NEYDENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1. REGLEMENT ECRIT

Modification simplifiée n°1 approuvée le 14 janvier 2020

Projet arrêté par délibération en date du :	Projet approuvé par délibération en date du:
03 novembre 2016	28 novembre 2017

Vincent BIAYS - urbaniste
101, rue d'Angleterre - 73000 CHAMBERY - Tél. : 06.800.182.51

TABLE DES MATIERES

DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS 3
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A VOCATION D'HABITAT (Ua – Ub –Uc) 7
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uep 25
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Utc 31
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux 41
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uy 51
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUx 53
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 62
CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 73

DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS

1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN ET DIVISION DU TERRITOIRE

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **Neydens**.
Il délimite le territoire en 4 grandes zones : la zone urbaine (U), à urbaniser (AU), la zone agricole (A) et la zone naturelle et forestière (N). La zone U est constituée de 3 sous zonages : l'habitat, les activités économiques et les autres activités.

2- DECLARATION DE CLOTURE

La Mairie a instauré, par délibération n°2017-38 du 4 juillet 2017, la déclaration de clôture sur l'ensemble du territoire communal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

3- PERMIS DE DEMOLIR

La Mairie a instauré, par délibération n°2018-70 du 11 décembre 2018, le permis de démolir de tout ou partie d'une construction sur l'ensemble de la Commune de Neydens.

4- PLAN DE PREVENTION DES RISQUES APPLICABLE SUR LE TERRITOIRE

Le Plan de Prévention des Risques (PPR) est un dossier réglementaire de prévention qui fait connaître les zones à risques et définit les mesures pour réduire les risques courus. Le PPR appartient donc aux mesures de sécurité mises en place face aux risques majeurs.
Le PPR de Neydens a été approuvé le 03 mai 1999.

Tout aménageur, tout constructeur doit prendre en compte l'existence des risques, s'en protéger et ne pas les aggraver. Le Maire peut être amené à recourir à l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui précise que le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution.

5- GLOSSAIRE

Annexes :

L'annexe est une construction de petite dimension, non habitable, dont le fonctionnement est lié à la construction principale : garage, remise, abri bois, abri de jardin, piscine…
L'annexe ne peut être directement reliée au bâtiment principal, auquel cas il ne s'agirait plus d'une annexe mais d'une extension. L'annexe doit être indépendante (sans communication physique avec la construction principale) et détachée de la construction principale (1 mètre minimum).

Bâti existant :

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque le clos et le couvert sont assurés. Une ruine ne peut entrer dans cette définition.

Clôture:

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destine à fermer un passage ou un espace. Cette délimitation sépare des propriétés : propriété privée du domaine public ou deux propriétés privées. Les portails sont considérés comme des clôtures.

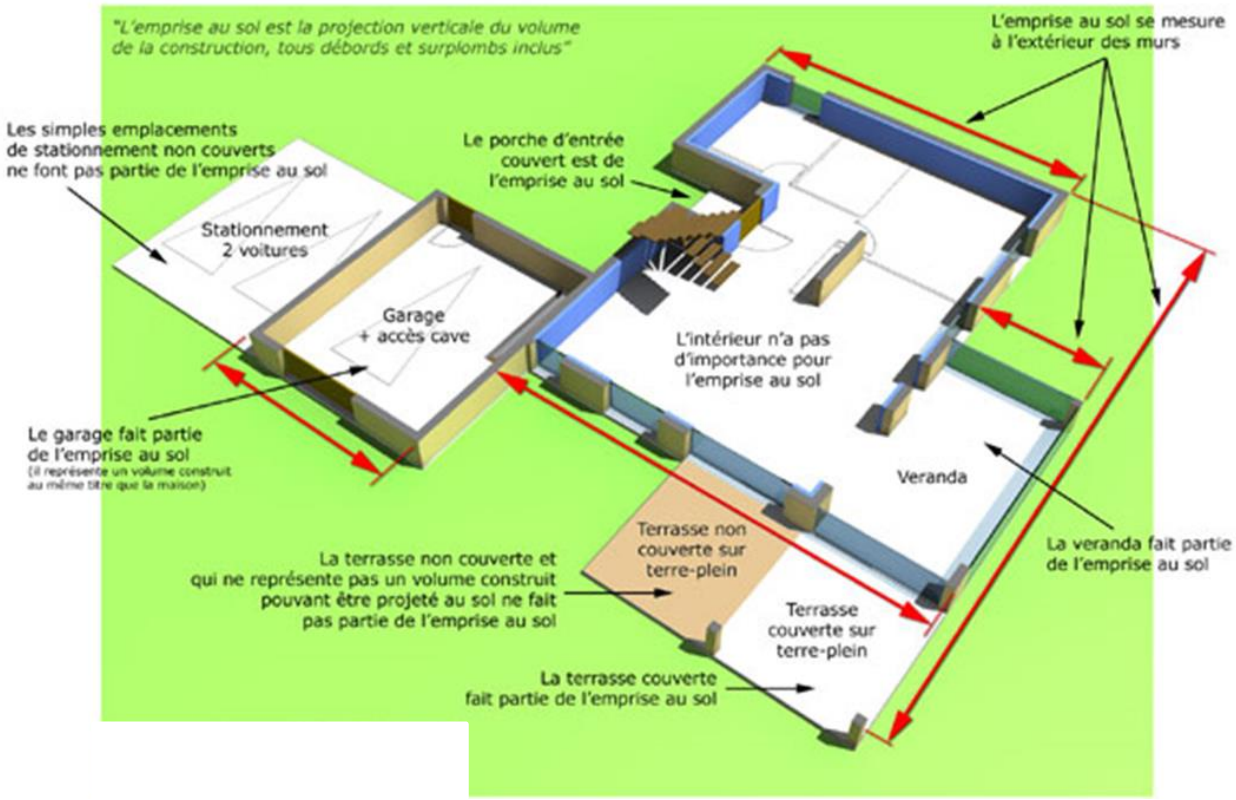
Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) a pour finalité de définir la consommation maximum autorisée d'un projet de construction sur son terrain d'assiette.

L'emprise au sol est la surface qu'occupe, sur le sol fini, la projection verticale du volume des bâtiments implantés sur le terrain.

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol ne sont pas pris en compte :
- Les parties entièrement enterrées des constructions ;
- Les éléments de débords éventuels, tels que débords de toiture et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons qu'ils soient portés ou non à condition qu'ils ne dépassent pas 1 mètre ;
- L'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et de murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment ;
- Les équipements publics et constructions d'intérêts collectifs ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les aménagements de terrasses extérieures ;
- Les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Lorsque des constructions existent sur le terrain, leur emprise au sol est prise en compte pour déterminer l'emprise au sol résiduelle autorisée.



Emplacement Réservé :

Le PLU peut indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnées aux articles L.230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la Commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L 230-1 et suivants.

Espaces boisés classés :

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.
Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique. L'espace boisé classé est inconstructible.
Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation.

Exploitation agricole :

La définition de la Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc d'une exploitation professionnelle est basée sur la surface minimale d'installation (SMI), qui correspond à une surface minimale de viabilité économique, fixée dans le cadre du Schéma Directeur Départemental des Structures. Cette SMI est propre à chaque production.
A partir de cette SMI et en prenant en compte les spécificités de l'agriculture des Savoie, la profession agricole considère comme exploitations professionnelles :
- en polyculture élevage, les exploitations de 18 ha minimum en plaine ou zone défavorisée et de 9 ha en zone de montagne ;
- pour les autres productions, les exploitations de 9 ha minimum de surface équivalente ;
- pour les productions pour lesquelles il n'y a pas de coefficient d'équivalence, les situations sont analysées au cas par cas.

Habitations légères de loisirs :

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R111.31 du code de l'urbanisme.

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumis à déclaration ou autorisation) :

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière indépendante du permis de construire, tant ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Reconstruction à l'identique :

Elle est autorisée, lorsque cette reconstruction concerne un bâtiment détruit par un sinistre, nonobstant tout disposition d'urbanisme contraire sauf si le PLU ou le PPRN en dispose autrement, et dès lors que ce bâtiment a été régulièrement édifié.

Servitude :

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le PLU peut instituer des servitudes consistant :
- à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisées ;
- à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Servitude de logement social :

En application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU délimite des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logement, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.
Ces secteurs sont repérés sur les documents graphiques.

Surface de plancher :

La surface de plancher d'une construction est définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme.
Elle est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée.

Les loggias, toitures terrasses, balcons ne sont pas considérées comme étant des éléments clos et couverts.
Sont également déduits de la surface plancher :
- les vides et trémies des escaliers et ascenseurs ;
- les surfaces de plancher non porteur des combles non aménageables ;
- les surfaces de planche aménagées en vue de stationnement motorisés ou non y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre.

Tènement :

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A VOCATION D'HABITAT (Ua –Ub–Uc)

Les zones à vocation d'habitat sont des zones qui intègrent des secteurs urbanisés desservis par des réseaux collectifs de la Commune. Ces zones sont vouées à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation.

Le PLU distingue 3 zones :
- la zone Ua qui correspond au chef-lieu et aux hameaux et se caractérise par une urbanisation traditionnelle ancienne, à vocation principale d'habitat ;
- la zone Ub concerne des secteurs à vocation d'habitat collectif ou groupé, au sein desquels sont introduites des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la mixité de l'habitat et des fonctions ;
- la zone Uc concerne des secteurs déjà urbanisés de la commune, à vocation dominante d'habitat pavillonnaire et individuel.

