DEPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE

Saint Pierre EN FAUCIGNY

COMMUNE DE SAINT PIERRE EN FAUCIGNY

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

« Certifié conforme par le Maire et annexé à la présente délibération approuvant la modification n°1 le 14 septembre 2023 »

Le Maire,
M. Marin GAILLARD

SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY

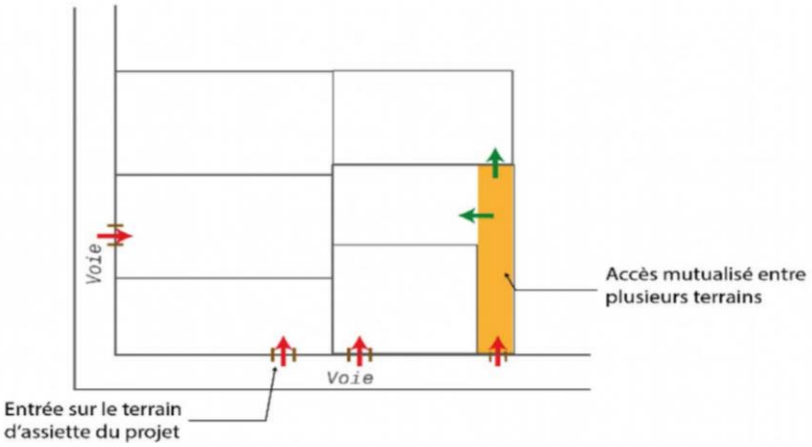
SEPTEMBRE 2023

256, ch. du perrey - 74190 passy - tél. fax. 04 50 93 88 66 - email. mccarde@infonie.fr

n° SIRET 431 852 003 000 18 - code APE 742A0

LEXIQUE		**p 3**
TITRE I -	**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**	**p 6**
	Zones Ua et secteurs Uaa, Uab et Ua1	**p 6**
	Zones Ub avec secteurs Uba	**p 15**
	Zones Uc avec secteurs Uca	**p 24**
	Zones Ue avec secteurs Uea	**P 35**
	Zones Uf	**P 40**
	Zones Ux avec secteurs Uxa et Uxc	**P 44**
	Zone Uz	**P 50**
TITRE II -	**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE**	**p 55**
	Zones AU	**p 55**
	Zones AUb	**P 57**
	Zones AUc	**P 66**
	Zones AUx avec secteur AUxa, AUxb	**P 75**
TITRE III -	**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**	**p 82**
	Zones A avec secteurs Ap,	**p 82**
TITRE IV -	**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**	**p 90**
	Zones N avec secteurs Nce, Np Nsl, Nstep, Ngv Ndi, Nh, Ns	**p 90**

Accès : L'accès est la partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.
En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.



Alignement : L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Annexe : construction secondaire non habitable, 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 (20 mètres maximum) 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 nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement.
Exemples : sont considérées comme annexe : un garage destiné au stationnement, un abri de jardin, un abri de voiture, un poste de transformation électrique.

Le coefficient de pleine terre désigne la proportion entre la surface de pleine terre et la surface de l'ensemble des parcelles. Ce coefficient se calcule comme suit :
Coefficient de pleine terre (%) = surface de pleine terre/surface de l'unité foncière du projet.

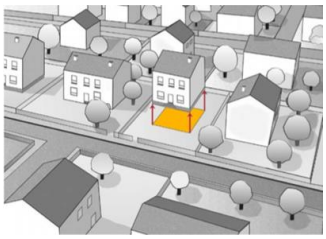
Construction : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

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 ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Domaine public : le domaine public comprend les biens qui appartiennent à une personne morale de droit public et qui lui sont rattachés, soit par détermination de la loi, soit par affectation à l'usage direct du public, soit par affectation à un service public.

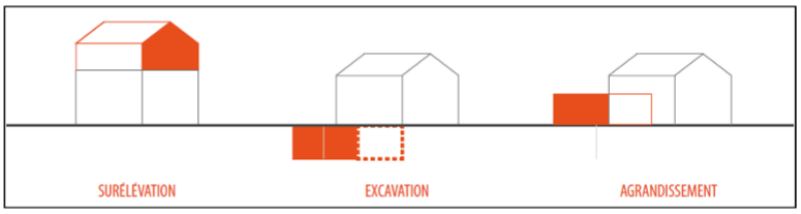
Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol : les débords et surplombs, les balcons, les locaux annexes et les rampes d'accès extérieures. Ne

sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol : les terrasses de plain-pied, les aires de stationnements extérieures non couvertes, les éléments de modénature, tels que les bandeaux, les corniches ou simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.



Espace de pleine terre : Un espace libre ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :
> son revêtement est perméable ;
> sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
> il doit être végétalisé.
Ne sont pas considérés comme espace de pleine terre les surfaces situées sous des balcons ou éléments en saillie par rapport au nu de la façade, dès lors que ces derniers sont situés à moins de 3 mètres au-dessus du niveau du sol après travaux et que leur profondeur excède 0,5 mètres.

Extension : consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.



Schémas illustratifs

Façade : la façade d'un bâtiment ou d'une construction correspond 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.

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.

Garage : est considéré comme garage tout local servant d'abri aux voitures, moto, …

Implantation des constructions : Les implantations des constructions se calculent par rapport aux voies publiques et privées, aux emprises publiques et limites séparatives.

Limite séparative : 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.

Surface de plancher : somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couverts, dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- 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,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- 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,
- 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.

Surfaces imperméabilisées : Est considérée comme surface imperméabilisée toute surface qui ne laisse pas pénétrer les eaux de pluie. Sont donc comptées dans les surfaces imperméables toutes les constructions ; les piscines ; les terrasses ; les voies d'accès .... etc. Toutefois, les toitures, les aires de stationnement et les voies d'accès ne sont pas comptabilisées dans les surfaces imperméabilisées si elles sont végétalisées ou réalisées en matériaux perméables.

Tènement : Un tènement est un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie ou emprise : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.
Une voie privée est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.
Le recul s'applique aux voies publiques et privées.

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE Ua avec secteurs Uaa, Uab et Ua1

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs et aires de sport ouverts au public ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 5 unités ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation et ceux nécessaires à la réalisation de voiries et de liaisons douces (piétons/cycles) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions destinées à l'artisanat de plus de 180 m² de surface de plancher ou présentant des nuisances pour le voisinage ;
- les bâtiments destinés à l'activité agricole, les bâtiments d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- Les bâtiments ayant fonction d'entrepôts, sauf les réserves commerciales intégrées aux commerces admis dans la zone.
- Les éoliennes ;
- Les châssis et serres supérieurs à 1 m 80
- Les antennes de radiotéléphonies
- les annexes fonctionnelles, accolées ou non, des constructions énumérées ci-dessus

ARTICLE Ua 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et des dépendances techniques nécessaires à ces constructions, peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :

- d'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone,
- d'être sans effet à leur égard,
- de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction,
- d'être imposés par des considérations architecturales particulières,

nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 12 de la zone.

Les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural sont admis dans la mesure où :

- le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 12 de la zone
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

Les annexes non habitables sont autorisées, plus une piscine le cas échéant, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.

Les bâtiments existants autres que les bâtiments agricoles non conformes à la destination de la zone peuvent être réhabilités ou bénéficier d'une extension à condition que leur destination soit conservée. En cas de changement de destination, ces bâtiments devront se conformer aux règles de la zone.

Les bâtiments agricoles peuvent seulement être réhabilités dans le volume existant sans extension possible.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition d'une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Tout tènement supérieur à 5 000 m2 doit accueillir un minimum de 30 % de surface de plancher affectée à des logements locatifs sociaux.

En secteur Ua1, les constructions et aménagements devront respecter l'ensemble des dispositions prévues dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du "centre de St-Pierre", notamment et plus spécifiquement en matière d'accès et de voirie, de gabarit des bâtiments, de stationnement, d'espaces libres et de plantations.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 : ACCES ET VOIRIE

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique; en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur de plateforme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 4 m de chaussée ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 3 mètres de largeur (voie piétons/cycles) ;
- les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

Accès et Voirie

- le raccordement d'un accès privé ou d'une voirie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.

ARTICLE Ua 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

- Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau à une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les ruisseaux et fossés des routes départementales, des voies communales et des voies ouvertes à la circulation publique. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.
- Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.
- Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes de plus de 30 places devront faire l'objet de la mise ne oeuvre d'un séparateur d'hydrocarbure.

Energies et communications :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Télédiffusion et antennes :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles et antennes individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

ARTICLE Ua 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans Objet.

ARTICLE Ua 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à 3 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques. En secteur Uaa, afin de favoriser un front de rue, les constructions doivent s'implanter obligatoirement à 3 m des voies et emprises publiques.

En secteur Uaa, les annexes ne peuvent en aucun cas être implantées en front de rue mais uniquement à l'arrière des bâtiments principaux.

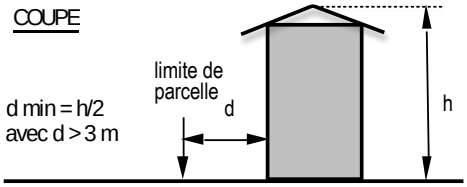
Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit à un mètre minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.



distance **à** la limite au moins **é**gale
à la moit**ié** de la hauteur **du bâ**timent

Toutefois, sur une profondeur de 20 mètres à partir de la limite de l'emprise publique ou de la voie, les constructions peuvent être implantées sur une limite latérale en tout point de la façade concernée.

En secteur Uaa, les constructions doivent s'implanter en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Les constructions annexes non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3,80 m au faîtage par rapport au terrain naturel et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 14 m, et qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des propriétés voisines soit à un mètre minimum par rapport aux limites des propriétés voisines.

ARTICLE Ua 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Implantation libre.

ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol (soit le rapport de la surface du terrain occupé par la construction à la superficie de la parcelle) n'est pas limité.

ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 15 m, avec un gabarit maximum de R+3.

Dans le secteur Uab, la différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 12 m, avec un gabarit n'excédant pas R+2.

Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

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

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction dans son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dispositions particulières :

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante des pentes de celui-ci.

Les constructions dont la conception générale ou de détail relève de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

Façades

Est interdit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés et briques creuses.

Les annexes et extensions mineures seront assorties aux façades principales.

Les paraboles et antennes devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Dans le secteur Uaa, les pignons des bâtiments implantés en limites parcellaires devront être traités de manière à assurer une bonne intégration dans le site, dans l'attente de la continuité du bâti.

Toitures

Les toitures seront au minimum à deux pans. Les croupes sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

Les débords de toiture des bâtiments principaux, obligatoires, devront être compris entre 90 cm et 1,50 m.

La pente de la toiture doit être comprise entre 35% et 80%. Pour les annexes supérieures à 10 m2 de surface de plancher, la pente des toits et les débords de toiture devront être en harmonie à ceux du bâtiment principal.

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception d'un élément architectural particulier. En effet, si le projet l'exige, la toiture terrasse est admise sur des surfaces limitées.

