cumulée de 40 m2 d'emprise au sol et une hauteur maximum de 4m ;
- une piscine. Les bassins des piscines sont limités à une emprise de 24 m2.

	N	NE
Ces annexes et piscine devront soit être accolées au bâtiment principal, soit ~~se situer~~ être implantées à 10 m maximum de la construction principale à usage d'habitation. Toutefois, cette distance peut être supérieure pour les seuls garages dans les terrains dont la pente est supérieure à 10% et uniquement si l'objectif est de se rapprocher de la voie de desserte. Les panneaux solaires au sol sont également autorisés en plus des deux annexes, uniquement s'ils sont implantés à 10 m au plus du bâtiment principal et sur une emprise inférieure à 20 m2. De plus, leur hauteur est limitée à 1,80 m. > Dans une construction existante, identifiée au préalable comme pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme et comme bâtiment d'intérêt au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, est autorisé le changement de destination vers l'habitation, sous réserves : - qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, - que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie, - que la construction ait été régulièrement édifiée. > Dans une construction existante, identifiée au préalable comme pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, et sans identification comme bâtiment d'intérêt au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, est autorisé le changement de destination vers l'habitation, sous réserves : - que ce changement de destination soit limité à 120 m2 de surface de plancher et dans la limite de 2 logements - qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, - que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie, - que la construction ait été régulièrement édifiée.		
Hébergement	I	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	I	
Restauration	C	
> Sont uniquement autorisés les fermes-auberges, à condition d'être aménagés dans une construction existante, identifiée au préalable comme pouvant changer de destination, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.		
Commerce de gros	I	

	N	NE
Activités de services avec accueil d'une clientèle	I	
Hôtel	I	
Autres hébergements touristiques	C	I
> Sont uniquement autorisés les gîtes, les fermes-auberges, à condition d'être aménagés dans une construction existante, identifiée au préalable comme pouvant changer de destination, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.		
Cinéma	I	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	A
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C	A
> Sont autorisés les travaux, constructions et installations : - nécessaires à la prévention contre les risques naturels et à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pastorale, l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques et pour assurer une bonne intégration dans le site, - nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à la maintenance ou la modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques, (exemples d'installations d'intérêt collectif : réseaux, stations de transformation d'électricité., stations de pompage, réservoirs d'eau, stations de traitement des eaux usées, postes de refoulement ou de relevage d'effluents etc... dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques), et à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pastorale, l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques et pour assurer une bonne intégration dans le site. > Les installations techniques type antennes de télécommunication sont autorisées uniquement si liées à l'amélioration du service d'intérêt général (lutte contre les zones blanches, amélioration du débit, ...). Ainsi, l'implantation d'une nouvelle antenne sur une zone déjà couverte par le très haut débit ne sera pas autorisée.		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	

	N	NE
Salles d'art et de spectacles	I	
Equipements sportifs	I	A
Lieu de culte	I	
Autres équipements recevant du public	I	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE		
Industrie	I	
Entrepôt	I	
Bureau	I	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	
Centre de congrès et d'exposition	I	
EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIERE		
Exploitation agricole	I	
Exploitation forestière	A	

1-2/ Règles applicables aux secteurs NX :

1-2-1 REGLE APPLICABLE AU SECTEUR NX1 (COMMUNE DE MOYE), CORRESPONDANT AU DOMAINE DE LA PALUD

Seuls sont autorisés, sous réserve de relever des sous-destinations « restauration », et/ou « activités de services avec accueil du public » et/ou « autres hébergements touristiques » :

- les aménagements légers
- la réhabilitation de l'existant.

1-2-2 REGLE APPLICABLE AU SECTEUR NX2 (COMMUNE D'HAUTEVILLE-SUR-FIER), CORRESPONDANT A LA VALORISATION TOURISTIQUE DES BORDS DU FIER

Seuls sont autorisés les constructions, installation et aménagements relevant de la sous-destination « restauration » sous réserve :

- d'être sous forme de construction légère
- et que la totalité des emprises au sol nouvellement créées ne dépasse 200 m^2
- et que la hauteur soit limitée à 3,50 m à la sablière.