Pour chacune de ces zones l'OAP n°11 « Qualité de vie dans l'habitat » s'applique.

Article Ua-Ub-Uc 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les affouillements ou exhaussements du sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les terrains aménagés de camping caravaning, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article Ua2, Ub2 et Uc2.

Les constructions à usage :
- agricole,
- d'entrepôts,
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction, admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Ua2, Ub2 et Uc2,
- d'activité industrielle.

Les installations et travaux divers suivants :
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- l'édification de garages collectifs de caravances ou camping-car.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

En zone Ua, les clôtures sur la rue dans l'habitat groupé des zones de vieux bâtis.

Article Ua-Ub-Uc 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions en zone Ua-Ub-Uc :

- les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration et si elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec un voisinage résidentiel.
- les bâtiments à usages d'activités commerciales, artisanales ou hôtelières sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance, notamment sonore pour le voisinage.
- les garages collectifs liés à des constructions existantes qu'elles soient ou non sur le terrain d'assiette.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré, dans un délai de 4 ans, sur son emprise initiale et dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone, à condition que :
  * sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
  *la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.

Tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir.

Les secteurs de mixité sociale en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme

En zone Ua, Ub et Uc, secteur chef-lieu et Uc, secteur des Envignes (à l'Est de la RD 1201) : les programmes immobiliers dès 600 m² de surface de plancher créé devront prévoir au moins 15% de logement locatif aidé (PLUS et/ou PLS) et 5% de logement en accession sociale à la propriété.
En zone Ub1 : les progammes immobiliers devront prévoir au moins 25% de logement aidé (PLAI et/ou PLUS) et 10% de logement en accession sociale à la propriété (en accession et en location). La densité de logement sera de minimum 55 logements/hectare.

Conditions particulières relatives à la taille des logements

En application de l'article L 151-14 du Code de l'urbanisme, dans l'ensemble des zones urbaines, les opérations dont la surface de plancher d'habitation est de 1000 m² et plus, devront respecter les pourcentages de tailles de logements suivants : 40% de T3 (d'une surface minimale de 65 m²) et 30 % de T4 (d'une surface minimale de 80 m²) ou plus, selon une marge d'application de plus ou moins 5% dans le nombre de logement découlant**.**

Les secteurs constructibles soumis aux risques au Plan de Prévention des Risques Naturels

La vocation de ces secteurs est de permettre la réalisation de la plupart des constructions nouvelles sous réserve d'une prise en compte appropriée du risque visant à limiter l'aggravation de la vulnérabilité et des aléas.

En zone Ua, Ub et Uc, les secteurs soumis aux risques, considérés comme constructibles sous conditions du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) sont repérés par un index "r ". (Voir règlement du PPRN)

Article Ua-Ub-Uc 3 – Accès et voirie

Dispositions concernant les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers et des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature de l'intensité du trafic.

Pour des raisons de sécurité, les accès directs aux routes départementales seront limités et des solutions alternatives seront privilégiées.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité et doit être mutualisé entre projets sur un même tènement. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès et voiries doivent permettre la desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services et avoir recueilli un avis favorable préalable du service gestionnaire.

Dans le cas d'un accès dont la visibilité est limitée, un dispositif de sécurité, type miroir, pourra être exigé.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une profondeur d'au moins 5 mètres, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Dispositions concernant les voiries existantes

Les occupations et utilisations su sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères ou tout service.

Disposition concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée

Largeur des voies nouvelles

- Pour les opérations allant jusqu'à 4 logements, les voies publiques ou privées devront présenter une largeur minimale de chaussée de 5 mètres.

- Pour les opérations de plus de 4 logements, les voies publiques ou privées devront présenter une largeur minimale de chaussée de 7 mètres et des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des constructions à desservir.

- Pour les opérations portant sur un tènement de plus de 2500 m², les voies publiques ou privées devront présenter une largeur minimale de chaussée de 7 mètres et un cheminement piétonnier de 1.5 mètre de largeur minimum devra être créé, accolé ou non à la voie.

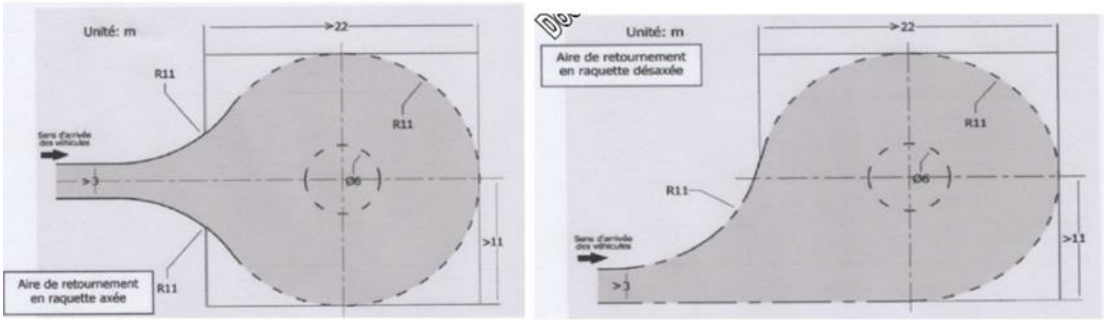
Aire de retournement en fin de voie

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, y compris les véhicules de sécurité et de services publics. Ces espaces seront traités de manière qualitative.

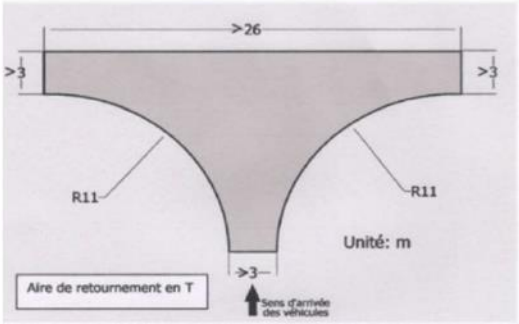
Cette aire de retournement peut être réalisée sous forme d'une placette circulaire, en T ou en raquette de retournement.

Cette plate-forme doit répondre aux caractéristiques de la voie déinie ci-dessus et doit notamment comporter des tournants dont le rayon intérieur devra être ≥ 11 mètres et le rayon extérieur ≥ 15,40 mètres *.

Aires de retournement en Raquettes



Aires de retournement en T



(*) : calcul du rayon extérieur minimum : rayon intérieur 11 mètres + bande de roulement de 3 mètres + sur-largeur de 15/11 soit 1,36 m = au total 15,30 mètres arrondis à 15,40 mètres.

Article Ua-Ub-Uc 4 – Desserte par les réseaux

Eau

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement et prescriptions techniques du gestionnaire du réseau.

Si des appareils de lutte contre l'incendie doivent être implantés, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents et devra être conforme aux normes en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol qui occasionne des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissementconformément au règlement et préscriptions techniques du gestionnaire du réseau.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou encore agricoles, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Tout projet de travaux ou extension sur une construction existante non raccordée au réseau public d'assainissement devra y être raccordé à cette occasion.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) et les eaux de lavage du filtre de la piscine devront être raccordés aux différents réseaux (assainissement et aux pluviales) conformément au règlement du gestionnaire du réseau concerné.

Eaux pluviales

Se référer au plan «Zonage de l'assainissement volet Eaux Pluviales - Réglementation » (Annexe 5-2 du Plan Local d'Urbanisme) qui indique sous la forme d'un zonage, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales sur le territoire de la commune et le type de dispositif à mettre en œuvre.

Cependant toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :
- leur collecte
- leur rétention
- leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :
- dans le réseau d'eaux pluviales communal s'il existe
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en l'absence de réseau d'eaux pluviales

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Les débits de fuite maximaux autorisés après travaux et aménagements sont de 5l/s/ha.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet. Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation s'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour toute opération de plus de 4 logements, une étude des eaux pluviales justifiant le choix et le dimensionnement du dispositif devra être fournielors du dépôt de permis d'aménager ou de construire.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) et les eaux de lavage du filtre de la piscine devront être raccordés au réseau public d'assainissement ou d'eaux pluviales conformément au règlement du gestionnaire du réseau concerné.

Électricité, téléphone et réseaux câblés

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.
A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article Ua-Ub-Uc 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Ua-Ub-Uc 6 –Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords, éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1 mètre.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 6 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

Le long des infrastructures bruyantes, les murs anti bruit et autres dispositifs de protection phoniques sont à la charge du pétitionnaire.

Les dispositifs nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes préalablement à l'approbation du PLU ne sont pas pris en compte dans le calcul du prospect.

Construction principale

Construction nouvelle

En zone Ua :

Les constructions doivent s'implanter par rapport à la limite des voies existantes ou à créer avec un recul correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (calculée au faîtage) sans être inférieur à 5 mètres.

Le positionnement de la construction doit être en insertion harmonieuse avec les implantations environnantes (ex alignement aux voies). L'implantation retenue ne doit pas créer de rupture avec l'ensemble du bâti environnant.