Néanmoins, sont autorisées les toitures terrasses constituées de dispositifs, matériaux d'isolation thermique ou procédés permettant des systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables et dont la liste est précisée dans le code de l'urbanisme.

Les toitures à un seul pan ne sont tolérées que pour les constructions annexes accolées et les extensions ne comportant pas plus d'un niveau. Pour les constructions annexes non accolées, seules les toitures à deux pans au minimum sont acceptées.

Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux ou d'aspect similaire.

Le matériau de couverture devra être adapté aux pentes exigées et devra être de teinte grise ou brune.

Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bio-climatiques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures ajoutées.

Les ouvertures sur les toitures ne seront autorisées que pour des lucarnes/jacobines et des châssis « type velux ».

Également autorisées, les vérandas, par leurs lignes, leurs matériaux, leurs proportions et leur volume devront être en harmonie avec le bâti existant.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures d'une hauteur de 1,50 m maximum doivent être constituées d'un grillage ou d'un autre dispositif à claire voie, et pourront comporter un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.

Les clôtures barbelées sont interdites.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,60 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. 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.

ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé :

- pour les constructions destinées à l'habitation :
  2 places de stationnement, dont au moins une couverte.
  1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- pour les constructions destinées aux bureaux :
  le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

- pour les constructions destinées à l'artisanat limitées à 180 m² de surface de plancher :
  le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration :
  1 place de stationnement par unité d'hébergement et une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant
- pour les constructions destinées au commerce :
  le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée
- pour les équipements publics ou d'intérêt général :
  le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50x5m et 6m de recul.
Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement exigé sera celui obtenu par l'application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnements s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la règle de stationnements liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

En outre, afin d'assurer le stationnement des deux roues, il est exigé l'affectation d'un local clos et couvert à l'usage des deux roues et situé à l'intérieur du bâtiment principal. Les dimensions de ce local devront être adaptées à l'importance de l'opération projetée.

ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX

L'autorité compétente peut exiger la réalisation d'espaces verts et/ou d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Néanmoins, un minimum de 25% de la surface des espaces non bâtis devra être traité en espaces verts. Ne sont pas considérés comme espaces verts les aires de stationnements enherbées.
Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local :
- les arbres de hautes tiges devront être d'essences locales
- les haies d'espèces exotiques et les haies mono-spécifiques sont interdites
- les haies vives devront comporter un minimum de 25% d'essences locales

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ua 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE Ua 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

ZONE Ub avec secteur Uba

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs ;
- les aires de sport
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 5 unités ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation et ceux nécessaires à la réalisation de voiries et de liaisons douces (piétons/cycles) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions destinées à l'artisanat de plus de 180 m² de surface de plancher ou présentant des nuisances pour le voisinage
- les bâtiments destinés à l'activité agricole, les bâtiments d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- Les bâtiments ayant fonction d'entrepôts, sauf les réserves commerciales intégrées aux commerces admis dans la zone.
- Les éoliennes ;
- Les châssis et serres supérieurs à 1 m 80, hormis en secteur Uba dans les périmètres repérés au document graphique ;
- Les antennes de radiotéléphonies ;
- les annexes fonctionnelles, accolées ou non, des constructions énumérées ci-dessus.
- Toutes constructions dans le secteur repéré au document graphique dont les terrains sont à protéger quels que soient les équipements qui les desservent.

ARTICLE Ub 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1 Rappels :

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect

des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.
Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et des dépendances techniques nécessaires à ces constructions, peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :

- d'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone,
- d'être sans effet à leur égard,
- de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction,
- d'être imposés par des considérations architecturales particulières,

nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 12 de la zone.

Les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural sont admis dans la mesure où :

- le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 12 de la zone
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

Les bâtiments existants autres que les bâtiments agricoles non conformes à la destination de la zone peuvent être réhabilités ou bénéficier d'une extension à condition que leur destination soit conservée. En cas de changement de destination, ces bâtiments devront se conformer aux règles de la zone.

Les bâtiments agricoles peuvent seulement être réhabilités dans le volume existant sans extension possible.

Tout tènement supérieur à 5 000 m2 doit accueillir un minimum de 30 % de surface de plancher affectée à des logements locatifs sociaux.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition d'une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les annexes non habitables sont autorisées, plus une piscine le cas échéant, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 : ACCES ET VOIRIE

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique; en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur de plate forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 4 m de chaussée ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 3 mètres de largeur (voie piétons/cycles) ;
- les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

Accès et Voirie

- le raccordement d'un accès privé ou d'une voie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.

ARTICLE Ub 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

- Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau à une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les ruisseaux et fossés des routes départementales, des voies communales et des voies ouvertes à la circulation publique. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.

- Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.
- Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.

  Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes de plus de 30 places devront faire l'objet de la mise ne oeuvre d'un séparateur d'hydrocarbure.

Energies et communications :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Télédiffusion et antennes :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles et antennes individuelles doivent être dissimulées par tout moyen adapté.

ARTICLE Ub 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Ub 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 4 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Hors agglomération, les constructions ne pourront s'implanter à moins de 18 mètres de l'axe de la route départementale 6.

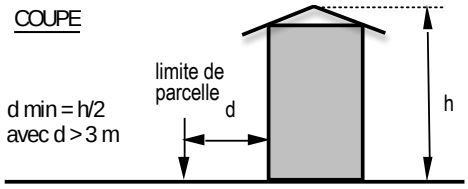
Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit à un mètre minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE Ub 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, à l'exception des annexes.



distance à la limite au moins égale
à la moitié de la hauteur du bâtiment

Dans le cas de constructions d'habitat groupé, les implantations en limites de parcelles lorsqu'il s'agit d'un permis groupé ou d'un lotissement sont autorisées.

En limite d'unité foncière, les règles de prospects devront être respectées.

Les constructions annexes non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3,80 m au faîtage par rapport au terrain naturel et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 14 m, et qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des propriétés voisines soit à un mètre minimum par rapport aux limites des propriétés voisines.

ARTICLE Ub 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Implantation libre.

ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol (soit le rapport de la surface du terrain occupé par la construction à la superficie de la parcelle) est limité à 0,30.

Rentre dans la définition du CES :

- la surface au sol de la partie close et couverte du rez-de-chaussée de la construction mesurée à l'extérieur des murs de façade, garage et rampes d'accès compris;
- les surfaces non closes au RDC mais dont la projection au sol est possible : porche, loggia, véranda ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux;
- les débords de toit portés par des poteaux, les simples débords de toit traditionnels n'étant pas compris dans l'emprise au sol;
- les bassins de piscine couverts ou non ;
- un abri de voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs;
- un garage fermé indépendant de la construction principale;
- un abri de jardin, un atelier indépendant, qu'ils soient clos ou couverts ou similaires à l'abri voitures dans les conditions précisées ci-dessus;
- un abri à poubelles dans le même cas et aux mêmes conditions que l'abri voiture;

ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 18 m, avec un gabarit maximum de R+4.

En secteur Uba, la différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 15 m, avec un gabarit maximum de R+3.

Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages de réseau de transport électrique « HTB » que le gestionnaire a la possibilité de modifier, surélever ou déplacer pour des exigences fonctionnelles.

ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

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

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction dans son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dispositions particulières :

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante des pentes de celui-ci.

Les constructions dont la conception générale ou de détail relève de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

Façades

Est interdit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés et briques creuses.

Les annexes et extensions mineures seront assorties aux façades principales.

Les paraboles et antennes devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Toitures

Les toitures seront au minimum à deux pans. Les croupes sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

Les débords de toiture des bâtiments principaux, obligatoires, devront être compris entre 90 cm et 1,50 m.

La pente de la toiture doit être comprise entre 35% et 80%. Pour les annexes supérieures à 10 m2 de surface de plancher, la pente des toits et les débords de toiture devront être en harmonie à ceux du bâtiment principal.

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception d'un élément architectural particulier. En effet, si le projet l'exige, la toiture terrasse est admise sur des surfaces limitées. Néanmoins, sont autorisées les toitures terrasses constituées de dispositifs, matériaux d'isolation thermique ou procédés permettant des systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables et dont la liste est précisée dans le code de l'urbanisme.

Les toitures à un seul pan ne sont tolérées que pour les constructions annexes accolées et les extensions ne comportant pas plus d'un niveau. Pour les constructions annexes non accolées,

seules les toitures à deux pans au minimum sont acceptées.

Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux ou d'aspect similaire.

Le matériau de couverture devra être adapté aux pentes exigées et devra être de teinte grise ou brune.

Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bio-climatiques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures ajoutées.

Les ouvertures sur les toitures ne seront autorisées que pour des lucarnes/jacobines et des chassis « type velux ».

Egalement autorisées, les vérandas, par leurs lignes, leurs matériaux, leurs proportions et leur volume devront être en harmonie avec le bâti existant.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures d'une hauteur de 1,50 m maximum doivent être constituées d'un grillage ou d'un autre dispositif à claire voie, et pourront comporter un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.

Les clôtures barbelées sont interdites.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,60 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. 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.

ARTICLE Ub 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé :

- pour les constructions destinées à l'habitation :
  2 places de stationnement, dont au moins une couverte.
  1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- pour les constructions destinées aux bureaux :
  le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée
- pour les constructions destinées à l'artisanat limitées à 180 m² de surface de plancher :
  le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration :
  1 place de stationnement par unité d'hébergement et une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant
- pour les constructions destinées au commerce :
  le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
- pour les équipements publics ou d'intérêt général :

le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50x5m et 6m de recul. Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement exigé sera celui obtenu par l'application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnements s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la règle de stationnements liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

En outre, afin d'assurer le stationnement des deux roues, il est exigé l'affectation d'un local clos et couvert à l'usage des deux roues et situé à l'intérieur du bâtiment principal. Les dimensions de ce local devront être adaptées à l'importance de l'opération projetée.

ARTICLE Ub 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces verts et/ou d'aires de jeux.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Néanmoins, un minimum de 25% de la surface des espaces non bâtis devra être traité en espaces verts. Ne sont pas considérés comme espaces verts les aires de stationnements enherbées.
Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local :

- les arbres de hautes tiges devront être d'essences locales
- les haies d'espèces exotiques et les haies mono-spécifiques sont interdites
- les haies vives devront comporter un minimum de 25% d'essences locales

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ub 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE Ub 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

ZONE Uc avec secteur Uca

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uc 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs et aires de sport ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 5 unités ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation et ceux nécessaires à la réalisation de voiries et de liaisons douces (piétons/cycles);
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions destinées à l'artisanat de plus de 180 m² de surface de plancher ou présentant des nuisances pour le voisinage
- les bâtiments destinés à l'activité agricole, les bâtiments d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;
- les nouveaux commerces;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- Les bâtiments ayant fonction d'entrepôts, sauf les réserves commerciales intégrées aux commerces admis dans la zone.
- Les éoliennes ;
- Les châssis et serres supérieurs à 1 m 80, hormis dans les périmètres repérés au document graphique ;
- Les antennes de radiotéléphonies ;
- les annexes fonctionnelles, accolées ou non, des constructions énumérées ci-dessus.
- Toutes constructions dans le secteur repéré au document graphique dont les terrains sont à protéger quels que soient les équipements qui les desservent.
- les constructions ou extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 et les immeubles de grande hauteur dans les secteurs concernés par une zone de dangers graves de 75 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250 ;
- les constructions ou extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur dans les secteurs concernés par une zone de dangers très graves de 50 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250.