1-2-3 REGLE APPLICABLE AU SECTEUR NX3 (COMMUNE DE VAULX), CORRESPONDANT A L'ANCIEN CAMPING

Seuls sont autorisés les constructions, installation et aménagements relevant de la sous-destination « autres hébergements touristiques » sous réserve :

- d'être sous forme de construction légère
- et que la totalité des emprises au sol nouvellement créées ne dépasse 200 m²
- et que la hauteur soit limitée à 3,50 m à la sablière.

1-2-4 REGLE APPLICABLE AU SECTEUR NX4

- à voir si besoin

1-2-5 REGLE APPLICABLE AU SECTEUR NX5 (COMMUNE DE MARIGNY SAINT-MARCEL), CORRESPONDANT A UN HEBERGEMENT INSOLITE

- L'extension d'une construction existante et/ou la création d'annexes, relevant de la sous-destination « restauration » et/ou « autres hébergement touristique », sous réserve que l'emprise au sol nouvelle ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol existante et dans la limite d'une surface de plancher totale résultant de ces évolutions de 80 m2 de surface de plancher, à compter de la date d'approbation du PLUiHM.
- Aucune majoration de l'emprise du parking de surface ne sera autorisé.
- La hauteur est limitée à 3,50 m à la sablière et ne pourra excéder la hauteur initiale des bâtiments existants, hormis ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

1-2-7 REGLE APPLICABLE AU SECTEUR NX7 (COMMUNE DE LORNAY), CORRESPONDANT AUX JARDINS DE LORNAY

Seuls sont autorisés :

- L'extension d'une construction existante et/ou la création d'annexes, relevant de la sous-destination « restauration » et/ou « activités de services avec accueil du public », sous réserve que l'emprise au sol nouvelle ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol existante et dans la limite d'une surface de plancher totale résultant de ces évolutions de 200 m2 de surface de plancher, à compter de la date d'approbation du PLUiHM.
- La hauteur est limitée à 3,50 m à la sablière.

1-2-8 REGLE APPLICABLE AU SECTEUR NX8 (COMMUNE DE VAULX) CORRESPONDANT AUX JARDINS SECRETS

Seuls sont autorisés, **dans la limite totale de 500 m2 de surface de plancher :**

- L'extension d'une construction existante et/ou la création d'annexes, relevant de la sous-destination « restauration » et/ou « activités de services avec accueil du public », sous réserve que l'emprise au sol nouvelle ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol existante et dans la limite d'une surface de plancher totale résultant de ces évolutions de 200 m2 de surface de plancher, à compter de la date d'approbation du PLUiHM.
- Les constructions nouvelles relevant de la sous-destination « autres hébergements touristiques ».

La hauteur est limitée à 3,50 m à la sablière.

1-2-9 REGLE APPLICABLE AU SECTEUR NX9 (COMMUNE DE MARCELLAZ-ALBANAIS), CORRESPONDANT A L'EXTENSION D'UN GITE

Seuls sont autorisés les constructions, installation et aménagements relevant de la sous-destination « autres hébergements touristiques » sous réserve :

- et que la totalité des emprises au sol nouvellement créées ne dépasse 200 m²

- et que la hauteur soit limitée à 3,50 m à la sablière.

1-2-10 REGLE APPLICABLE A L'ENSEMBLE DES SECTEURS NX

Sont autorisés :

> L'extension limitée des constructions à destination d'habitation existantes et présentant une surface de plancher minimale de 50 m^2 à la date d'approbation du PLUiHM, dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction existante, sans que cette extension n'excède 60 m^2 de surface de plancher. En outre, cette extension ne doit pas conduire à la création de logements supplémentaires.
Concernant les annexes, les habitations existantes présentant une surface de plancher minimale de l'ordre de 50 m2 peuvent avoir au maximum:

- deux annexes d'une superficie cumulée de 40 m2 d'emprise au sol et une hauteur maximum de 4m ;
- une piscine. Les bassins des piscines sont limités à une emprise de 24 m2.