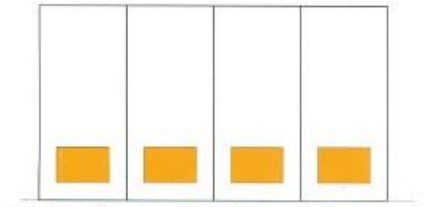


schéma illustrant un **rythme** d'alignement

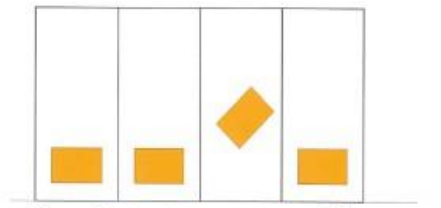


schéma illustrant une **rupture** d'alignement

En zone Ub :

Les constructions doivent s'implanter par rapport à la limite des voies existantes ou à créer avec un recul correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (calculée au faîtage) sans être inférieur à 5 mètres.

Le long de la route départementale 178 dite « chemin neuf » le recul par rapport à la limite du domaine public sera de 5 mètres.

Le positionnement de la construction doit être en insertion harmonieuse avec les implantations environnantes (alignement aux voies, implantation parallèle ou perpendiculaire à la pente, position au regarde des limites séparatives …). L'implantation retenue ne doit pas créer de rupture dans l'ensemble du bâti environnant.

En zone Uc :

Les constructions doivent s'implanter par rapport à la limite des voies existantes ou à créer avec un recul correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (calculée au faîtage) sans être inférieur à 5 mètres.

Le long des routes départementales :
- RD 178 - « chemin neuf » : 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.
- RD 1201 – « route d'Annecy » : 18 mètres par rapport à l'axe de la route.
- RD 18 – « route de la forge » : 15 m par rapport à l'axe de la route.
- RD 145 – « route de la croisette » : 15 m par rapport à l'axe de la route.

Les extensions en front de rue sont interdites le long des routes départementales 1201 et 1218.

Le positionnement de la construction doit être en insertion harmonieuse avec les implantations environnantes (alignement aux voies, implantation parallèle ou perpendiculaire à la pente, position au regarde des limites séparatives …). L'implantation retenue ne doit pas créer de rupture dans l'ensemble du bâti environnant.

<u>Piscine</u>

En zone Ua, Ub et Uc
Pour les piscines, le retrait doit au moins être égal à 5 m (bord du bassin).

Annexe / ouvrage technique

En zone Ua, Ub et Uc :

Les annexes non accolées à la construction principale pourront être construites jusqu'à 1 m des voies et emprises publiques à condition que :
- la distance entre le bâtiment principal et l'annexe soit au minimum de 1 mètre ;
- leur hauteur en chaque point de leur toiture ne dépasse pas 3.50 m et 2.50 m à l'égout du toit (2.80 m maximum pour les toitures terrasses) ;
- la longueur cumulée des façades ne dépasse pas 12 mètres, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres.

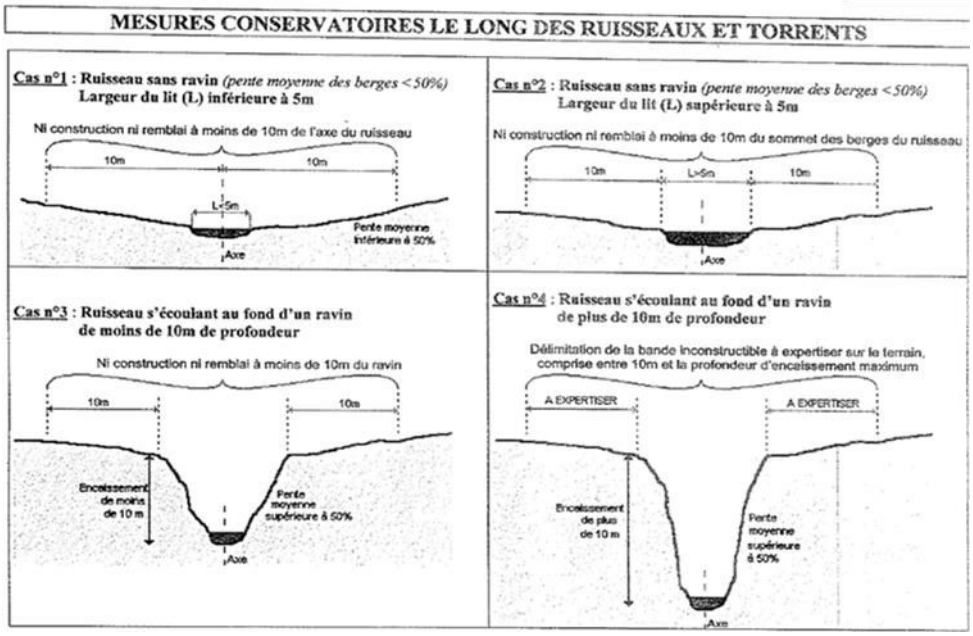
En zone Ub et Uc :

Dans le cadre d'une construction simultanée, deux annexes non accolées, édifiées sur deux propriétés mitoyennes et couvertes par la même toiture ou un mur mitoyen, ne dépassant pas 3.50 m et 2.50 m à l'égout (2.80 m maximum pour les toitures terrasses) peuvent s'implanter en limite.

Article Ua-Ub-Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités

Mesures conservatoires le long des ruisseaux et torrents : une bande de 10 mètres calculée comme schéma ci-dessous doit être préservée de toute construction et aménagement le long de ruisseaux et torrents.



Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords, éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1 mètre.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 7 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis valant division.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessous, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

Les dispositifs nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes préalablement à l'approbation du PLU ne sont pas pris en compte dans le calcul du prospect.

En zone Ua, Ub et Uc

Construction principale

Construction nouvelle:

Les constructions doivent s'implanter par rapport à la limite séparative avec un recul correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (calculée au faîtage) sans être inférieur à 4 mètres.

Extension en construction mitoyenne:

Les extensions, type véranda, peuvent être implantées à 1 mètre de la limite de propriété ou, dans le cas d'un mur mitoyen en limite de propriété, si:
- la hauteur de l'extension ne dépasse pas le 1er étage de la construction principale
- le mur bordant la ou les propriétés voisines ne dépasse pas 3.50 mètres de longueur.

En zone Ua, les extensions des constructions sont interdites en front de rue dans le secteur du « vieux bâti ».

Piscine

Pour les piscines, le retrait doit au moins être égal à 2,5 m (bord du bassin).

Annexe / ouvrage technique

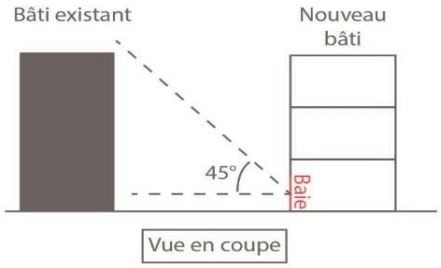
Les annexes non accolées à la construction principale, pourront être construites jusqu'à 1 m des limites séparatives à condition que:
- la distance entre le bâtiment principal et l'annexe soit au minimum de 1 mètre;
- leur hauteur en chaque point de leur toiture ne dépasse pas 3.50 m et 2.50 m à l'égout du toit (2.80 m maximum pour les toitures terrasses);
- la longueur cumulée des façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 mètres, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres.

Toutefois, deux annexes non accolées, édifiées sur deux propriétés mitoyennes et couvertes par la même toiture ou un mur mitoyen, ne dépassant pas 3.50 m et 2.50 m à l'égout (2.80 m maximum pour les toitures terrasses) peuvent s'implanter en limite.

Article Ua-Ub-Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'habitation qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal.

Un minimum de 6 mètres entre chaque construction principale est exigé, sauf en cas de construction mitoyenne. La mitoyenneté étant une ou plusieurs constructions dont les 80% d'une façade est commune.



Article Ua-Ub-Uc 9 - Emprise au sol

En zone Ua
Dans le hameau du « chef-lieu », le coefficient d'emprise au sol est de 0.30 maximum.
Dans les autres hameaux, le coefficient d'emprise au sol est de 0.20 maximum.

En zone Ub
Le coefficient d'emprise au sol est de 0.30 maximum.

En zone Uc
Le coefficient d'emprise au sol est de 0.20 maximum.

Article Ua-Ub-Uc 10 - Hauteur maximum des constructions

En zone Ua
La hauteur des nouvelles constructions, mesurée verticalement entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 11m (R+2+combles).
Sont exclus du calcul les ouvrages techniques, tels que les souches de cheminée, les machineries d'ascenseur…
Dans le cas de constructions à toiture plate, la hauteur maximum de l'acrotère doit être à 7m.

L'extension ou la reconstruction après démolition des bâtiments considérés comme « vieux bâtis » ne pourra excéder 11m. Dans le cas de démilition reconstruction après sinistre ou réhabilitation, la hauteur du bâti préexistant devra être maintenue.
Les dispositifs nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes préalablement à l'approbation du PLU ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Dans le bâti groupé, les extensions se feront en rez-de-chaussée uniquement.
La hauteur des constructions à usage d'annexes ou ouvrages technique est limitée au faîtage à 3.50 m et 2.50m à l'égout du toit (2.80 m maximum pour les toitures terrasses).

En zone Ub
La hauteur des nouvelles constructions, mesurée verticalement entre le sol naturel avant travaux et point le plus haut de la construction ne pourra excéder 11m (R+2+combles).

Sont exclus du calcul les ouvrages techniques, tels que les souches de cheminée, les machineries d'ascenseur...
Dans le cas de constructions à toiture plate, la hauteur maximum de l'acrotère doit être à 7m.

Dans le secteur Ub1, la hauteur des nouvelles constructions, mesurée verticalement entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 9,50 m avec un maximum de R+2.
Sont exclus du calcul les ouvrages techniques, tels que les souches de cheminée, les machineries d'ascenseur...