ARTICLE Uc 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et des dépendances techniques nécessaires à ces constructions, peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :

- d'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone,
- d'être sans effet à leur égard,
- de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction,
- d'être imposés par des considérations architecturales particulières,

nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 12 de la zone.

Les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural sont admis dans la mesure où :

- le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 12 de la zone
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

Les bâtiments existants autres que les bâtiments agricoles non conformes à la destination de la zone peuvent être réhabilités ou bénéficier d'une extension à condition que leur destination soit conservée. En cas de changement de destination, ces bâtiments devront se conformer aux règles de la zone.

Les bâtiments agricoles peuvent seulement être réhabilités dans le volume existant sans extension possible.

L'extension des commerces existants est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

Tout tènement supérieur à 5 000 m2 doit accueillir un minimum de 30 % de surface de plancher affectée à des logements locatifs sociaux.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition d'une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les annexes non habitables sont autorisées, plus une piscine le cas échéant, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 3 : ACCES ET VOIRIE

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique; en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur de plateforme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m et les pentes des voies ne pourront être supérieures à 12% ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) ;
- les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

Accès et Voirie

- le raccordement d'un accès privé ou d'une voie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.

ARTICLE Uc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

- Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuelle est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau à une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les fossés des routes départementales, des voies communales et des voies ouvertes à la circulation publique. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.
- Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement. Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes de plus de 30 places devront faire l'objet de la mise ne œuvre d'un séparateur d'hydrocarbures.

Energies et communications :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Télédiffusion et antennes :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles et antennes individuelles doivent être dissimulées par tout moyen adapté.

ARTICLE Uc 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Uc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

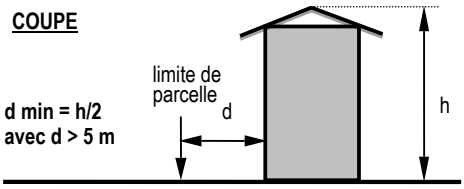
Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques et voies privées.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.
Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit à un mètre minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE Uc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, à l'exception des annexes.

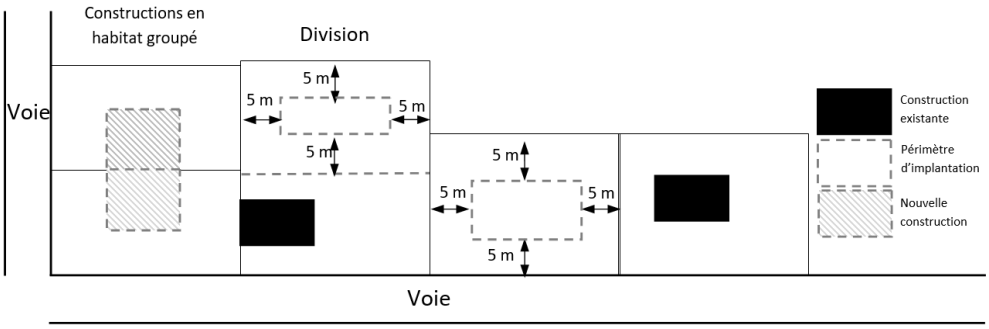


distance à la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment

Dans le cas de constructions d'habitat groupé, les implantations en limites de parcelles lorsqu'il s'agit d'un permis groupé ou d'un lotissement sont autorisées.

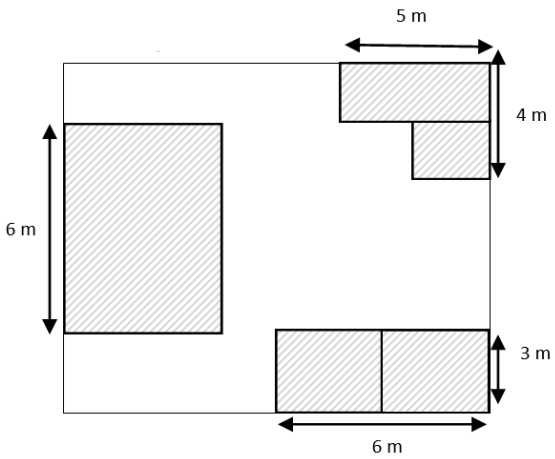
Les reculs ne s'appliquent pas qu'aux limites de l'opération mais également aux limites de la division parcellaire. A l'exception des constructions individuelles mitoyennes.

En limite d'unité foncière, les règles de prospects devront être respectées.



Les constructions annexes non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel et que la longueur de façade ne dépasse pas 6 m.

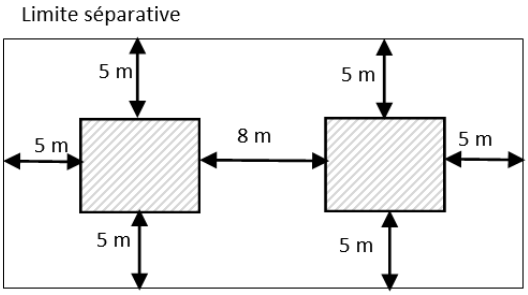
Le cumul des longueurs des façades dans la bande des 5 mètres des propriétés voisines ne peut excéder 9 mètres.



Implantation des piscines : toute implantation de piscine doit respecter une distance de 3 minimum entre le bassin de la piscine et les limites séparatives.
Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des propriétés voisines soit à un mètre minimum par rapport aux limites des propriétés voisines.

ARTICLE Uc 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre les constructions disjointes implantées sur une même propriété sera de 8 m minimum pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.
Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.



Les annexes ne sont pas concernées.

ARTICLE Uc 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol (soit le rapport de la surface du terrain occupé par la construction à la superficie de la parcelle) est limité 0,20.

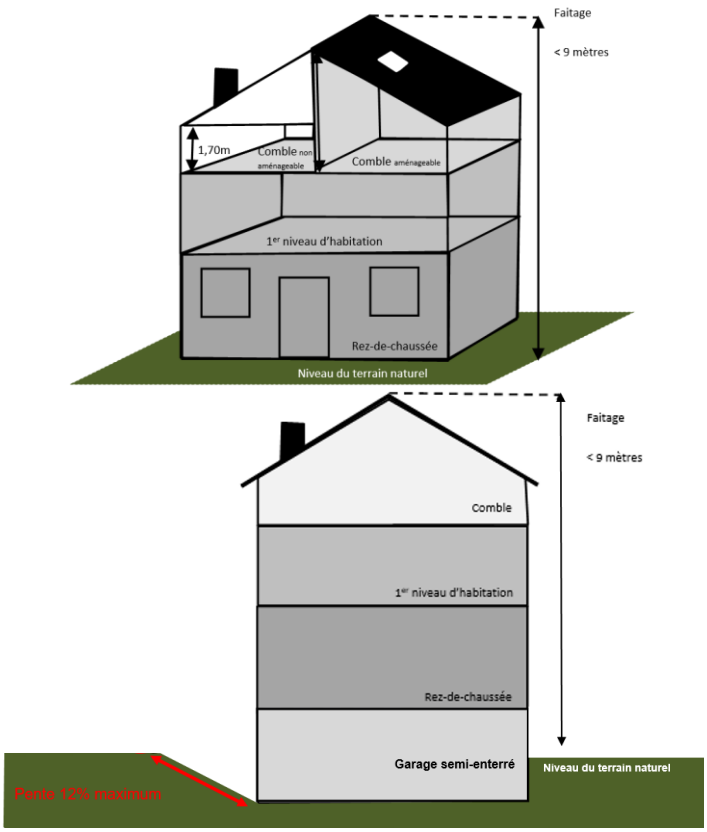
Rentre dans la définition du CES :

- la surface au sol de la partie close et couverte du rez-de-chaussée de la construction mesurée à l'extérieur des murs de façade, garage et rampes d'accès compris;
- les surfaces non closes au RDC mais dont la projection au sol est possible : porche, loggia, varangues ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux;
- les débords de toit portés par des poteaux, les simples débords de toit traditionnels n'étant pas compris dans l'emprise au sol;
- les bassins de piscine couverts ou non ;
- un abri de voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs;
- un garage fermé indépendant de la construction principale;
- un abri de jardin, un atelier indépendant, qu'ils soient clos ou couverts ou similaires à l'abri voitures dans les conditions précisées ci-dessus;
- un abri à poubelles dans le même cas et aux mêmes conditions que l'abri voiture;

ARTICLE Uc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 9 m avec un gabarit maximum de R+1+C

et un gabarit maximum de R+2+C sur une seule façade permettant la desserte de garages semi enterrés.



Source : ncU

Le premier niveau d'habitation devra être intégralement au-dessus du terrain naturel.
Pour les constructions avec toits plats, le gabarit doit respecter au maximum un rez + 1 + attique (étage supérieur d'un édifice, construit en retrait et généralement de façon plus légère).

Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages de réseau de transport électrique « HTB » que le gestionnaire a la possibilité de modifier, surélever ou déplacer pour des exigences fonctionnelles.

ARTICLE Uc 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

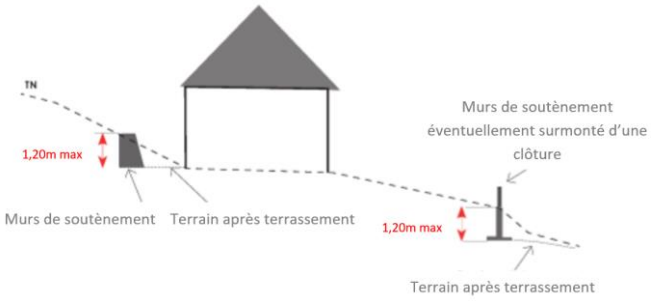
En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

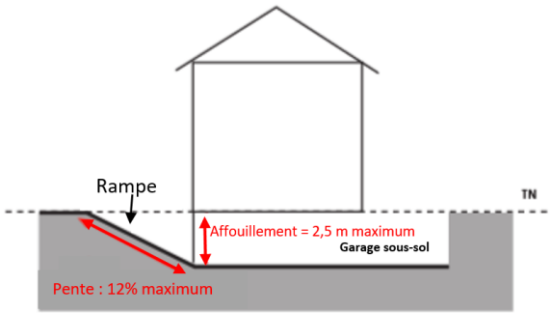
Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction dans son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dispositions particulières :

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante des pentes de celui-ci.

Pour les constructions, la hauteur de déblai et remblai du terrain naturel ne doit pas dépasser 1.20 m en une seule fois sur une pente inférieure à 12% et devra être adapté de façon à intégrer la construction à la pente du terrain.