Ces annexes et piscine devront soit être accolées au bâtiment principal, soit être implantées à 10 m maximum de la construction principale à usage d'habitation. **Toutefois, cette distance peut être supérieure pour les seuls garages dans les terrains dont la pente est supérieure à 10% et uniquement si l'objectif est de se rapprocher de la voie de desserte.**

> Dans une construction existante, identifiée au préalable comme pouvant changer de destination, est autorisé le changement de destination vers l'habitation, sous réserves :

- qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
- que la construction ait été régulièrement édifiée.

1-3/ Règles applicables au secteur Ngv :

Sont uniquement autorisé le logement lié à la sédentarisation des gens du voyage. les constructions neuves sont autorisées sans que la totalité de l'emprise au sol nouvellement créée ne dépasse **30 m^2.**
Complémentairement, le stationnement des caravanes et résidences mobiles est autorisé.

La hauteur des constructions est limitée à 3,50 m.

1-4/ Règles applicables aux secteurs Nr :

Sont uniquement autorisés :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) relevant de la rubrique 2760 : Installation de stockage de déchets inertes (ISDI),
- en lien avec l'ISDI, des installations temporaires de tri, de concassage et criblage, uniquement durant la durée d'exploitation de l'ISDI.

Excepté sur la commune de Rumilly, à l'issue de l'exploitation de l'ISDI, d'un retour à un usage agricole avec un suivi agronomique sont obligatoires.

1-5/ Règles applicables aux secteurs Nm :

Sont uniquement autorisés les installations permanentes de transit, regroupement, tri, recyclage, concassage, criblage de matériaux inertes, relevant des rubriques 2515 et 2517 au titre de la règlementation des Installations Classées pour l'Environnement (ICPE).

ARTICLE N2- USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS ADMIS SOUS CONDITIONS OU INTERDITS

2-1/ Règle générale hors secteurs NX et Ngv

Sont interdits les usages des sols et natures d'activités autres :

- Que ceux nécessaires aux services publics (y compris les infrastructures) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.
- Que ceux définis à aux articles N1 et N2.

2-2/ Usages des sols et nature d'activité admis sous conditions particulières, hors secteurs NX et Ngv

Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :

- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation, sous-sol).
- Ils participent à la diversification de l'activité agricole, sous réserve d'être **en mesure de justifier auprès des autorisés compétentes de la nature des déchets utilisés et de l'utilisation de ces déchets pour des impératifs de valorisation des terres agricoles et de ne pas fragiliser l'alimentation d'une zone humide. De plus, un suivi et une remise en état agricole des terres est obligatoire. L'enfouissement et de dépôt de déchets sont interdits sur les terres agricoles, à l'exception de la valorisation de déchets à des fins de travaux d'aménagement ou de la valorisation de déchets autorisés à être utilisés comme des matières fertilisantes ou supports de cultures.**
- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction.
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.).
- Ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou en lien avec les ouvrages ou avec les aménagements d'équipements publics (infrastructure cyclable, ...).
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.
  Ils sont rendus nécessaires en application d'un Plan de Prévention des Risques.

Aucun remblai ne sera autorisé en EBC.

Les panneaux solaires au sol sont interdits, excepté :

- si lié à une habitation existante dans les conditions fixées à l'article N1.
- Ou s'ils sont implantés en secteur Ne.

2-3/ Complémentairement, dans les secteurs de carrière repérées au titre de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme

Dans les secteurs de carrière repérés sur le règlement graphique, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol et du sous-sol sont autorisées lorsqu'elles sont liées à la

délivrance d'une autorisation au titre de l'article L.515-1 du code de l'environnement, sous réserve d'une modification du PLUiHM et la mise en place d'un règlement dédié intégrant des prescriptions adaptées aux enjeux.