Dans le cas de démolition reconstruction après sinistre ou réhabilitation, la hauteur du bâti préexistant devra être maintenue.
Les dispositifs nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes préalablement à l'approbation du PLU ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions à usage d'annexes ou ouvrage technique est limitée au faîtage à 3.50 m et 2.50 m à l'égout (2.80 m maximum pour les toitures terrasses).

En zone Uc
La hauteur des nouvelles constructions, mesurée verticalement entre le sol naturel avant travaux et point le plus haut de la construction ne pourra excéder 8,5 mètres (R+1+ combles).
Sont exclus du calcul les ouvrages techniques, tels que les souches de cheminée, les machineries d'ascenseur...
Dans le cas de constructions à toiture plate, la hauteur maximum de l'acrotère doit être à 7m.

Dans le cas de démolition reconstruction après sinistre ou réhabilitation, la hauteur du bâti préexistant devra être maintenue.
Les dispositifs nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes préalablement à l'approbation du PLU ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions à usage d'annexes ou ouvrage technique est limitée au faîtage à 3.50 m et 2.50 m à l'égout (2.80 m maximum pour les toitures terrasses).

Article Ua-Ub-Uc 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

11-1 Généralités

L'aspect et l'implantation des constructions (y compris les piscines et vérandas) doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

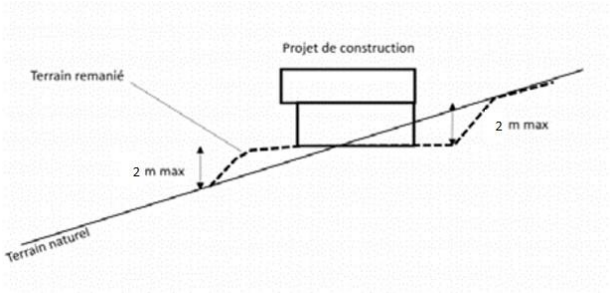
L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doivent s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles locales ou en être une expression contemporaine.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Pour toutes les constructions, les couleurs des façades, toitures et des menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant et respecter la palette de coloration disponible en mairie. Un échantillon sera soumis à validation auprès des services de la Mairie avant mise en œuvre.

11-2 Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :
- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

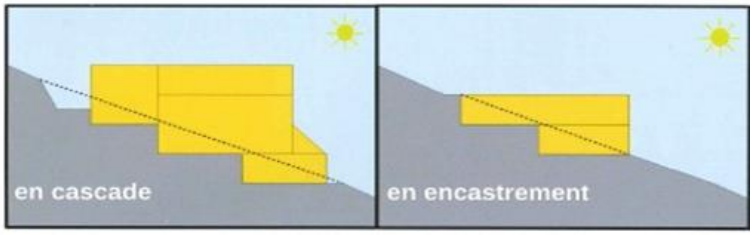


L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

L'implantation de la construction doit respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements sont limités à l'assise nécessaire à la construction et sans excéder un talus de terre de 2 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs à pente inférieure à 10%. La hauteur des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 2,50 m sur la largeur maximale de 6 m (sur la base du terrain naturel). Les rampes d'accès ne pourront excéder 12%. Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé.

Insertion paysagère dans les sites en pente
Dans les sites en pente, les constructions devront s'implanter au plus près du terrain naturel, sans exhaussement ou affouillement ou enrochements monumentaux dénaturant le site.

Schéma d'implantation dans la pente :



Composition des talus
La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.
Les talus doivent être plantés.

11-3 Toitures

Construction principale

Pour les nouvelles constructions, les toitures doivent être de disposition simple et avoir deux pans par volume (les toitures à trois ou quatre pans sont interdites). Les pans coupés en pignon sont autorisés.

Les toitures devront avoir leur principal faîtage parallèle à la plus grande longueur de la construction.

Leur pente sera comprise entre 30 et 80%. Dans le cadre d'une réhabilitation le pourcentage de pente préexistant pourra être maintenu dans le volume existant.

Des pentes inférieures ou des toitures terrasse (encore nommés toits plats) peuvent être admises pour les extensions (y compris les vérandas), uniquement en rez-de-chaussée.

Pour les toitures à deux pans, la profondeur de l'avant-toit sera de 0,80 m minimum au point les plus bas du toit et de 0,50 m minimum enpignon, sauf dans le vieux bâti.

En zone Ua, les ouvertures en toiture (châssis de toitures, fenêtres de toit, etc.) devront respecter le bâti environnant et la qualité architecturale du « vieux bâti », et ne pourront représenter plus de 5 % de la surface du toit.

Annexes

Les toitures à une pente ou toits plats sont autorisés pour les volumes annexes.
Les avant-toits sont exigés sur les toitures à pente.

Type de couverture

Les toitures des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles faiblement galbées ou plates, les tuiles fortement galbées sont interdites sauf réhabilitation à l'identique.
Le rouge nuancé et le brun sont les couleurs de référence, un échantillon est à faire valider en mairie. (Les vérandas n'entrent pas dans le champ d'application.)
En cas d'extension d'une construction ou d'une annexe les tuiles devront être de même forme et de même teinte que celles du bâtiment existant.

11-4 Façades

Enduits et couleurs

Les façades doivent être recouvertes d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés…

Les enduits devront respecter par leur couleur l'architecture environnante.

Le blanc pur, les couleurs vives sont interdites, les couleurs sombres ne pourront pas être utilisées entant que couleur principale, mais uniquement de façon complémentaire.

Ouvertures

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.
Les façades en front de rue, dans l'habitat groupé devront conserver un aspect « vieux bâti ».
Les proportions et les modénatures existantes seront respectées.
Les arches voutées ne seront pas coupées verticalement par une cloison.

Menuiseries

Les matériaux et la couleur des menuiseries seront soumis à validation auprès des services de la Mairie avant mise en œuvre. En cas de changement partiel des menuiseries, celles-ci pourront être de même teinte que l'existant.

11-5 Balcons et galeries

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane et respecter l'architecture traditionnelle.

11-6 Constructions anciennes à valeur patrimoniale, identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L 151-19

La restauration des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails, porches d'entrée, les encadrements de pierre seront conservés.

Les volumes bâtis existants seront respectés : ils ne seront pas surélevés. La création de décrochements vers l'extérieur du bâtiment en toiture et en façades est proscrite en front de rue.

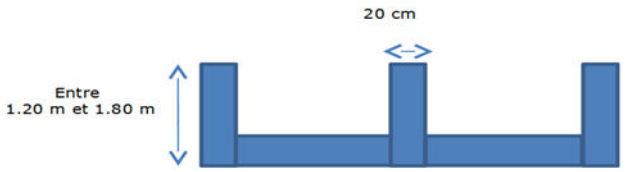
Les dispositifs d'énergie renouvelable ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

11-7 Clôtures et portails

Généralités
- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 m de hauteur.
- L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable.
- Les clôtures et portails doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur couleur et matériaux. Les couleurs vives sont interdites.
- Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Pour les clôtures nouvelles
- L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.
- Dans les zones d'habitats groupés du vieux bâti, les clôtures sont interdites en front de rue (hameaux de Verrières, Moisin, Chef-Lieu et Mouvis).
- Dans les autres cas, il est rappelé qu'une place de stationnement au minimum doit être située à l'extérieur de la clôture, groupée avec l'accès hors de l'emprise publique, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Lorsqu'elles seront édifiées en bordure de voie publique, une demande d'alignement par rapport à la voirie sera automatiquement faite.

Aspect
Elles peuvent être constituées :
- soit d'un muret enduit ou béton banché d'une hauteur maximale de 0,80 m qui pourra être surmonté d'un dispositif de clôture (grillage, claustras...) ;
- soit d'un mur bahut de 0,80 m de haut, ponctué à distance régulière de poteaux de même nature et d'une largeur de 0,20 m. La hauteur des poteaux sera comprise entre 1,20 et 1,80. L'ensemble sera enduit ou en béton banché. Un dispositif de clôture (grillage, claustras…) pourra être posé entre les poteaux ;



- dans le cas de maisons jumelées, logements groupés du vieux bâti, la clôture mitoyenne pourra être constituée d'un mur plein d'une hauteur maximale de1.80 m et d'une longueur maximale de 3 m au total ;
- soit d'un dispositif de clôture de 2 m maximum de hauteur ;
- soit d'un mur végétal de 2 m maximum de hauteur.

Recommandation : dans le cas où les clôtures sont doublées d'une haie, sera privilégiée celle composée d'essences locales, panachées et comportant majoritairement des essences caduques, les essences seront choisies en cohérence avec la palette végétale inscrite dans à la charte d'intégration urbaine, paysagère et environnementale.

Les portails d'accès
Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques (trottoirs inclus).

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée et à condition que l'installation ne porte pas atteinte à la sécurité publique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée ou sont coulissants.

11-8 Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques posés sur le toit doivent être intégrés à la toiture. Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant. La surface maximum couverte doit correspondre à la consommation moyenne de la maison. Leur implantation doit respecter une forme géométrique simple carré ou rectangle uniforme.

- Les paraboles et antennes soumises à déclaration préalable devront être le moins possible perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en façade est déconseillée. Il est rappelé que des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires pour les ensembles d'habitation collective.
- Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés sur les espaces privatifs (cours, jardins…). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

11-9 Autres éléments techniques

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être réalisées en limite de propriété et non sur le domaine public.