Source : ncU

La hauteur des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 2,50 mètres sur une largeur maximale de 5 mètres (sur la base du terrain naturel). Les pentes d'accès au sous-sol ne pourront excéder 12%. Cette règle ne s'applique pas pour les terrains d'une pente supérieure ou égale à 12%.
Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière. Dans le cas d'enrochements, ceux-ci devront se limiter à leur strict minimum et être dûment justifiés dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les constructions dont la conception générale ou de détail relève de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

Façades

Est interdit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés et briques creuses.

Les annexes et extensions mineures seront assorties aux façades principales.

Les paraboles et antennes devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Toitures

Les toitures seront au minimum à deux pans. Les croupes sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

Les débords de toiture des bâtiments principaux, obligatoires, devront être compris entre 90 cm et 1,50 m. Les débords de toiture ne sont pas obligatoires pour les annexes implantées en limite séparative, l'égout de toiture devra être intégré à la construction. Dans le cas de construction implantée en limite : les eaux pluviales devront être gérées et ne pas être reversées sur la propriété voisine ou le domaine public.

La pente de la toiture doit être comprise entre 35% et 80%. Pour les annexes supérieures à 10 m2 de surface de plancher, la pente des toits et les débords de toiture devront être en harmonie à ceux du bâtiment principal.
Les toitures terrasses sont interdites sauf si elles sont végétalisées avec une hauteur minimum de terre de 70 cm excepté pour les surfaces de moins de 30 m² (extension et annexe).

En effet, si le projet l'exige, la toiture terrasse est admise sur des surfaces limitées. Sont autorisées les toitures terrasses constituées de dispositifs, matériaux d'isolation

thermique ou procédés permettant des systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables et dont la liste est précisée dans le code de l'urbanisme.

Les toitures à un seul pan ne sont tolérées que pour les constructions annexes accolées et les extensions ne comportant pas plus d'un niveau. Pour les constructions annexes non accolées, seules les toitures à deux pans au minimum sont acceptées.

Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux ou d'aspect similaire.

Le matériau de couverture devra être adapté aux pentes exigées et devra être de teinte grise ou brune.

Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatiques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures ajoutées.

Les ouvertures sur les toitures ne seront autorisées que pour des lucarnes/jacobines et des chassis « type velux ».

Également autorisées, les vérandas, par leurs lignes, leurs matériaux, leurs proportions et leur volume devront être en harmonie avec le bâti existant.

Les garages enterrés sont admis sous réserve de respecter le terrain naturel après travaux ou de traiter la toiture sous forme de terrasse aménagée en liaison avec l'habitation et sous réserve d'être insérés dans le site.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures d'une hauteur de 1,50 m maximum doivent être constituées d'un grillage ou d'un autre dispositif à claire voie, et pourront comporter un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.

Les clôtures barbelées sont interdites.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,60 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Pour les portails et entrées de garage un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise publique est préconisé afin de permettre le stationnement des véhicules devant les entrées privatives sans empiéter sur le domaine public.

Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. 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.

ARTICLE Uc 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé :

- pour les constructions destinées à l'habitation :
  3 places de stationnement par logement, dont au moins une couverte.
  Au-delà de 4 logements, 1 place de stationnement visiteur par tranche de 4 logements.
- pour les constructions destinées aux bureaux :
  le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée
- pour les constructions destinées à l'artisanat limitées à 180 m² de surface de plancher :
  le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration :
  1 place de stationnement par unité d'hébergement et une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant
- pour les constructions destinées au commerce :
  le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
- pour les équipements publics ou d'intérêt général :
  le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50 x 5m et 6m de recul.
Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement exigé sera celui obtenu par l'application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnements s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la règle de stationnements liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

ARTICLE Uc 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces verts et/ou d'aires de jeux.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Un minimum de 40% de la surface des espaces non bâtis devra être maintenus en espaces verts dont la moitié devra être traité en espaces de pleine terre. Ne sont pas considérés comme espaces verts les aires de stationnements enherbées.
Exemple : pour une parcelle de 600 m², 240 m² sera en espace vert dont 120 m² en pleine terre perméable.
Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local :
- les arbres de hautes tiges devront être d'essences locale,
- les haies d'espèces exotiques et les haies mono-spécifiques sont interdites,
- les haies vives devront comporter un minimum de 25% d'essences locales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE Uc 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE Uc 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

ZONE Ue avec secteur Uea

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ue 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 Rappel

L'installation de caravanes isolées est soumise à autorisation.

2 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article Ue2

ARTICLE Ue 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1 RAPPEL :

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les ouvrages techniques nécessaires au service public sont autorisés dans cette zone sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et pour assurer une bonne insertion dans le site.

Les équipements publics ainsi que les constructions ou occupations du sol sont admises uniquement si elles présentent le caractère d'intérêt général ou collectif.

Pour une protection des activités économiques et le confort des zones environnantes, les murs anti-bruits sont autorisés sous réserves de ne pas dépasser 3m de hauteur et d'une bonne insertion dans le site. La hauteur de 3 mètres pourra être dépassée en fonction de justifications techniques et acoustiques avérées.

Dans le secteur « Sous la papeterie » Les occupations du sol sont limitées aux équipements et activités directement liés à l'entretien du site et à sa surveillance.

Les logements de fonction sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires au gardiennage des équipements publics ou constructions d'intérêt général et où ils sont intégrés aux équipements publics ou constructions d'intérêt général, à l'exception des

secteurs Uea où toutes constructions destinées à l'habitation sont strictement interdites. Les annexes sous réserve qu'elles soient directement liées aux constructions autorisées dans la zone.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux activités existantes ou à la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à la création de voirie ou de voies douces (piétons/cycles) ou aux constructions soumises à autorisation admises dans la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 3 : ACCES ET VOIRIE

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur de plateforme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m de chaussée ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

ARTICLE Ue 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement - eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau à une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les fossés des routes départementales, des voies communales et des voies ouvertes à la circulation publique. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement. Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes de plus de 30 places devront faire l'objet de la mise en oeuvre d'un séparateur d'hydrocarbures.

Energies et communications :

Toute construction d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Les antennes de téléphonie mobile sont interdites dans cette zone.

ARTICLE Ue 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans Objet.

ARTICLE Ue 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies publiques et emprises publiques ou dans l'alignement des bâtiments existants.

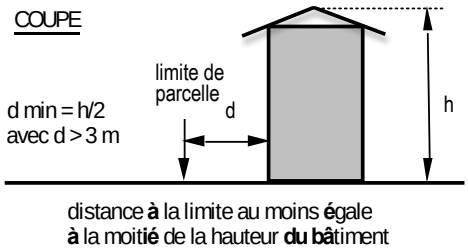
Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit à un mètre minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE Ue 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.



Toutefois, la construction en mitoyenneté est autorisée seulement si elle prolonge un alignement le long des voies publiques.

Les constructions annexes non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines, à condition que leur hauteur côté limite n'excède pas 4m en tout point de la couverture du toit, par rapport au terrain naturel et aménagé situés à l'aplomb. Aucune façade bordant les propriétés voisines ne dépassera 12 ml.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des propriétés voisines.

ARTICLE Ue 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Implantation libre.

ARTICLE Ue 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE Ue 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

ARTICLE Ue 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. 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.

Pour les logements aidés les règles applicables sont celles prescrites par l'article Ua 11.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,80 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

ARTICLE Ue 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules, des employés et des visiteurs.

Pour les logements aidés les règles applicables sont celles prescrites par l'article Ua 12.

ARTICLE Ue 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementées.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ue 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE Ue 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

ZONE Uf

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uf 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article Uf 2.

ARTICLE Uf 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1 Rappels :

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les constructions et installations sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire et d'être directement liées à l'activité ferroviaire.

Les annexes à condition d'être liées au fonctionnement du service ferroviaire.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte à l'activité ferroviaire.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uf 3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de la circulation, de lutte contre l'incendie, de déneigement.

ARTICLE Uf 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement :

- Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

  En outre, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles devra être conforme à la réglementation en vigueur. Plus spécifiquement, les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires telles que les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, sauf si ces dernières sont en quantité assez faible pour que leur dilution résultant de ce mélange n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

  L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut-être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau à une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les fossés des routes départementales. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales des terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes de plus de 30 places devront faire l'objet de la mise en oeuvre d'un séparateur d'hydrocarbures.

Energies et communications :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE Uf 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans Objet.

ARTICLE Uf 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autres que celles dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire doivent s'implanter en retrait de 5m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics peuvent s'implanter jusqu'en limites des voies et emprises publiques.

ARTICLE Uf 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

Sauf pour les constructions dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 5 m.

Les constructions annexes non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3,80 m au faîtage par rapport au terrain naturel, sauf impératifs techniques liés à l'activité ferroviaire, et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 14 m, et qu'aucune façade de dépasse 8 m.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects, hormis pour les annexes édifiées en limite de propriété.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des propriétés voisines.

ARTICLES Uf 8 à Uf 9

Sans objet.

ARTICLE Uf 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages de réseau de transport électrique « HTB » que le gestionnaire a la possibilité de modifier, surélever ou déplacer pour des exigences fonctionnelles.

ARTICLE Uf 11 : ASPECT EXTERIEUR

Toutes les constructions devront 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'harmonie du paysage. L'utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE Uf 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations liées au service ferroviaire doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE Uf 13 : OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Sans objet.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uf 14 ; COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE Uf 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE Uf 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

ZONE Ux avec secteur Uxa et Uxc

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ux 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions ou extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 et les immeubles de grande hauteur dans les secteurs concernés par une zone de dangers graves de 75 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250 ;
- les constructions ou extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur dans les secteurs concernés par une zone de dangers très graves de 50 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250.

Sont également interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article Ux 2.

ARTICLE Ux 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Dans la zone Ux, les constructions sous réserve d'une part d'être destinées à l'artisanat, aux bureaux, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'hébergement hôtelier et d'autre part d'être raccordées aux équipements publics.

Dans le secteur Uxa, les constructions sous réserve d'une part d'être destinées au commerce, aux bureaux, à l'industrie et à l'hébergement hôtelier et d'autre part d'être raccordées aux équipements publics.

Dans le secteur Uxc, les constructions sous réserve d'une part d'être destinées au commerce, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier et d'autre part d'être raccordées aux équipements publics.

L'extension d'un bâtiment existant est admise dans la mesure où sa destination est conservée, nonobstant les dispositions de l'article Ux 2.

Pour une protection des activités économiques et le confort des zones environnantes, les murs anti-bruits sont autorisés sous réserves de ne pas dépasser 3m de hauteur et d'une bonne insertion dans le site. La hauteur de 3 mètres pourra être dépassée en fonction de justifications techniques et acoustiques avérées.

Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions soumises à autorisation et ceux nécessaires à la réalisation de voiries et de liaisons douces (piétons/cycles)

Les équipements publics, les constructions d'intérêt général ou collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.