Ces secteurs sont aussi susceptibles d'être étudiés pour le stockage de terres dans le cadre d'une procédure ISDI le cas échéant.

ARTICLE N3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ mixité sociale dans l'habitat

Sans objet.

3-2/ Mixité fonctionnelle

Sans objet.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

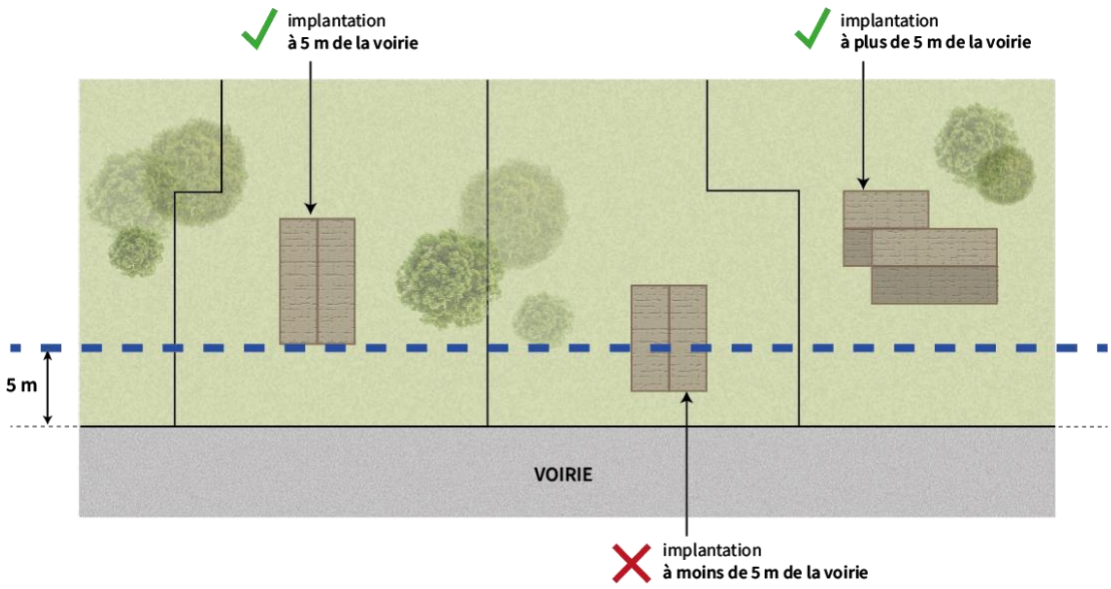
Rappel, il convient de se reporter complémentairement au chapitre IV de la Partie I (dispositions générales), pour connaitre les modalités de calcul des règles du présent article.

4-1/ Implantation des constructions par rapport aux voies et au domaine public

4-1-1 REGLE GENERALE

Les constructions, y compris enterrées, s'implantent avec un retrait minimal de 5 m vis-à-vis de l'alignement actuel ou futur des voies publiques et des voies privées ouvertes au public (sauf indication contraire au plan relative aux reculs graphiques).

Schéma illustratif non opposable



L'implantation est libre pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

4-1-2 REGLE PARTICULIERE N°1

Pour les annexes non accolées uniquement : s'implantent avec un retrait minimal de 3 m vis-à-vis de l'alignement actuel ou futur des voies publiques et des voies privées ouvertes au public (sauf indication contraire au plan relative aux reculs graphiques).

4-1-3 REGLE PARTICULIERE N°2

Pour les **ouvrages techniques**, et les installations nécessaires au fonctionnement des **services publics**, ou d'intérêt collectif uniquement, l'implantation est libre.

Exemples d'installations d'intérêt collectif : réseaux, stations de transformation d'électricité., stations de pompage, réservoirs d'eau, stations de traitement des eaux usées, postes de refoulement ou de relevage d'effluents etc...