11-10 Nuancier

Pour toutes les constructions, les couleurs des façades, toitures et des menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant. Un échantillon sera soumis à validation auprès des services de la Mairie avant mise en œuvre.

Article Ua-Ub-Uc 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques.
Les places en souterrain présenteront un caractère ouvert (les aménagements fermés de type « box » sont interdits).
Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

Il est exigé :

Pour les constructions d'habitation :

Opération d'habitat de 1 à 4 logements : minimum 3 places de stationnement en extérieur par logement;
Opération d'habitat de plus de 4 logements : minimum 3 places de stationnement par logement dont 1 place couverte.

Par ailleurs toute opération d'habitat de plus de 4 logements devra comporter :
- un local spécifique pour le parcage des deux roues motorisés ;
- un local spécifique en rez de chaussée, clos et fermé, pour le parcage des deux roues ;
- une cave individuelle de 5 m² minimum par logement ;

1 place visiteur pour 2 logements. Si l'opération est desservie par une voie privée, les places visiteurs devront être réalisées sur ladite voie.

En zone Ua : en cas d'impossibilité technique avérée pour réaliser les places de stationnement sur l'unité foncière de l'opération, ces places peuvent être réalisées dans un rayon de 150 m de la construction d'habitation. De plus pourra être admis le stationnement en enfilade ou encore une partie du stationnement dans le volume bâti.

Concernant les logements locatifs sociaux, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'activités économiques :

Les règles sont données à titre indicatif : le nombre de places stationnement doit être adapté au besoin de l'activité économique. Suivant la nature et l'importance du projet, il pourra être demandé une étude sur le nombre et la nature des places de stationnement nécessaires à l'activité commerciale créée.

Les places de personnel devront être créés au regard du nombre de salariés.

Au sein des zones d'activités, il pourra être présenté une mutualisation des places de stationnement entre activités économiques.

Pour les installations à usage de chambres d'hôtes et gîtes :

1 place de stationnement par chambre d'hôtes,
2 places de stationnement par gîte.

Pour les installations à usage de bureaux, de services ou installation d'activité :

1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Pour les installations à usage de commerces ou d'activité commerciale :

- 4 places plus 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher si la surface de vente est inférieure ou égale à 100 m².
- de 100 m² à 199 m², le nombre de places de stationnement doit correspondre à 10 % de la surface de plancher destinée à la vente),
- dès 200 m², le nombre de places de stationnement doit correspondre à 20 % de la surface de plancher destinée à la vente.

Pour les installations destinées à une activité artisanale :

- 4 places plus 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher dédiée à l'activité.

<u>Article Ua-Ub-Uc 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations</u>

Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les éléments de paysage (haies, vergers ...) repérés sur les documents graphiques, sont protégés.

Au titre de l'article L151-22 du code de l'urbanisme et afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville, au moins 40% de la surface du tènement devra être composée d'espace vert de pleine terre dont 15 % devront être dédiés à un espace collectif / récréatif.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations arbustives à raison d'au moins 2 sujets pour 4 places.

Article Ua-Ub-Uc 14 - Performances énergétiques et environnementale

Imperméabilisation des sols limitée

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.
Les matériaux perméables et/ou semi-perméables seront utilisés de préférence sur les aires de stationnement aériennes.

Bacs à ordures ménagères et conteneurs de tri sélectif pour les logements collectifs

Pour des projets immobiliers collectifs, des unités de compostage, de tri sélectif et d'ordures ménagères pourront être exigées par le service gestionnaire des ordures ménagères.

Ils seront réalisés conformément au règlement établi par le service compétent.

Les points de collecte doivent être regroupés à l'entrée des impasses et les aires de retournement des engins de collectes des ordures ménagères doivent être respectées.

Article Ua-Ub-Uc 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

Lorsque le développement des réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte à court terme, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uep

Zone Uep est une zone réservée aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics. Plusieurs sous-secteurs composent cette zone.

Article Uep -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
En sous-secteur Uep1 : toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exclusion des équipements sportifs.
En sous-secteur Uep2 : toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exclusion et des services publics et des équipements collectifs, des commerces et des activités de services à la personne ainsi que des activités médicales ou paramédicales.
En sous-secteur Uep 3 : toute occupation et utilisation du sol est interdite, à l'exclusion des stationnements, des services publics et des équipements collectifs.
En sous-secteur Uep 4 : toute occupation et utilisation du sol est interdite, à l'exclusion des services publics et des équipements collectifs liés aux services de la déchetterie.

Article Uep 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à condition

Sont admises sous conditions :

Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration et si elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec un voisinage résidentiel.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de quatre ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone, à condition :
- que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admise dans la zone,
- que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.

Les secteurs soumis aux risques, **considérés comme constructibles sous conditions du PPRN, sont repérés par un index "r"**. La vocation de ces secteurs est de permettre la réalisation de la plupart des constructions nouvelles sous réserve d'une prise en compte appropriée du risque visant à limiter l'aggravation de la vulnérabilité et des aléas. Voir le Règlement du PPRN.

Article Uep 3 - Accès et voirie

Généralité :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

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

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

Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Voirie :
Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics, notamment les engins de lutte contre l'incendie puissent faire aisément un demi-tour.

Article Uep 4 - Desserte par les réseaux

Eau

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement (Voir avec le gestionnaire du réseau).

Eaux pluviales :

Se référer au plan « zonage de l'assainissement volet Eaux Pluviales - Réglementation » (Annexe 5-2 du Plan Local d'Urbanisme) qui indique sous la forme d'un zonage, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales sur le territoire de la commune et le type de dispositif à mettre en œuvre.

Cependant toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :
- leur collecte
- leur rétention
- leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :
- dans le réseau d'eaux pluviales communal s'il existe
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en l'absence de réseau d'eaux pluviales

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Les débits de fuite maximaux autorisés après travaux et aménagements sont de 5l/s/ha.
Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.
Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation s'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. »

Secteur vert : infiltration obligatoire.

Secteur vert 2 : infiltration obligatoire avec si nécessaire une surverse selon la perméabilité du sol mesurée.

Secteur orange : Si l'infiltration est possible, elle est obligatoire (avec ou sans surverse). Si l'infiltration est impossible, un dispositif de rétention étanche des eaux pluviales devra être mis en place.

Secteur rouge : infiltration interdite.

Électricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.
Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article Uep 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Uep 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies publiques.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords, éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1 mètre.

Les dispositifs nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes préalablement à l'approbation du PLU ne sont pas pris en compte dans le calcul du prospect.

Constructions nouvelles

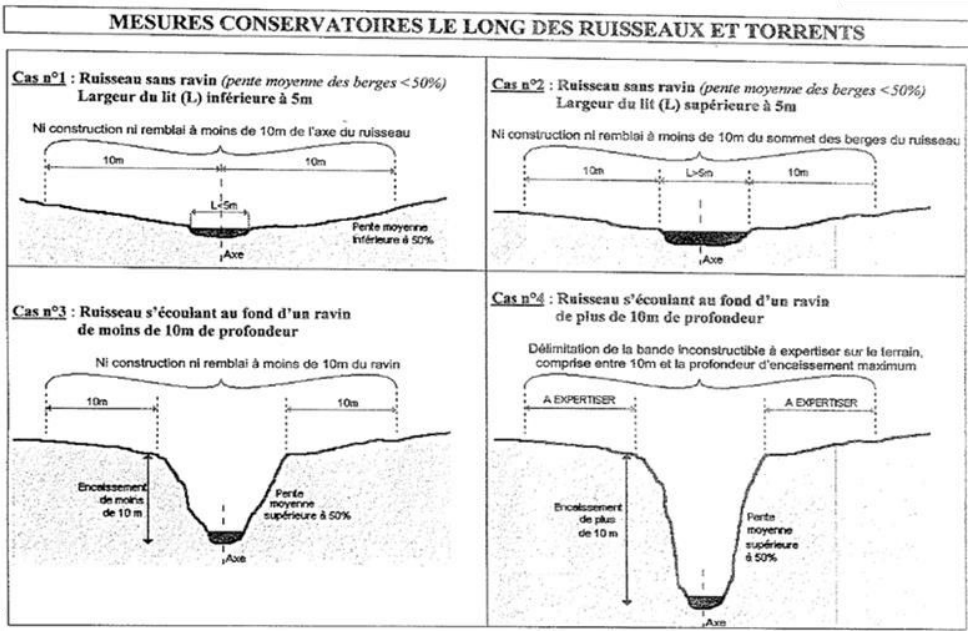
Les constructions doivent s'implanter par rapport à la limite de l'emprise publique existante ou à créer avec un recul correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (calculée au faîtage) sans être inférieur à 2 mètres.

Reconstruction suite à sinistre ou réhabilitation :
La réhabilitation d'un bâtiment ou la reconstruction d'un bâtiment après sinistre, s'il respecte son emprise initiale et son volume initial n'est pas soumis aux règles de retrait énoncées précédemment.

Article Uep 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités

Mesures conservatoires le long des ruisseaux et torrents : une bande de 10 mètres calculée comme schéma ci-dessous doit être préservée de toute construction et aménagement le long de ruisseaux et torrents.



Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords, éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1 mètre.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessous, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

Les dispositifs nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes préalablement à l'approbation du PLU ne sont pas pris en compte dans le calcul du prospect.