Les logements dans la mesure où ils sont intégrés au bâtiment d'activité, et seulement s'ils sont liés à la maintenance ou au gardiennage des installations prévues dans la zone, et dans la limite de 1 logement par activité avec un maximum de 40 m2 de surface de plancher par logement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 3 : ACCES ET VOIRIE

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur de plateforme des voies privées ne pourra être inférieure à 5 m de chaussée ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;

- les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.
-

Accès et Voirie

- le raccordement d'un accès privé ou d'une voie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.

ARTICLE Ux 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

- Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau à une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les fossés des routes départementales, des voies communales et des voies ouvertes à la circulation publique. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.
- Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.
- Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.
- Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes devront faire l'objet de la mise en oeuvre d'un séparateur d'hydrocarbures.

Energies et communications :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Télédiffusion et antennes :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles et antennes individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

ARTICLE Ux 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans Objet.

ARTICLE Ux 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 3 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

En zone Ux et secteur Uxc, l'implantation des constructions hors agglomération devra respectée une distance de 25 m de l'axe des routes départementales 12 et 1203.

Des dérogations aux prescriptions de reculs définies ci-dessus pourront être envisagées notamment dans les secteurs d'activités économiques présentant une certaine densité.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit à un mètre minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE Ux 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées sans condition de recul, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage et leur longueur 15 m.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du code civil.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des propriétés voisines.

ARTICLE Ux 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Implantation libre.

ARTICLE Ux 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol (soit le rapport de la surface du terrain occupé par la construction à la superficie de la parcelle) est limité à 0,60.

Rentre dans la définition du CES :

- la surface au sol de la partie close et couverte du rez-de-chaussée de la construction mesurée à l'extérieur des murs de façade, garage et rampes d'accès compris;
- les surfaces non closes au RDC mais dont la projection au sol est possible : porche, loggia, varangues ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux;

- les débords de toit portés par des poteaux, les simples débords de toit traditionnels n'étant pas compris dans l'emprise au sol;
- les bassins de piscine couverts ou non ;
- un abri de voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs;
- un garage fermé indépendant de la construction principale;
- un abri de jardin, un atelier indépendant, qu'ils soient clos ou couverts ou similaires à l'abri voitures dans les conditions précisées ci-dessus;
- un abri à poubelles dans le même cas et aux mêmes conditions que l'abri voiture;

ARTICLE Ux 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 15 m sauf pour les saillies techniques.
Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages de réseau de transport électrique « HTB » que le gestionnaire a la possibilité de modifier, surélever ou déplacer pour des exigences fonctionnelles.

ARTICLE Ux 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher des formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les bâtiments et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des aires de stockage, devront être entretenus de telle sorte que l'aspect et la propreté de la zone Ux n'en soient pas altérés.

Les ouvrages techniques nécessaires au service public sont autorisés dans cette zone sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et pour assurer une bonne insertion dans le site.

Toitures

La teinte de la couverture des toits fera partie de la gamme des gris (gris ton pierre à gris anthracite ou zinc naturel).

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

Les matériaux devront être homogènes.

Façades

La teinte des façades sera en harmonie avec celle des bâtiments avoisinants.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Leur hauteur ne pourra pas dépasser 2 m. Toute réalisation de clôture devra faire l'objet, au préalable à toute exécution, d'une déclaration auprès de la commune qui se prononcera sur le choix des matériaux utilisés.

Pour les portails et entrées de garage un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise publique est préconisé afin de permettre le stationnement des véhicules devant les entrées privatives sans empiéter sur le domaine public.

Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. 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.

ARTICLE Ux 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de chaque opération projetée.

ARTICLE Ux 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION

Les aires de stationnements seront paysagées. Un minimum de 25% de la surface des espaces non bâtis devra être traité en espaces verts. Ne sont pas considérés comme espaces verts les aires de stationnements enherbées.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local.

Dans la zone Ux de St Maurice, une haie vive d'arbres de hautes tiges de 5 mètres de large devra être plantée le long de la rue des Charmilles afin de créer un espace tampon entre la zone d'activités économiques et la zone d'habitation de la Rape.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ux 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE Ux 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

ZONE Uz

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uz 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article Uz 2.

ARTICLE Uz 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1 Rappels :

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les constructions et installations sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement du service autoroutier et d'être directement liées à l'activité autoroutière.

Les annexes à condition d'être liées au fonctionnement du service autoroutier.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte à l'activité autoroutière.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uz 3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de la circulation, de lutte contre l'incendie, de déneigement.

ARTICLE Uz 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement :

- Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

  En outre, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles devra être conforme à la réglementation en vigueur. Plus spécifiquement, les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires telles que les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, sauf si ces dernières sont en quantité assez faible pour que leur dilution résultant de ce mélange n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

  L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut-être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau à une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les fossés des routes départementales. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales des terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes de plus de 30 places devront faire l'objet de la mise en œuvre d'un séparateur d'hydrocarbures.

Energies et communications :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE Uz 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans Objet.

ARTICLE Uz 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autres que celles dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation autoroutière doivent s'implanter en retrait de 5m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics peuvent s'implanter jusqu'en limites des voies et emprises publiques.

ARTICLE Uz 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

Sauf pour les constructions dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation autoroutière, La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 5 m.

Les constructions annexes non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3,80 m au faîtage par rapport au terrain naturel, sauf impératifs techniques liés à l'activité autoroutière, et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 14 m, et qu'aucune façade de dépasse 8 m.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects, hormis pour les annexes édifiées en limite de propriété.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des propriétés voisines.

ARTICLES Uz 8 et Uz 9

Sans objet.

ARTICLE Uz 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages de réseau de transport électrique « HTB » que le gestionnaire a la possibilité de modifier, surélever ou déplacer pour des exigences fonctionnelles.

ARTICLE Uz 11 : ASPECT EXTERIEUR

Toutes les constructions devront 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'harmonie du paysage. L'utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE Uz 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations liées au service autoroutier doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE Uz 13 : OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Sans objet.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uz 14 ; COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE Uz 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE Uz 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

ZONE AU

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions ou extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 et les immeubles de grande hauteur dans les secteurs concernés par une zone de dangers graves de 75 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250 ;
- les constructions ou extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur dans les secteurs concernés par une zone de dangers très graves de 50 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250.

Sont également interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article AU 2.

ARTICLE AU 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1 Rappels :

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement.

2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

La zone étant insuffisamment équipée, son occupation et/ou utilisation sera déterminée ultérieurement par modification ou révision du PLU.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES AU 3 à AU 5

Sans objet.

ARTICLES AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies et à 2 m minimum de l'emprise des RD.

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

ARTICLES AU 8 à AU 13

Sans objet.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES AU 14 à AU 16

Sans objet.

ZONE AUb

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUb 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs ;
- les aires de sport
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 5 unités ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation et ceux nécessaires à la réalisation de voiries et de liaisons douces (piétons/cycles) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions destinées à l'artisanat de plus de 180 m² de surface de plancher ou présentant des nuisances pour le voisinage
- les bâtiments destinés à l'activité agricole, les bâtiments d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- Les bâtiments ayant fonction d'entrepôts, sauf les réserves commerciales intégrées aux commerces admis dans la zone.
- Les éoliennes ;
- Les châssis et serres supérieurs à 1 m 80 ;
- Les antennes de radiotéléphonies ;
- les annexes fonctionnelles, accolées ou non, des constructions énumérées ci-dessus.

ARTICLE AUb 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Ces zones sont insuffisamment équipées ; elles seront ouvertes à l'urbanisation lorsque l'ensemble des équipements et viabilités sera réalisé et dans le strict respect des prescriptions déterminées dans les orientations d'aménagement les concernant.

1 Rappels :

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et des dépendances techniques nécessaires à ces constructions, peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :

- d'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone,
- d'être sans effet à leur égard,
- de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction,
- d'être imposés par des considérations architecturales particulières,

nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 12 de la zone.

Les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural sont admis dans la mesure où :

- le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 12 de la zone
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

Tout tènement supérieur à 5 000 m2 doit accueillir un minimum de 30 % de surface de plancher affectée à des logements locatifs sociaux.

Les annexes non habitables sont autorisées, plus une piscine le cas échéant, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.

Les constructions et aménagements devront respecter l'ensemble des dispositions prévues dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 3 : ACCES ET VOIRIE

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

Voirie

Les voiries principales futures devront être conformes aux dessertes prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. La réalisation de ces dessertes est une condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUb.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique; en tout état de cause :

- la largeur de plate forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 4 m de chaussée ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 3 mètres de largeur (voie piétons/cycles) ;
- les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

Accès et Voirie

- le raccordement d'un accès privé ou d'une voie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.

ARTICLE AUb 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

- Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau à une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif

individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les ruisseaux et fossés des routes départementales, des voies communales et des voies ouvertes à la circulation publique. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.

- Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.
- Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.
- Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes de plus de 30 places devront faire l'objet de la mise en oeuvre d'un séparateur d'hydrocarbures.

Energies et communications :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Télédiffusion et antennes :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles et antennes individuelles doivent être dissimulées par tout moyen adapté.

ARTICLE AUb 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AUb 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 4 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

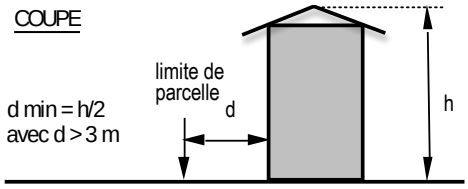
Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, sous réserve du respect du code civil.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit à un mètre minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE AUb 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.



distance **à** la limite au moins **é**gale
à la moit**ié** de la hauteur **du bâ**timent

Dans le cas de constructions d'habitat groupé, les implantations en limites de parcelles lorsqu'il s'agit d'un permis groupé ou d'un lotissement sont autorisées.

En limite d'unité foncière, les règles de prospects devront être respectées.

Le recul se calcule par rapport aux limites du terrain d'assiette du projet mais s'applique également pour chaque lot de lotissement.

Les constructions annexes non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3,80 m au faîtage par rapport au terrain naturel et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 14 m, et qu'aucune façade de dépasse 8 m.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des propriétés voisines soit à un mètre minimum par rapport aux limites des propriétés voisines.

ARTICLE AUb 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Implantation libre.

ARTICLE AUb 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol (soit le rapport de la surface du terrain occupé par la construction à la superficie de la parcelle) est limité à 0,30.

Rentre dans la définition du CES :

- la surface au sol de la partie close et couverte du rez-de-chaussée de la construction mesurée à l'extérieur des murs de façade, garage et rampes d'accès compris;
- les surfaces non closes au RDC mais dont la projection au sol est possible : porche, loggia, varangues ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux;
- les débords de toit portés par des poteaux, les simples débords de toit traditionnels n'étant pas compris dans l'emprise au sol;
- les bassins de piscine couverts ou non ;
- un abri de voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs;
- un garage fermé indépendant de la construction principale;
- un abri de jardin, un atelier indépendant, qu'ils soient clos ou couverts ou similaires à l'abri voitures dans les conditions précisées ci-dessus;
- un abri à poubelles dans le même cas et aux mêmes conditions que l'abri voiture;

ARTICLE AUb 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 15 m, avec un gabarit maximum de R+3.

Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages de réseau de transport électrique « HTB » que le gestionnaire a la possibilité de modifier, surélever ou déplacer pour des exigences fonctionnelles.

ARTICLE AUb 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

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

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction dans son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dispositions particulières :

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante des pentes de celui-ci.

Les constructions dont la conception générale ou de détail relève de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

Façades

Est interdit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés et briques creuses.

Les annexes et extensions mineures seront assorties aux façades principales.

Les paraboles et antennes devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Toitures

Les toitures seront au minimum à deux pans. Les croupes sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

Les débords de toiture des bâtiments principaux, obligatoires, devront être compris entre 90 cm et 1,50 m.

La pente de la toiture doit être comprise entre 35% et 80%. La pente de la toiture doit être comprise entre 35% et 80%. Pour les annexes supérieures à 10 m2 de surface de plancher, la pente des toits et les débords de toiture devront être en harmonie à ceux du bâtiment principal.

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception d'un élément architectural particulier. En effet, si le projet l'exige, la toiture terrasse est admise sur des surfaces limitées. Néanmoins, sont autorisées les toitures terrasses constituées de dispositifs, matériaux d'isolation thermique ou procédés permettant des systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables et dont la liste est précisée dans le code de l'urbanisme.

Les toitures à un seul pan ne sont tolérées que pour les constructions annexes accolées et les extensions ne comportant pas plus d'un niveau. Pour les constructions annexes non accolées, seules les toitures à deux pans au minimum sont acceptées.

Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux ou d'aspect similaire.

Le matériau de couverture devra être adapté aux pentes exigées et devra être de teinte grise ou brune.

Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bio-climatiques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures ajoutées.

Les ouvertures sur les toitures ne seront autorisées que pour des lucarnes/jacobines et des chassis « type velux ».

Egalement autorisées, les vérandas, par leurs lignes, leurs matériaux, leurs proportions et leur volume devront être en harmonie avec le bâti existant.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures d'une hauteur de 1,50 m maximum doivent être constituées d'un grillage ou d'un autre dispositif à claire voie, et pourront comporter un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.

Les clôtures barbelées sont interdites.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,60 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. 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.

ARTICLE AUb 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé :

- pour les constructions destinées à l'habitation :
  2 places de stationnement, dont au moins une couverte.
  1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- pour les constructions destinées aux bureaux :
  le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée

- pour les constructions destinées à l'artisanat limitées à 180 m² de surface de plancher :
  le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration :
  1 place de stationnement par unité d'hébergement et une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant
- pour les constructions destinées au commerce :
  le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
- pour les équipements publics ou d'intérêt général :
  le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50x5m et 6m de recul.
Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement exigé sera celui obtenu par l'application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnements s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la règle de stationnements liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

En outre, afin d'assurer le stationnement des deux roues, il est exigé l'affectation d'un local clos et couvert à l'usage des deux roues et situé à l'intérieur du bâtiment principal. Les dimensions de ce local devront être adaptées à l'importance de l'opération projetée.

ARTICLE AUb 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces verts et/ou d'aires de jeux.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Néanmoins, un minimum de 25% de la surface des espaces non bâtis devra être traité en espaces verts. Ne sont pas considérés comme espaces verts les aires de stationnements enherbées.
Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local :
- les arbres de hautes tiges devront être d'essences locales
- les haies d'espèces exotiques et les haies mono-spécifiques sont interdites
- les haies vives devront comporter un minimum de 25% d'essences locales

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUb 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE AUb 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

ZONE AUc

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUc 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs et aires de sport ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 5 unités ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation et ceux nécessaires à la réalisation de voiries et de liaisons douces (piétons/cycles) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions destinées à l'artisanat de plus de 180 m² de surface de plancher ou présentant des nuisances pour le voisinage
- les bâtiments destinés à l'activité agricole, les bâtiments d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les nouveaux commerces ;
- Les bâtiments ayant fonction d'entrepôts, sauf les réserves commerciales intégrées aux commerces admis dans la zone.
- Les éoliennes ;
- Les châssis et serres supérieurs à 1 m 80 ;
- Les antennes de radiotéléphonies ;
- les annexes fonctionnelles, accolées ou non, des constructions énumérées ci-dessus.

ARTICLE AUc 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Ces zones sont insuffisamment équipées ; elles seront ouvertes à l'urbanisation lorsque l'ensemble des équipements et viabilités sera réalisé et dans le strict respect des prescriptions déterminées dans les orientations d'aménagement les concernant.

1 Rappels :

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et des dépendances techniques nécessaires à ces constructions, peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :

- d'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone,
- d'être sans effet à leur égard,
- de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction,
- d'être imposés par des considérations architecturales particulières,

nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 12 de la zone.

Les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural sont admis dans la mesure où :

- le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 12 de la zone
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

Les bâtiments existants non conformes à la destination de la zone peuvent être réhabilités ou bénéficier d'une extension à condition que leur destination soit conservée. En cas de changement de destination, ces bâtiments devront se conformer aux règles de la zone.

L'extension des commerces existants est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

Tout tènement supérieur à 5 000 m2 doit accueillir un minimum de 30 % de surface de plancher affectée à des logements locatifs sociaux.

Les annexes non habitables sont autorisées, plus une piscine le cas échéant, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.

Les constructions et aménagements devront respecter l'ensemble des dispositions prévues dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 3 : ACCES ET VOIRIE

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

Voirie

Les voiries principales futures devront être conformes aux principes de dessertes prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. La réalisation de ces dessertes est une condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUc.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique; en tout état de cause :

- la largeur de plate forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 4 m de chaussée ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) ;
- les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

Accès et Voirie

- le raccordement d'un accès privé ou d'une voie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.

ARTICLE AUc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

- Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuelle est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau à une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les fossés des routes départementales, des voies communales et des voies ouvertes à la circulation publique. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.
- Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.
- Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.
- Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes de plus de 30 places devront faire l'objet de la mise en oeuvre d'un séparateur d'hydrocarbures.

Energies et communications :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Télédiffusion et antennes :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles et antennes individuelles doivent être dissimulées par tout moyen adapté.

ARTICLE AUc 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AUc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

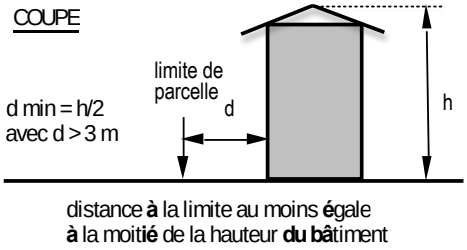
Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit à un mètre minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE AUc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, à l'exception des annexes.



Dans le cas de constructions d'habitat groupé, les implantations en limites de parcelles lorsqu'il s'agit d'un permis groupé ou d'un lotissement sont autorisées.

En limite d'unité foncière, les règles de prospects devront être respectées.

Les constructions annexes non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3,80 m au faîtage par rapport au terrain naturel et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 14 m, et qu'aucune façade de dépasse 8 m.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des propriétés voisines soit à un mètre minimum par rapport aux limites des propriétés voisines.

ARTICLE AUc 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Implantation libre.

ARTICLE AUc 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol (soit le rapport de la surface du terrain occupé par la construction à la superficie de la parcelle) est limité à 0,25.

rentre dans la définition du CES :

- la surface au sol de la partie close et couverte du rez-de-chaussée de la construction mesurée à l'extérieur des murs de façade, garage et rampes d'accès compris;

- les surfaces non closes au RDC mais dont la projection au sol est possible : porche, loggia, varangues ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux;
- les débords de toit portés par des poteaux, les simples débords de toit traditionnels n'étant pas compris dans l'emprise au sol;
- les bassins de piscine couverts ou non ;
- un abri de voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs;
- un garage fermé indépendant de la construction principale;
- un abri de jardin, un atelier indépendant, qu'ils soient clos ou couverts ou similaires à l'abri voitures dans les conditions précisées ci-dessus;
- un abri à poubelles dans le même cas et aux mêmes conditions que l'abri voiture;

ARTICLE AUc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 12 m avec un gabarit maximum de R+1+C et un gabarit maximum de R+2 sur une seule façade permettant la desserte de garages semi enterrés.

Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

Pour les constructions avec toits plats, en Uc et Uca, le gabarit doit respecter au maximum un rez +1 + attique (étage supérieur d'un édifice, construite en retrait et généralement de façon plus légère).

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages de réseau de transport électrique « HTB » que le gestionnaire a la possibilité de modifier, surélever ou déplacer pour des exigences fonctionnelles.

ARTICLE AUc 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

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

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction dans son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dispositions particulières :

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante des pentes de celui-ci.

Pour les constructions, la hauteur des remblaiements du terrain naturel ne doit pas dépasser 1.20 m sur une pente inférieure à 10%.

Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière. Dans le cas d'enrochements, ceux-ci devront se limiter à leur strict minimum.

Les constructions dont la conception générale ou de détail relève de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

Façades

Est interdit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés et briques creuses.

Les annexes et extensions mineures seront assorties aux façades principales.

Les paraboles et antennes devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Toitures

Les toitures seront au minimum à deux pans. Les croupes sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

Les débords de toiture des bâtiments principaux, obligatoires, devront être compris entre 90 cm et 1,50 m.

La pente de la toiture doit être comprise entre 35% et 80%. La pente de la toiture doit être comprise entre 35% et 80%. Pour les annexes supérieures à 10 m2 de surface de plancher, la pente des toits et les débords de toiture devront être en harmonie à ceux du bâtiment principal.

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception d'un élément architectural particulier. En effet, si le projet l'exige, la toiture terrasse est admise sur des surfaces limitées. Néanmoins, sont autorisées les toitures terrasses constituées de dispositifs, matériaux d'isolation thermique ou procédés permettant des systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables et dont la liste est précisée dans le code de l'urbanisme.

Les toitures à un seul pan ne sont tolérées que pour les constructions annexes accolées et les extensions ne comportant pas plus d'un niveau. Pour les constructions annexes non accolées, seules les toitures à deux pans au minimum sont acceptées.

Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux ou d'aspect similaire.

Le matériau de couverture devra être adapté aux pentes exigées et devra être de teinte grise ou brune.

Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bio-climatiques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures ajoutées.

Les ouvertures sur les toitures ne seront autorisées que pour des lucarnes/jacobines et des chassis « type velux ».

Egalement autorisées, les vérandas, par leurs lignes, leurs matériaux, leurs proportions et leur volume devront être en harmonie avec le bâti existant.

Les garages enterrés sont admis sous réserve de respecter le terrain naturel après travaux ou de traiter la toiture sous forme de terrasse aménagée en liaison avec l'habitation et sous réserve d'être insérés dans le site.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures d'une hauteur de 1,50 m maximum doivent être constituées d'un grillage ou d'un autre dispositif à claire voie, et

pourront comporter un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.