4-1-4 REGLE DE RETRAIT VIS-A-VIS DES ROUTES DEPARTEMENTALES HORS AGGLOMERATION

Le retrait vis-à-vis de l'axe des routes départementales est de :

- 12 m par rapport à l'axe des RD hors agglomération.
- 25 m par rapport à l'axe des DD910, RD3, RD14 et RD16 hors agglomération.

Toutefois, ces retraits spécifiques ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4-2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4-2-1 REGLE GENERALE

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction, y compris enterrée, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

4-2-2 REGLE PARTICULIERE N°2

Complémentairement pour les piscines, retrait de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives.

4-2-3 REGLE PARTICULIERE N°2

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les **ouvrages techniques**, et les installations nécessaires au fonctionnement des **services publics**, ou d'intérêt collectif uniquement, l'implantation est libre.

Exemples d'installations d'intérêt collectif : réseaux, stations de transformation d'électricité., stations de pompage, réservoirs d'eau, stations de traitement des eaux usées, postes de refoulement ou de relevage d'effluents etc...

4-3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

4-4/ Hauteur

4-4-1

La hauteur d'une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

4-4-2 REGLE GENERALE

la hauteur des constructions n'est pas limitée, mais doit être compatible avec le site naturel

environnant et ne pourra excéder la hauteur initiale des bâtiments existants, hormis ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

4-4-3 REGLE PARTICULIERE POUR LES HABITATIONS

La différence de niveau entre tout point de la sablière principale et le sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, est limitée à 7 m. Cette hauteur maximum est portée à 8 m à l'acrotère en cas de toiture plate.

Une tolérance de 0,5 m de hauteur est admissible lorsque la hauteur déterminée, comme il est indiqué ci-dessus, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'**étages droits**.

Les aménagements de **combles** sont autorisés.

4-5/ Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE N5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

5-1/ Implantation par rapport au terrain

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes. Les terrassements non justifiés pour des raisons techniques sont interdits.

En outre :

- Les bâtiments agricoles de grande longueur s'implantent parallèlement aux courbes de niveau et minimisent remblais et déblais.
- Les constructions agricoles ne sont pas implantées sur un point haut à forte covisibilité.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion d'une construction existante à son environnement et notamment son adaptation au terrain pourront être demandées pour l'obtention d'un permis de construire.

La hauteur des murs de soutènement sera limitée à 1,50 m. Lorsqu'ils sont perceptibles depuis l'espace public, les murs de soutènement seront traités en maçonnerie de pierres apparentes ou bien par d'autres assemblages et matériaux permettant une intégration paysagère de qualité. Pour autant l'ouvrage présentera un traitement fini.

5-2/ Aspect des matériaux

Pour les habitations : se référer au règlement applicable au secteur UC.

Pour les autres constructions : Non règlementé.

5-3/ Aspect des façades

Les formes et les dimensions des ouvertures, les proportions entre les parties pleines et les ouvertures, les saillies, doivent contribuer à l'harmonie de composition de la façade.

La coloration des façades et les éléments de superstructure, tel le bardage devront être en harmonie avec celle des bâtiments environnants et respecter le nuancier annexé au règlement.

Les murs aveugles apparents des bâtiments et les murs séparatifs doivent s'harmoniser avec les autres façades.

Pour les habitations : se référer complémentairement au règlement applicable au secteur UC.

5-4/ Aspect des toitures

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les teintes des toitures à pans ne devront pas contraster de par leur teinte ou leur pouvoir réfléchissant avec celles existantes et respecter le nuancier annexé au règlement.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné, notamment vis-à-vis d'une forte pente ou sur un mur pignon.

Les toits en forme de pyramide ou pointe de diamant sont interdits. Ainsi, le linéaire du faitage principal devra être égal au moins à 30% du linéaire de la plus grande façade du bâtiment.