Constructions nouvelles

Les constructions doivent s'implanter par rapport à la limite séparative avec un recul correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (calculée au faîtage) sans être inférieur à 4 mètres.

Reconstruction après sinistre ou réhabilitation

La réhabilitation d'un bâtiment ou la reconstruction d'un bâtiment démoli après sinistre, s'il respecte son emprise initiale et son volume initial, ne sont pas soumis aux règles de retrait par rapport aux limites séparatives.

Article Uep 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Uep 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Uep 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des nouvelles constructions, mesurée verticalement entre le sol naturel avant travaux et point le plus haut de la construction (sont exclus du calcul les ouvrages techniques, tels que les souches de cheminée, les machineries d'ascenseur ...), ne pourra excéder :
- 8.50 m en tout point de la construction dans les sous-secteurs Uep1 et Uep 3.
- 11 m en tout point de la construction dans le sous-secteur Uep2.
- 14 m en tout point de la construction dans le secteur sous-secteur Uep 4.

Les dispositifs nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes préalablement à l'approbation du PLU ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Article Uep 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Généralités

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.
L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :
- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Clôtures

En limite des zones A et N, les haies sont privilégiées aux clôtures. Dans le cas où une clôture est édifiée, des espaces libres au sol doivent être conservés, pour faciliter le déplacement de la petite faune (hérisson, écureuil, lérot, blaireau, lapin,...). Pour ce faire, les clôtures devront être interrompues au sol tous les 10 m maximum, par section d'au moins 30 cm de largeur sans garde au sol sur au moins 18 cm de hauteur.

Article Uep 12 - Stationnement

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

Article Uep 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Non réglementé.

Article Uep 14 - Performances énergétiques et environnementale

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

Article Uep 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

Lorsque le développement des réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte à court terme, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Utc

Zone réservée aux activités du camping, admettant seulement les constructions liées à l'activité du camping et d'hébergement de plein air.

Article Utc -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions à usage :
- agricole,
- de bureaux, à l'exception de ceux liés à l'activité autorisée dans la zone,
- d'entrepôts,
- d'activité industrielle,
- les constructions à usage d'habitation ou de logement de fonction,
- les constructions à usage de commerce sauf celles autorisées à l'article 2.

Article Utc 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à condition

Sont admises sous conditions :

Dans l'ensemble du secteur Ut seuls sont autorisés :
- les campings-caravanings,
- les installations, les habitations légères de loisirs,
- les annexes sanitaires (blocs sanitaires) dont le nombre doit être proportionnel à l'activité,
- les commerces directement liés à l'hôtellerie de plein air limité à 4 unités.

Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration et si elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec un voisinage résidentiel.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de quatre ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone, à condition :
- que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admise dans la zone,
- que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.

Les secteurs soumis aux risques, **considérés comme constructibles sous conditions du PPRN, sont repérés par un index "r"**. La vocation de ces secteurs est de permettre la réalisation de la plupart des constructions nouvelles sous réserve d'une prise en compte appropriée du risque visant à limiter l'aggravation de la vulnérabilité et des aléas. Voir le Règlement du PPRN.

Article Utc 3 - Accès et voirie

Généralité

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Accès

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Voirie

L'emprise minimale de la voie nouvelle doit être de 5 mètres.
Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics, notamment les engins de lutte contre l'incendie puissent faire aisément un demi-tour.

Article Utc 4 - Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement (Voir avec le gestionnaire du réseau).

Eaux pluviales

Se référer au plan « zonage de l'assainissement volet Eaux Pluviales - Réglementation » (Annexe 5-2 du Plan Local d'Urbanisme) qui indique sous la forme d'un zonage, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales sur le territoire de la commune et le type de dispositif à mettre en œuvre.

Cependant toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :
- leur collecte
- leur rétention
- leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :
- dans le réseau d'eaux pluviales communal s'il existe
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en l'absence de réseau d'eaux pluviales

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Les débits de fuite maximaux autorisés après travaux et aménagements sont de 5l/s/ha.
Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation s'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. »

Secteur vert : infiltration obligatoire.

Secteur vert 2 : infiltration obligatoire avec si nécessaire une surverse selon la perméabilité du sol mesurée.

Secteur orange : Si l'infiltration est possible, elle est obligatoire (avec ou sans surverse). Si l'infiltration est impossible, un dispositif de rétention étanche des eaux pluviales devra être mis en place.

Secteur rouge : infiltration interdite.

Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.
Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

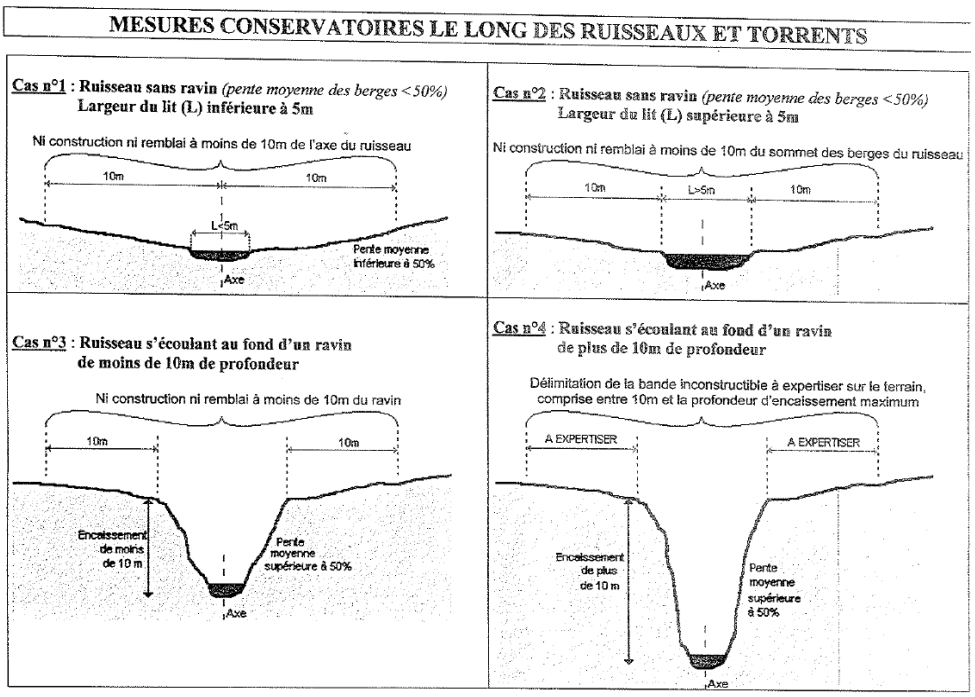
Article Utc 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Utc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités

Mesures conservatoires le long des ruisseaux et torrents : une bande de 10 mètres calculée comme schéma ci-dessous doit être préservée de toute construction et aménagement le long de ruisseaux et torrents.



Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords, éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1 mètre.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 6 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

Le long des infrastructures bruyantes, les murs anti bruit et autres dispositifs de protection phoniques sont à la charge du pétitionnaire

Les dispositifs nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes préalablement à l'approbation du PLU ne sont pas pris en compte dans le calcul du prospect.

Constructions

Les constructions doivent s'implanter par rapport à la limite de l'emprise de la voie existante ou à créer avec un recul correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (calculée au faîtage) sans être inférieur à 5 mètres.

Piscine

Pour les piscines, le retrait doit au moins être égal à 5 m (bord du bassin).

Article Utc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Constructions

Les constructions doivent s'implanter par rapport à la limite séparative avec un recul correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (calculée au faîtage) sans être inférieur à 4 mètres.

Les dispositifs nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes préalablement à l'approbation du PLU ne sont pas pris en compte dans le calcul du prospect.

Piscine

Pour les piscines, le retrait doit au moins être égal à 2,5 mètres (bord du bassin).

Article Utc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Utc 9 - Emprise au sol

Non réglementée.

Article Utc 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des nouvelles constructions, mesurée verticalement entre le sol naturel avant travaux et point le plus haut de la construction (sont exclus du calcul les ouvrages techniques, tels que les souches de cheminée, les machineries d'ascenseur ...) ne pourra excéder 4 mètres.

La hauteur des annexes (blocs sanitaires,….) ne pourra pas excéder 3.50 m au faîtage et 2.50 m à l'égout du toit (2.90 m maximum pour les toitures terrasses).

Les dispositifs nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes préalablement à l'approbation du PLU ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Article Utc 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

11-1 Généralités

L'aspect et l'implantation des constructions (y compris les piscines et vérandas) doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.
L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doivent s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles locales ou en être une expression contemporaine.
L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Pour toutes les constructions les couleurs des façades, toitures et des menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant. Un échantillon sera soumis à validation auprès des services de la Mairie avant mise en œuvre.

11-2 Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),

- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Composition des talus

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.
Les talus doivent être plantés.

11-3 Toitures

Construction principale

Les toitures doivent être de disposition simple et avoir généralement deux pans par volume. Les pans coupés en pignon sont autorisés. Les toitures à trois ou quatre pans sont interdites.

Leur pente sera comprise entre 30 et 80% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Dans le cadre d'une réhabilitation le pourcentage de pente préexistant pourra être maintenu dans le volume existant.
Des pentes inférieures ou des toitures terrasse (encore nommés toits plats) peuvent être admises pour les extensions (y compris les vérandas), uniquement en rez-de-chaussée.