Les clôtures barbelées sont interdites.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,60 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Pour les portails et entrées de garage un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise publique est préconisé afin de permettre le stationnement des véhicules devant les entrées privatives sans empiéter sur le domaine public.

Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. 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.

ARTICLE AUc 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé :

- pour les constructions destinées à l'habitation :
  2 places de stationnement, dont au moins une couverte.
  1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- pour les constructions destinées aux bureaux :
  le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée
- pour les constructions destinées à l'artisanat limitées à 180 m² de surface de plancher :
  le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration :
  1 place de stationnement par unité d'hébergement et une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant
- pour les constructions destinées au commerce :
  le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
- pour les équipements publics ou d'intérêt général :
  le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50 x 5m et 6m de recul. Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement exigé sera celui obtenu par l'application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnements s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la règle de stationnements liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

ARTICLE AUc 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces verts et/ou d'aires de jeux.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Néanmoins, un minimum de 25% de la surface des espaces non bâtis devra être traité en espaces verts. Ne sont pas considérés comme espaces verts les aires de stationnements enherbées.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local :

- les arbres de hautes tiges devront être d'essences locales
- les haies d'espèces exotiques et les haies mono-spécifiques sont interdites
- les haies vives devront comporter un minimum de 25% d'essences locales

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUc 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE AUc 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

ZONE AUx avec secteurs AUxa et AUxb

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUx 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions ou extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 et les immeubles de grande hauteur dans les secteurs concernés par une zone de dangers graves de 75 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250 ;
- les constructions ou extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur dans les secteurs concernés par une zone de dangers très graves de 50 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article AUx2.

Sont également interdites dans le secteur AUxa les Installations classées pour l'environnement.

ARTICLE AUx 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Ces zones sont insuffisamment équipées ; elles seront ouvertes à l'urbanisation lorsque l'ensemble des équipements et viabilités sera réalisé et dans le strict respect des prescriptions déterminées dans les orientations d'aménagement et de programmation les concernant, soit le PAE des Jourdies et la zone artisanale des Glières.

1. Rappels :

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Dans la zone AUx, les constructions sous réserve d'une part d'être destinées aux bureaux, à l'industrie, à l'hébergement hôtelier, d'autre part d'être raccordées aux équipements publics mais également, dans un souci de cohérence et à l'initiative de la commune, sous réserve de la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble. Ce plan d'aménagement d'ensemble de

la zone traitera notamment des dessertes, voiries et réseaux divers, des espaces paysagers, de la qualité architecturale des bâtiments et des stationnements.
Dans le secteur AUxa, les constructions sous réserve d'une part d'être destinées à l'artisanat, aux bureaux, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt et d'autre part d'être raccordées aux équipements publics.

Dans le secteur AUxb, les constructions sous réserve d'une part d'être destinées aux bureaux et d'autre part d'être raccordées aux équipements publics.

L'extension d'un bâtiment existant est admise dans la mesure où sa destination est conservée, nonobstant les dispositions de l'article AUx 2.

Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions soumises à autorisation et ceux nécessaires à la réalisation de voiries et de liaisons douces (piétons/cycles)

Les équipements publics, les constructions d'intérêt général et collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.

Les logements dans la mesure où ils sont intégrés au bâtiment d'activité, et seulement s'ils sont liés à la maintenance ou au gardiennage des installations prévues dans la zone, et dans la limite de 1 logement par activité avec un maximum de 40 m2 de surface de plancher par logement.

Les constructions et aménagements devront respecter l'ensemble des dispositions prévues dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUx 3 : ACCES ET VOIRIE

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

Voirie

Les voiries principales futures devront être conformes aux principes de dessertes prévues dans le plan d'aménagement d'ensemble. La réalisation de ces dessertes est une condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUx.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique; en tout état de cause :

- la largeur de plate forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m de chaussée ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

Accès et Voirie

- le raccordement d'un accès privé ou d'une voie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.

ARTICLE AUx 4 :DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

- Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Chaque industriel s'implantant dans les zones AUx devra prévoir des réseaux distincts pour la collecte et la circulation des eaux usées industrielles. Selon le type d'activité de l'entreprise, ces réseaux seront équipés de vannes permettant le confinement en cas de rejet accidentel.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau à une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les fossés des routes départementales, des voies communales et des voies ouvertes à la circulation publique. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.
- Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.
- Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.
- Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes devront faire l'objet de la mise en œuvre d'un séparateur d'hydrocarbures.

Energies et communications :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Télédiffusion et antennes :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles et antennes individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

ARTICLE AUx 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans Objet.

ARTICLE AUx 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 3 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit à un mètre minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE AUx 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées sans condition de recul, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage et leur longueur 15 m.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du code civil.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des propriétés voisines.

ARTICLE AUx 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Implantation libre.

ARTICLE AUx 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol (soit le rapport de la surface du terrain occupé par la construction à la superficie de la parcelle) est limité à 0,60.

Rentre dans la définition du CES :

- la surface au sol de la partie close et couverte du rez-de-chaussée de la construction mesurée à l'extérieur des murs de façade, garage et rampes d'accès compris;
- les surfaces non closes au RDC mais dont la projection au sol est possible : porche, loggia, varangues ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux;
- les débords de toit portés par des poteaux, les simples débords de toit traditionnels n'étant pas compris dans l'emprise au sol;
- les bassins de piscine couverts ou non ;
- un abri de voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs;
- un garage fermé indépendant de la construction principale;
- un abri de jardin, un atelier indépendant, qu'ils soient clos ou couverts ou similaires à l'abri voitures dans les conditions précisées ci-dessus;
- un abri à poubelles dans le même cas et aux mêmes conditions que l'abri voiture;

ARTICLE AUx 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 15 m sauf pour les saillies techniques.

Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

En secteur AUxb, la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 9 m.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages de réseau de transport électrique « HTB » que le gestionnaire a la possibilité de modifier, surélever ou déplacer pour des exigences fonctionnelles.

ARTICLE AUx 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher des formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les bâtiments et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des aires de stockage, devront être entretenus de telle sorte que l'aspect et la propreté de la zone AUx n'en soient pas altérés.

Les ouvrages techniques nécessaires au service public sont autorisés dans cette zone sous

réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et pour assurer une bonne insertion dans le site.

Toitures

La teinte de la couverture des toits fera partie de la gamme des gris (gris ton pierre à gris anthracite ou zinc naturel).

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

Les matériaux devront être homogènes.

Façades

La teinte des façades sera en harmonie avec celle des bâtiments avoisinants.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Leur hauteur ne pourra pas dépasser 2 m. Toute réalisation de clôture devra faire l'objet, au préalable à toute exécution, d'une déclaration auprès de la commune qui se prononcera sur le choix des matériaux utilisés.

Pour les portails et entrées de garage un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise publique est préconisé afin de permettre le stationnement des véhicules devant les entrées privatives sans empiéter sur le domaine public.

Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. 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.

ARTICLE AUx 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de chaque opération projetée.

ARTICLE AUx 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION

Les aires de stationnements seront paysagées. Un minimum de 25% de la surface des espaces non bâtis devra être traité en espaces verts. Ne sont pas considérés comme espaces verts les aires de stationnements enherbées.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUx 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUx 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE AUx 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A avec secteur Ap

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toutes les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'artisanat, au commerce, aux bureaux, à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, à la fonction d'entrepôt, exceptées celles prévues à l'article A 2
- Les aménagements quelque soit leur nature exceptés les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à la création de voirie et de liaison douce ou aux constructions soumises à autorisation
- Toute autre occupation ou utilisation du sol nécessitant une autorisation qui ne figure pas à l'article A2
- Les aires de stationnement ouvertes au public sauf celles liées au fonctionnement des exploitations agricoles
- Les carrières.
- les constructions ou extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 et les immeubles de grande hauteur dans les secteurs concernés par une zone de dangers graves de 75 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250 ;
- les constructions ou extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur dans les secteurs concernés par une zone de dangers très graves de 50 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250.

Dans le secteur Ap, pour des raisons de sauvegarde des paysages, toutes constructions agricoles ou d'exploitation forestière ou boxes à chevaux sont strictement interdites, annexes comprises.

Néanmoins, en secteur Ap, les affouillements et exhaussements de sols sont autorisées à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif ou à la création de voirie et de liaisons douces (piétons/cycles).

Dans les secteurs agricoles A et Ap identifiés au titre des continuités et corridors écologiques, sont interdits :

- les serres démontables
- les occupations et utilisations du sol destinées à l'activité de loisirs équestre autres que l'élevage

Sont admis :

- les extensions mesurées des bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toute les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien des continuités écologiques ;

- les exploitations agricoles ;

- les équipements, constructions et installations techniques destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toute les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien des continuités écologiques ;

- les clôtures herbagères destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors ;

- la création de mares destinées à la récupération de l'eau de pluie et à l'alimentation des animaux ;

- les travaux d'entretien des haies et des petits boisements (élagage…).

Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des prairies agricoles sont soumis à déclaration préalable en Mairie de Saint-Pierre en Faucigny. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.

Les bâtiments et équipements autorisés et nécessaires à l'activité agricole ou aux services publics devront permettre le maintien de la circulation de la faune. Les clôtures, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune.

Les travaux d'entretien des berges des cours d'eau et l'élargissement des voiries sont autorisés dans les secteurs soumis à la trame identifiée dans le document graphique.

ARTICLE A 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dont l'implantation est reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation ;
- les constructions destinées aux activités agro touristiques, d'accueil, de diversification, de points de vente doivent s'implanter dans les bâtiments existants ou en extension de ceux-ci de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés ;
- Les bâtiments d'élevage d'animaux de compagnie : ils devront être aménagés dans des bâtiments préexistants ;

- Les boxes à chevaux devront être accolés à des bâtiments préexistants ou à proximité immédiate, sauf impossibilité technique ;
- Les bâtiments destinés au stockage par le producteur de son matériel agricole ou de ses récoltes : ils devront être implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation ou justifier de l'implantation projetée par des impératifs techniques et fonctionnels ;
- Les serres et tunnels de production sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- en cas de construction à usage d'habitation, un seul local de surveillance par exploitation agricole de 40 m2 de surface de plancher pourra être autorisé, à condition que sa présence soit justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'exploitation et qu'il soit situé dans les bâtiments existants ou en extension de ceux-ci ;
- les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole ;
- les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif ou à la création de voirie et de liaisons douces (piétons/cycles) ou aux constructions soumises à autorisation ;
- Les éoliennes et les antennes de radiotéléphonies à condition d'être implantées à 200 mètres minimum des exploitations agricoles ou des bâtiments destinés à l'habitation ;
- les clôtures : le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et la hauteur des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, de déneigement, d'entretien ou de sécurité.
- En zone A comme en secteur Ap les bâtiments repérés sur le document graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination (habitation, hébergement hôtelier, artisanat, bureaux, commerces) dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- En zone A comme en secteur Ap, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'une extension et de la création d'annexes non habitables dès lors que cette extension ainsi que les annexes, proches du bâtiment principal, ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Par ailleurs, compte tenu de la richesse écologique des boisements rivulaires repérés sur le document graphique, seuls les travaux d'entretien et de gestion des berges sont autorisés.