Les toitures plates sont autorisées lorsqu'elles répondent à l'une des conditions suivantes :

- Toitures-terrasses accessibles rattachées aux logements et locaux.
- Toitures végétalisées, sous réserve de présenter une épaisseur de substrat de 0,30 cm minimum (se référer à l'OAP thématique A / Action 3 / objectif 3).
- Toitures des équipements publics et d'intérêt collectif.

Pour les habitations : se référer complémentairement au règlement applicable au secteur UC.

5-5/ Aspect des clôtures

Pour les habitations : se référer au règlement applicable au secteur UC.

Pour les autres constructions :

- Les clôtures ne doivent pas présenter d'entraves à la circulation de la petite faune : elles sont composées de grillages à maille lâche ou d'une clôture « agricole » (piquets en bois reliés par des câbles métalliques) ou encore d'une haie vive.
- Les haies végétales seront réalisées préférentiellement avec des essences locales et variées dont la liste est annexée au présent règlement.
- Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies.

5-6/ Performance énergétique et environnementale des constructions

- Pour toute création de bâtiment principal, hors réhabilitations, la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales des toitures est obligatoire.
- Les panneaux solaires en toiture sont autorisés, sous réserve de présenter une teinte se rapprochant de celle de la partie du bâtiment où les panneaux sont implantés. Ces panneaux peuvent être implantés en surimposition des toitures.
- Les dispositifs de type pompe à chaleur, appareils de climatisation, VMC et ventilations des garages seront accolés à un bâtiment. Le ou les dispositifs(s) en cause devront faire l'objet d'un habillage à minima ajouré et seront dans tous les cas réalisés(s) selon les caractéristiques architecturales de la construction à laquelle il est accolé.

ARTICLE N6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Règles qualitatives

- Les haies et les bosquets existants seront conservés et complétées afin de constituer une structure globale et cohérente avec le paysage et de revaloriser les fonctions écologiques et microclimatiques de la zone naturelle de la commune.
- Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales, économes en eau, dont la liste est annexée au présent règlement.
- Les talus devront être végétalisés et de rapprocher des formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.
- Les places de stationnement extérieures et non couvertes doivent être perméables.

ARTICLE N7- stationnement

Rappel, il convient de se reporter complémentairement au chapitre IV de la Partie I (dispositions générales), pour connaitre les modalités de calcul des règles du présent article.

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil du public.

Règles quantitatives

	Nombre de places VL minimum
HABITATION	
Pour les logements de fonction	Maximum une place par logement
Pour les logements	1 place de stationnement par tranche de 40 m2 de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Autres hébergements touristiques	Une place de stationnement par chambre

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N8 – desserte par les voies publiques ou privées

8-1/ Accès

Les constructions et installations sont refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic qu'ils supportent.

Le nombre d'accès sur les voies publiques et sur les voies privées ouvertes à la circulation publique est limité à 1 par terrain dans l'intérêt de la sécurité. En cas de division d'un terrain en vue de bâtir, un seul accès sera autorisé pour l'ensemble des terrains compris dans le périmètre de l'opération.

Tout accès nouveau sur une voie publique ou sur une voie privée ouverte à la circulation publique doit présenter une largeur maximum de 5 mètres.

8-2/ Voiries

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la **défense incendie** et **protection civile**. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'**ordures ménagères** liés aux constructions.

Les voies nouvelles (privées ou publiques) 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 si présence d'un point d'apport volontaire) de faire demi-tour. La pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 5%. Des continuités piétonnes et/ou cycles pourront être imposées.

ARTICLE N9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se référer complémentairement à l'OAP thématique E « les Cycles de l'Eau » pour connaitre les modalités de mise en œuvre et les bonnes pratiques pour intégrer pleinement les enjeux de gestion de l'eau.