Pour les toitures à 2 pans la profondeur de l'avant-toit sera de 0,80 m minimum au point les plus bas du toit et de 0,50 m minimum en pignon, sauf dans le vieux bâti

Annexes

Les toitures à une pente ou toits plats sont autorisés pour les volumes annexes.
Les avant-toits sont exigés sur les toitures à pente.

Type de couverture

Les toitures des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles faiblement galbées ou plates, les tuiles fortement galbées sont interdites sauf réhabilitation à l'identique.
Le rouge nuancé et le brun sont les couleurs de référence, un échantillon est à faire valider en mairie.
Les vérandas n'entrent pas dans le champ d'application.
En cas d'extension d'une construction ou d'une annexe les tuiles devront être de même teinte et même forme que celles du bâtiment existant.

11-4 Façades

Enduits et couleurs

Les façades doivent être recouvertes d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.
Les enduits devront respecter par leur couleur l'architecture environnante.
Le blanc pur, les couleurs vives sont interdites, les couleurs sombres ne pourront pas être utilisées entant que couleur principale, mais uniquement de façon complémentaire.

Ouvertures

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.
Les façades en front de rue, dans l'habitat groupé devront conserver un aspect « vieux bâti ».
Les proportions et les modénatures existantes seront respectées.
Les arches voutées ne seront pas coupées verticalement par une cloison.

Menuiseries

Les matériaux et la couleur des menuiseries seront soumis à validation auprès des services de la Mairie avant mise en œuvre. En cas de changement partiel des menuiseries, celles-ci pourront être de même teinte que l'existant.

11-5 Balcons et galeries

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.
Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane et respecter l'architecture traditionnelle.

11-6 Constructions anciennes à valeur patrimoniale, identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L 151-19

La restauration des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails, porches d'entrée, les encadrements de pierre seront conservés.

Les volumes bâtis existants seront respectés : ils ne seront pas surélevés. La création de décrochements vers l'extérieur du bâtiment en toiture et en façades est proscrite en front de rue.

11-7 Clôtures et portails

Généralités

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 m de hauteur.
- L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable.
- Les clôtures et portails doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur couleur et matériaux. Les couleurs vives sont interdites.
- Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

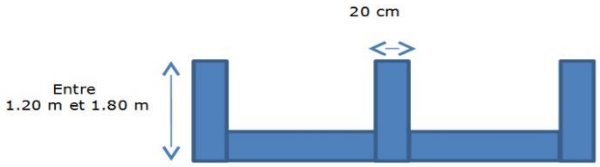
Pour les clôtures nouvelles

- L'implantation des clôtures ne doit **pas créer une gêne pour la circulation publique** notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.
- Il est rappelé qu'une place de stationnement au minimum doit être située à l'extérieur de la clôture, groupée avec l'accès **hors de l'emprise publique.**
- Lorsqu'elles seront édifiées en bordure de voie publique, une demande d'alignement par rapport à la voirie sera automatiquement faite.

Aspect

Elles peuvent être constituées :

- soit d'un muret enduit ou béton banché d'une hauteur maximale de 0,80 m qui pourra être surmonté d'un dispositif de clôture (grillage, claustrât etc.) ;
- soit d'un mur bahut de 0,80 m de haut, ponctué à distance régulière de poteaux de même nature et d'une largeur de 0,20 m. La hauteur des poteaux sera comprise entre 1,20 et 1,80. L'ensemble sera enduit ou en béton banché. Un dispositif de clôture (grillage, claustras…) pourra être posé entre les poteaux ;



- dans le cas de maisons jumelées, logements groupés du vieux bâti, la clôture mitoyenne pourra être constituée d'un mur plein d'une hauteur maximale de1.80 m et d'une longueur maximale de 3 m au total ;
- soit d'un dispositif de clôture de 2 m maximum de hauteur ;
- soit d'un mur végétal de 2 m maximum de hauteur.

<u>Recommandation</u> : dans le cas où les clôtures sont doublées d'une haie, on privilégiera celle composée d'essences locales, panachées et comportant majoritairement des essences caduques, les essences seront choisies en cohérence avec la palette végétale inscrite dans à la charte d'intégration urbaine, paysagère et environnementale.

<u>11-8 Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques</u>

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques posés sur le toit doivent être intégrés à la toiture. Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant. La surface maximum couverte doit correspondre à la consommation moyenne de la maison. Leur implantation doit respecter une forme géométrique simple carrée ou rectangle uniforme.

- Les paraboles et antennes soumises à déclaration préalable devront être les moins possibles perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en façade est déconseillée. Il est rappelé que des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires pour les ensembles d'habitation collective.

- Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés sur les espaces privatifs (cours, jardins…). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

11-9 Autres éléments techniques

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être réalisées en limite de propriété et non sur le domaine public.

Article Utc 12 – Stationnement

Généralité :

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisation du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Il est exigé :
4 places minimum par activité ;
2 places par emplacement (tente, habitations légères de loisirs etc.) ;
2 places par tranche de 10 m² de salle de restauration.

Pour les installations à usage de commerces ou d'activité commerciale :

Bâtiment commercial	4 places minimum
Surface de plancher dédiée à l'activité commerciale < 200 m²	1 place par 20 m²
Surface de plancher dédiée à l'activité commerciale > 200 m²	20 à 30 % de la surface de plancher créée dont au minimum 2/3 intégrées au bâtiment.

Article Utc 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations arbustives à raison d'au moins 2 sujets pour 4 places.

Article Utc 14 - Performances énergétiques et environnementale

Imperméabilisation des sols limitée
L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.
Les matériaux perméables et/ou semi-perméables seront utilisés de préférence sur les aires de stationnement aériennes.

Bacs à ordures ménagères et conteneurs de tri sélectif pour les logements collectifs
Les points de collecte doivent être regroupés à l'entrée des impasses et les aires de retournement des engins de collectes des ordures ménagères doivent être respectées.
Pour les opérations sur un tènement de plus de 2 500 m², des unités de compostage, de tri sélectif et d'ordures ménagères doivent être prévus.

L'installation de conteneurs semi-enterrés doit être favorisée conformément au règlement des ordures ménagères mis en place par la CCG sur l'ensemble de son territoire.

La collecte des ordures ménagères est effectuée par la CCG. Deux modes de collecte sont proposés aux usagers : en porte à porte et par point d'apport volontaire. Afin de limiter l'émission des gaz à effet de serre, la CCG développe sur son territoire la collecte par point de regroupement. Deux déchetteries permettent de collecter les déchets ménagers ne l'étant pas via la collecte hebdomadaire en porte à porte ou point d'apport volontaire.

Article Utc 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir. Lorsque le développement des réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte à court terme, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux

La zone Ux est une zone dédiée à la gestion et au développement des activités économiques sur le territoire communal.
La zone Ux est composée d'un secteur Ux 1 au lieu-dit « Les Envignes » à vocation dominante de gestion et de développement des activités commerciales, tertiaires d'hôtellerie et de loisirs

Article Ux 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions à usage :
- agricole,
- d'habitation,
- d'annexes à l'habitation,
- de stationnement non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article Ux2,
- l'extension ou la création d'ouverture est interdites pour les logements existants,
- le changement de destination des bâtiments existants en logement est interdit,
- le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumise à la réglementation SEVESO.
- les installations et travaux divers suivants :
    * les parcs d'attractions ouverts au public ;
    * les garages collectifs de caravanes.
- l'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

Article Ux 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à condition

Sont admis :
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone, sous réserve qu'il soit ouvert au public ;
- en front de départementale seules les activités de commerces sont autorisés ;
- les activités artisanales, industrielles, tertiaires devront être réalisées à l'arrière de la zone.

Dans le sous-secteur Ux1, seules sont autorisées les constructions à usage de :
- commerces ;
- loisirs ;
- tertiaires ;
- hôtellerie.

Les secteurs soumis aux risques, **considérés comme constructibles sous conditions du PPRN, sont repérés par un index "r"**. La vocation de ces secteurs est de permettre la réalisation de la plupart des constructions nouvelles sous réserve d'une prise en compte appropriée du risque visant à limiter l'aggravation de la vulnérabilité et des aléas. Voir le Règlement du PPRN.

Article Ux 3 - Accès et voirie

Accès

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

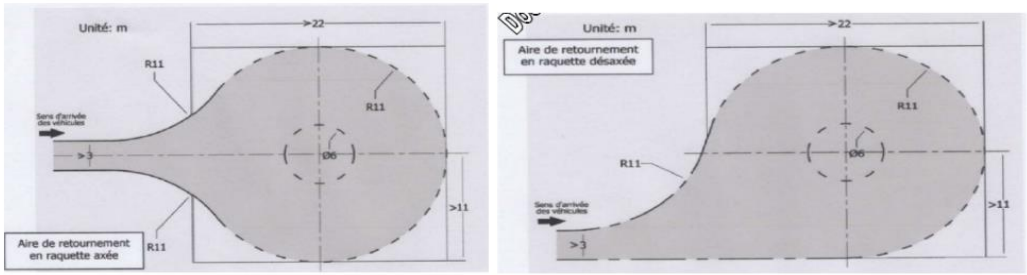
Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public.