Bâtiments existants

La gestion des bâtiments existants dans la zone est soumise aux conditions suivantes :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'une extension de 30% maximum de la surface de plancher existante et de la création de 2 annexes non habitables de 25 m2 maximum de surface de plancher chacune, dès lors que cette extension ainsi que les annexes,

implantées à 20 m maximum du bâtiment principal, ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes, en particulier hors des agglomérations.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Sauf impossibilité technique, la voie d'accès au logement de l'exploitant sera commune à celles des bâtiments de l'exploitation.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, ou à une source privée répondant aux normes de salubrité publique.

Assainissement

- Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, le branchement au collecteur public d'eaux usées est interdit ; le dispositif d'évacuation sera adapté aux aménagements projetés. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.

Energies et communications :

Toute construction d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Dans les secteurs agricoles identifiés sur le document graphique pour leur intérêt écologique, l'éclairage devra être équipé de dispositifs permettant de diriger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol et l'intensité lumineuse devra rester faible.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans Objet.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des emprises et voies publics soit à 1 m minimum des emprises et des voies publics.

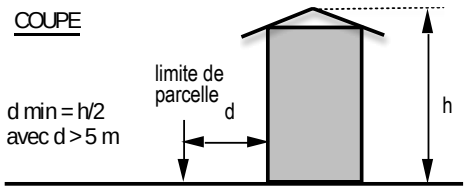
Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, on se rapportera aux règles de l'article Uc 6

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les débordements de toiture et les balcons, à l'exception des annexes jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.



distance à la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment

Les annexes non accolées à une construction existante peuvent être implantées jusqu'en limite des propriétés voisines à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,80 m au faîtage et que la longueur sur la limite séparative n'excède pas 8 m.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des propriétés voisines.

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, on se rapportera aux règles de l'article Uc 7.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Implantation libre.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement ne doit pas dépasser 12 m, sauf impératifs techniques liés à la nature même de l'activité.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages de réseau de transport électrique « HTB » que le gestionnaire a la possibilité de modifier, surélever ou déplacer pour des exigences fonctionnelles.

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, on se rapportera aux règles de l'article Uc 10

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

Façades

Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée. Les teintes seront moyennes à foncées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté.

Toitures

Les couvertures métalliques devront être de teinte sombre et en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.

Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.

Les couvertures en fibrociment, si elles ne sont pas sombres, devront faire l'objet d'un traitement de coloration. D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques. En cas d'emploi de tôles, celles-ci devront être pré laquées.

Traitements extérieurs

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher des formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

Clôtures

D'une hauteur maximale de 2 m, elles devront être d'aspect sobre et de type agricole. Les murs bahut sont interdits afin d'éviter tout morcellement des espaces exploités et du paysage.

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, on se rapportera aux règles de l'article Uc 11.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les habitations autorisées, il est demandé 2 places par logement dont 1 couverte.

Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, on se rapportera aux règles de l'article Uc 12

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Plantations

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, etc.).

Le classement en "espaces boisés" figurant au document graphique interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraine le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 :

Sans objet.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONES N avec secteurs Nce Nsl, Np,Nstep Ndi, Ngv , Nh et Ns

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions ou extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 et les immeubles de grande hauteur dans les secteurs concernés par une zone de dangers graves de 75 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250 ;
- les constructions ou extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur dans les secteurs concernés par une zone de dangers très graves de 50 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250.

Sont également interdites toutes les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article N 2.

Dans les secteurs Nce (Naturel cours d'eau) :

Les cours d'eau classés Nce ne pourront être couverts sauf impératif technique.

Leur linéaire ne devra être occupé par aucun obstacle physique (clôture, construction…).

Dans les secteurs Nh (zone humide) :

Tout remblai et tout drainage sont interdits, à l'exception des travaux de valorisation, de protection et de remise en état des milieux humides.

Dans le secteur Ns (naturel sensible)

Sont interdites :

- toute intervention susceptible de détruire ou modifier les habitats naturels et la composition des espèces animales et végétales répertoriées ;
- toute intervention qui ne concerne pas les travaux de gestion et d'entretien courant.

Dans le secteur Ngv :

Ce secteur est strictement destiné à l'accueil des gens du voyage.

Dans le secteur Ndi :

Dans ce secteur, toute occupation et utilisation du sol est interdite, à l'exception exclusive des stockages de déchets inertes. Le dépôt de matériaux polluants ou recyclables est interdit et la remise en état agricole après fin d'exploitation du site est obligatoire.

ARTICLE N 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1 Rappel

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier : Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes, en particulier hors des agglomérations.
- Dispositions relatives à la salubrité publique en l'absence d'un réseau d'égouts : En l'absence d'un réseau d'égouts, tout terrain, pour être constructible, doit présenter les caractéristiques (pente, nature, surface, largeur) permettant un assainissement individuel qui ne soit pas de nature à porter atteinte aux règles de salubrité publique définies par les Règlements en vigueur.
- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement.

2 Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation sont seules admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans l'ensemble de la zone N :

- les coupes et abattages d'arbres sous réserve de ne pas porter atteinte à l'ensemble forestier
- les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'ensemble forestier
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler, et pour assurer une bonne intégration au site
- les légers aménagements liés à la découverte des milieux naturels
- les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve qu'elles soient réalisées en matériaux perméables et dans la limite de 100 m²
- Les éoliennes et les antennes de radiotéléphonies à condition d'être implantées à 200 mètres minimum des exploitations agricoles ou des bâtiments à usage d'habitation
- pour les bâtiments existants non conformes aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à

l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

- les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux activités existantes ou à la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à la création de voirie et de liaisons douces (piétons/cycles) ou aux constructions soumises à autorisation.
- les micro-stations d'épuration dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à l'activité forestière ou à la qualité paysagère du site.
- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'un changement de destination (habitation, hébergement hôtelier, artisanat, bureaux, commerces) dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité forestière ou la qualité paysagère du site.
- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'une extension de 30% maximum de la surface de plancher existante et de la création de 2 annexes non habitables de 25 m2 maximum de surface de plancher chacune dès lors que cette extension ainsi que les annexes, implantées à 20 m maximum du bâtiment principal, ne compromettent pas l'activité forestière ou la qualité paysagère du site.

Par ailleurs, compte tenu de la richesse écologique des boisements rivulaires repérés sur le document graphique, seuls les travaux d'entretien et de gestion des berges sont autorisés.

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'une extension et de la création d'annexes non habitables dès lors que cette extension ainsi que les annexes, proches du bâtiment principal, ne compromettent pas l'activité forestière ou la qualité paysagère du site.

Dans le secteur Np (patrimoine) :

Sont uniquement autorisées :

- la réhabilitation ou la rénovation des bâtiments existants dans le volume existant ;
- le changement de destination des bâtiments existants pour les destinations suivantes : habitation, commerce, hébergement hôtelier, bureaux.

Dans les secteurs Nce (Naturel cours d'eau) :

Sont autorisés :

- Les aménagements de sentiers, cheminements doux, sous réserve du respect des données relatives aux risques de débordement
- Les aménagements, travaux, installations visant à rétablir le fonctionnement naturel des cours d'eau
- Les aménagements, travaux, installations visant à mettre en valeur les cours d'eau et leurs abords

Dans le secteur Nsl (sports et loisirs) :

Sont uniquement autorisées :

- les constructions et installations légères liées aux activités de sports et de loisirs en lien direct avec les activités que permet le milieu ;
- les constructions d'intérêt général et bâtiments techniques nécessaires à la pratique des loisirs et des sports.

Toutefois, tout nouvel équipement, aménagement, ouvrage et construction autorisés dans la zone Nsl devra faire l'objet d'une expertise préalable ciblée sur les habitats naturels, la faune, la flore et l'hydrologie, dès lors qu'ils n'entrent pas dans les dispositifs réglementaires du code de l'environnement. L'étude devra également apprécier les incidences de l'équipement,

aménagement, ouvrage et construction sur le site Natura 2000 de la vallée de l'Arve situé à proximité immédiate de la zone Nsl.

Dans le secteur Nstep :

Seule est autorisée l'extension de la station d'épuration de la Communauté de Communes Faucigny Glières.

Dans le secteur Ns (Naturel sensible) :

Seuls sont admis :

- les travaux visant à rétablir ou entretenir la dynamique alluviale, conformément au DOCOB du site Natura 2000 de l'Arve
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et sous réserve de prendre toutes dispositions pour assurer une bonne insertion dans le site, en protégeant les habitats naturels
- les légers aménagements s'ils sont directement liés à la découverte et la valorisation des milieux naturels.

<u>Dans les secteurs naturels identifiés sur le document graphique pour leur intérêt écologique, sont admis</u> :

- les équipements, constructions et installations techniques destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau etc.) sous réserve de prendre toutes les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien des continuités écologiques ;

- les travaux de gestion sylvicole (élagage, éclaircies…).

Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des massifs boisés identifiés sur le document graphique sont soumis à déclaration préalable en Mairie de Saint-Pierre en Faucigny.

Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.

Les bâtiments et équipements autorisés et nécessaires aux services publics devront permettre le maintien de la circulation de la faune. Les clôtures, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune.

Les travaux d'entretien des berges des cours d'eau et l'élargissement des voiries sont autorisés dans les secteurs soumis à la trame identifiée sur le document graphique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au repos, au travail, aux sports, loisirs ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable ou desservi par une source répondant aux normes de salubrité publique.

Assainissement - eaux usées

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire à un tel réseau ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est strictement interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, le branchement au collecteur public d'eaux usées est interdit. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.

Energies et communications :

Toute construction d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Dans les secteurs naturels identifiés sur le document graphique pour leur intérêt écologique, l'éclairage des bâtiments et équipements autorisés et nécessaires aux services publics devra être équipé de dispositifs permettant de diriger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol et l'intensité lumineuse devra rester faible.

Télédiffusion

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans Objet.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des emprises et voies publics soit à 1 m minimum des emprises et des voies publics.

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, on se rapportera aux règles de l'article Uc 6.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des propriétés voisines.

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, on se rapportera aux règles de l'article Uc 7.

ARTICLE N 8 à N 9

Sans objet.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions devra être compatible avec le site naturel ou bâti environnant et ne pourra excéder la hauteur initiale des bâtiments existants, hormis ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages de réseau de transport électrique « HTB » que le gestionnaire a la possibilité de modifier, surélever ou déplacer pour des exigences fonctionnelles.

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, on se rapportera aux règles de l'article Uc 10.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

En conséquence, tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, on se rapportera aux règles de l'article Uc 11.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des habitations et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou des chemins d'accès ou de promenade.

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, on se rapportera aux règles de l'article Uc 12

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le classement en "espaces boisés" figurant au document graphique interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraine le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.