9-1/ Eau potable

Tout projet devra se référer au schéma de distribution en eau potable, dans les annexes sanitaires du PLUiHM.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée conformément aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

Dans le cas d'une construction nouvelle ou d'un changement de destination prévu à l'article N1, si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques (longueur de la canalisation, relief, temps de séjour de l'eau), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captages, forages ou puits particuliers aptes à fournir l'eau potable en quantité suffisante, après déclaration ou autorisation conformément à la règlementation en vigueur ; dans ces cas, l'alimentation en eau potable devra être mise en œuvre conformément à la règlementation en vigueur.

Rappel de l'article L2224-9 du code de collectivités territoriales : tout prélèvement, puits ou forage dont l'eau est destiné à la consommation humaine et à des fins d'usage unifamilial doit faire l'objet d'une déclaration en mairie. Dans le cadre d'un usage collectif ou agroalimentaire, celui-ci devra être autorisé par arrêté préfectoral en application des dispositions prévues au Code de la Santé Publique (articles L1321-7 et R1321-6)

9.2 – Eaux usées

9-2-1/ Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

9-2-2/ Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau interne séparatif eaux usées – eaux pluviales.

9-2-3/ L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

9-2-4/ **REGLE ALTERNATIVE**

En l'absence d'un tel réseau, ou dans l'attente de son extension, les constructions ou installations génératrices d'eaux usées doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Ces installations devront être installées sur l'unité foncière, ou par voie de servitude en cas d'impossibilité technique, à moins de 30 m de la construction principale, y compris ci ladite construction principale est implantée en zone urbaine, sous réserve qu'elle soit légalement édifiée à la date d'approbation du PLUiHM. Ainsi, cette disposition ne s'applique pas aux constructions

nouvelles édifiées en zone urbaine.

Les dispositifs d'assainissement non collectif seront réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et permettre le raccordement au réseau public au moment de la création de ce dernier.

La solution technique choisie et le choix de la filière devront être adaptés à l'utilisation du terrain pour limiter les risques d'atteinte à la salubrité et à la sécurité et garantir la pérennité des ouvrages dans le temps (circulation, bétail, etc...).

Ce dispositif devra respecter les préconisations sanitaires annexées au PLUiHM, le Schéma Intercommunal d'Assainissement et le règlement d'assainissement intercommunal.

Les dispositifs d'assainissement non collectif seront réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et permettre le raccordement au réseau public au moment de la création de ce dernier.

9-2-5/ Tout rejet des eaux usées non-traitées dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit, et inversement.

9-3/ Eaux pluviales

Tout projet devra justifier de sa compatibilité avec les schémas communaux de gestion d'eaux pluviales présentées en annexes sanitaires du PLUiHM.

Sur les communes non couvertes par un schéma directeur annexé au PLUiHM, les dispositions suivantes seront applicables :

9-3-1/ Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (toitures, surfaces imperméabilisées dont voirie privées ...) sont traitées par infiltration dans le sol si la capacité des sols le permet. L'incapacité d'infiltration devra être justifiée.

Dans le cas où cette infiltration n'est pas possible ou que partiellement, les eaux pluviales collectées devront être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales existant dont le débit de fuite maximal autorisé sera de **15L/s/ha du projet hors espaces éco-aménagés,** pour une période de retour de 10 ans.

L'évacuation des eaux pluviales devra être autorisée par le gestionnaire du réseau d'assainissement des eaux pluviales dans lequel il se rejette.

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 afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

9-3-2/ En cas d'acceptation des eaux pluviales dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées avant rejet.

9-3-3/ **REGLE ALTERNATIVE**

Une étude spécifique au projet ou les schémas communaux figurant dans les annexes sanitaires pourront permettre de réévaluer les dimensionnements de stockage et les débits de fuite maximum.

9-4/ Énergies et télécommunications

Toute construction à usage d'habitation, 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.

Les réseaux aériens existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible. Si elles sont visibles de l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

9-5/ Ordures ménagères

Non règlementé.

ANNEXE

NUANCIER INTERCOMMUNAL

Voir Nuancier intercommunal annexé au présent règlement.

ANNEXE

PALETTE VEGETALE

Essences préconisées pour les haies bocagères

Les essences suivantes sont recommandées et sont à privilégier au sein de l'espace public, au sein des stationnements et pour la mise en place d'alignements :

Nom vernaculaire	Nom scientifique
Tilleuls	*Tilia sp., cordata...*
Erables	*Acer pseudoplatanus, negundo,macrophyllum...*
Sophora	*Sophora japonica*
Liquidambar	*Liquidambar styraciflua, orientalis*
Frêne	*Fraxinus*
Chêne	*Quercus rubra, robur, pubescens...*
Charmes	*Carpinus betulus*
Hêtres	*Fagus sylvatica*
Sorbier des oiseleurs	*Sorbus aucuparia*
Merisier à grappe	*Prunus padus*
Cerisier	*Prunus sp., cerasus, avium*

Plantation pour les parcelles à vocation d'habitat

Les essences suivantes sont recommandées dans le cadre de plantations d'arbustes d'ornement et de bandes plantées :

Nom vernaculaire	Nom scientifique
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*
Cornouiller blanc	*Cornus alba*
Fusain	*Eunonymus alatus*
Eleagnus	*Eleagnus ebbingei, sp ....*
Viorne lantane	*Viburnum lantana*
Viorne obier	*Viburnum opulus*
Aubépine	*Crataegus monogyna*

ANNEXE – PALETTE VEGETALE

Erable champêtre	*Acer campestre*
Noisetiers	*Corylus avellana*
Néfliers	*Mespilus germanica*
Prunelliers	*Prunus spinosa*
Amélanchier	*Amelanchier ovalis, lamarckii*
Seringat	*Philadelphus coronarius*
Rosier	*Rosa sp, canina, glauca…*
Laurier tin	*Viburnum tinus*
Cytise	*Laburnum vulgare*
Houx	*Ilex aquifolium, altaclarensis*
Charme	*Carpinus betulus*
Groseiller à fleur	*Ribes sanguineum*
Lilas	*Syringa vulgaris*
Sureau noir	*Sambucus nigra*
Millepertuis arbustif	*Hypericum sp.*
Epine vinette	*Berberis vulgaris*

Les essences suivantes sont recommandées dans le cadre de plantations de haies à caractère champêtre:

Nom vernaculaire	**Nom scientifique**
Noisetier	*Corylus avellana*
Prunellier	*Prunus spinosa*
Troène	*Ligustrum vulgare*
Bourdiane	*Frangula vulgaris*
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*
Sureau noir	*Sambucus nigra*
Fusain	*Euonymus europaeus*
Viorne lantane	*Viburnum lantana*
Eglantier	*Rosa canina*

ANNEXE – PALETTE VEGETALE

Alisier blanc	*Sorbus aria*
Houx	*Ilex aquifolium, altaclarensis*
Aubépine	*Crataegus monogyna*
Merisier	*Prunus avium*
Sorbier	*Sorbus aucuparia*
Charme	*Carpinus betulus*
Aulne glutineux	*Alnus glutinosa*
Erable champêtre	*Acer campestre*
Frêne commun	*Fraxinus excelsior*
Chêne	*Quercus robur, pubescens*
Saule marsault	*Salix caprea*
Châtaignier	*Castanea sativa*

Les essences suivantes sont recommandées dans le cadre de plantations de couvre-sol et végétaux bas (bande plantée) :

Nom vernaculaire	**Nom scientifique**
Lierre	*Hedera helix*
Pervenche	*Vinca sp.*
Chèvrefeuille	*Lonicera nitida*
Millepertuis	*Hypericum perforatum*
Pachysandra	*Pachysandra terminalis, procumbens*
Viorne	*Viburnum sp.*
Veronique	*Hebe veronique*
Corbeille d'argent	*Cerastium tomentosum*
Bruyère	*Erica*
Deutzia	*Deutzia sp., gracilis*
Sauge	*Salvia sp.*
Spirée	*Spiraea x vanhouttei, sp.*