Voirie

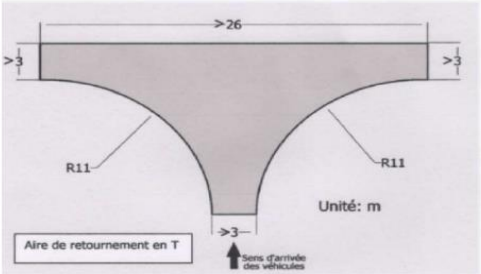
Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics, notamment les engins de lutte contre l'incendie puissent faire aisément un demi-tour.
Cette aire de retournement peut être réalisée sous forme d'une placette circulaire, en T ou en raquette. Cette plate-forme doit répondre aux caractéristiques de la voie définie au point ci-dessus et doit notamment comporter des tournants dont le rayon intérieur devra être ≥ 11 mètres et le rayon extérieur ≥ 15,40 mètres *

Aires de retournement en Raquettes



Aires de retournement en T



(*) : (Calcul du rayon extérieur minimum : rayon intérieur 11 mètres + bande de roulement de 3 mètres + sur-largeur de : 15/11 soit 1,36m = au total : 15,36 mètres arrondis à 15,40 mètres.

La largeur minimale de la plateforme sera de 7.50 m, elle comprendra sur au moins un côté d'une circulation piétonne sécurisée.

Article Ux 4 - Desserte par les réseaux

Eau

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement (Voir avec le gestionnaire du réseau).

Eaux pluviales :

Se référer au plan « zonage de l'assainissement volet Eaux Pluviales - Réglementation » (Annexe 5-2 du Plan Local d'Urbanisme) qui indique sous la forme d'un zonage, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales sur le territoire de la commune et le type de dispositif à mettre en œuvre.

Cependant toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :
- leur collecte
- leur rétention
- leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :
- dans le réseau d'eaux pluviales communal s'il existe
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en l'absence de réseau d'eaux pluviales

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Les débits de fuite maximaux autorisés après travaux et aménagements sont de 5l/s/ha.
Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation s'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. »

Secteur vert : infiltration obligatoire.

Secteur vert 2 : infiltration obligatoire avec si nécessaire une surverse selon la perméabilité du sol mesurée.

Secteur orange : Si l'infiltration est possible, elle est obligatoire (avec ou sans surverse). Si l'infiltration est impossible, un dispositif de rétention étanche des eaux pluviales devra être mis en place.

Secteur rouge : infiltration interdite.

Électricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.
Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article Ux 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Ux 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul minimum est de 5 m par rapport à l'alignement des emprises publiques.
Le recul minimum le long de la RD 1201 est de 25 m mesuré depuis l'axe de la voie.
Le recul minimum le long de l'autoroute A41 est de 30 m mesuré depuis l'axe de la voie.

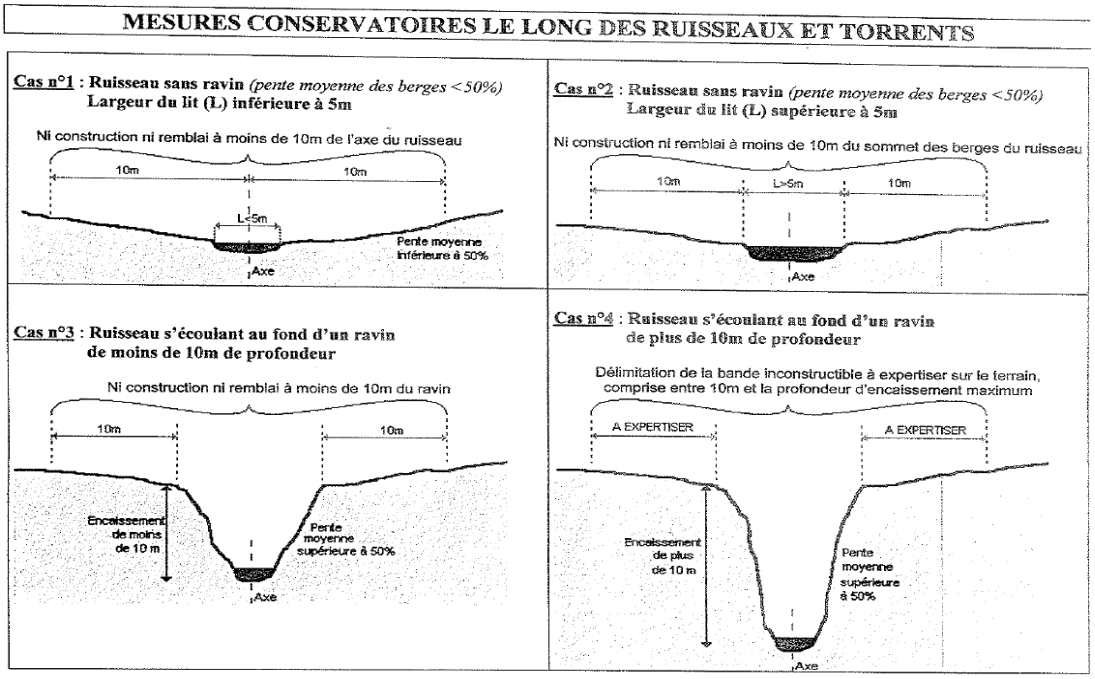
La bande entre la voie et la construction devra être traitée en espace paysagé et ne recevra ni stockage, ni dépôt.
Le positionnement de la construction doit être en insertion harmonieuse avec les implantations environnantes (alignement aux voies, implantation parallèle ou perpendiculaire à la pente, position au regarde des limites séparatives …). L'implantation retenue ne doit pas créer de rupture dans l'ensemble du bâti environnant.

Les dispositifs nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes préalablement à l'approbation du PLU ne sont pas pris en compte dans le calcul du prospect.

Article Ux 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralité

Mesures conservatoires le long des ruisseaux et torrents : une bande de 10 mètres calculée comme schéma ci-dessous doit être préservée de toute construction et aménagement le long de ruisseaux et torrents.



Construction nouvelle

Les constructions doivent s'implanter par rapport à la limite séparative avec un recul correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (calculée au faîtage) sans être inférieur à 4 mètres.
Toutefois, deux constructions édifiées sur deux propriétés mitoyennes et couvertes par la même toiture ou un mur mitoyen, peuvent s'implanter en limite.

Les dispositifs nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes préalablement à l'approbation du PLU ne sont pas pris en compte dans le calcul du prospect.

Annexe / ouvrage technique

Les annexes non accolées à la construction principale, pourront être construites jusqu'à 1 m des limites séparatives.
En limite des zones Ua, Ub et Uc, les annexes devront s'implanter avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à la zone.

Article Ux 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ux 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'occupation des sols ne devra pas dépasser 0.50.

Article Ux 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des nouvelles constructions, mesurée verticalement entre le sol naturel avant travaux et point le plus haut de la construction (sont exclus du calcul les ouvrages techniques, tels que les souches de cheminée, les machineries d'ascenseur ...), ne pourra excéder 14 m en tout point de la construction. La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 m.

Les dispositifs nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes préalablement à l'approbation du PLU ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Dans le sous-secteur Ux1
La hauteur des nouvelles constructions, mesurée verticalement entre le sol naturel avant travaux et point le plus haut de la construction (sont exclus du calcul les ouvrages techniques, tels que les souches de cheminée, les machineries d'ascenseur ...), ne pourra excéder 11 m en tout point de la construction.

Article Ux 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

11-1 Généralités

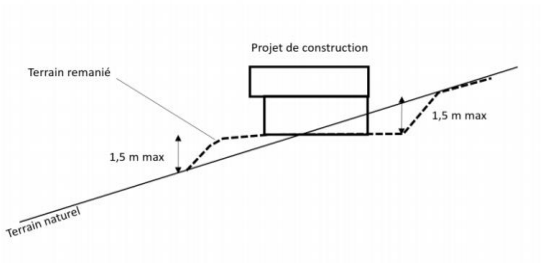
L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.
L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

11-2 Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),

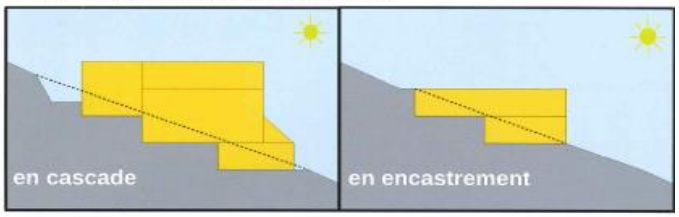
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.



Insertion paysagère dans les sites en pente

Dans les sites en pente, les constructions devront s'implanter au plus près du terrain naturel, sans exhaussement ou affouillement ou enrochements monumentaux dénaturant le site.

Schéma d'implantation dans la pente :



Composition des talus

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.
Les talus doivent être plantés.

11-3 Aspects extérieurs

La simplicité des formes, la sobriété des couleurs et la qualité des matériaux utilisés sont vecteurs d'une meilleure intégration.

11-4 Clôtures et portails

Généralités
- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 m de hauteur.
- L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable.
- Les clôtures et portails doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur couleur et matériaux. Les couleurs vives sont interdites.
- Une place de stationnement, hors emprise publique devra être créée à l'extérieur de la clôture groupée avec l'accès.
- L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

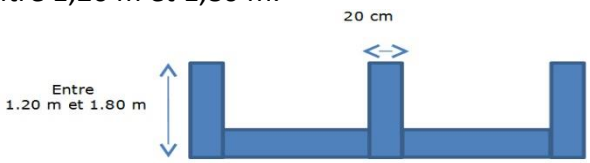
→ En limite des zones A et N, les haies sont privilégiées aux clôtures. Dans le cas où une clôture est édifiée, des espaces libres au sol doivent être conservés, pour faciliter le déplacement de la petite faune (hérisson, écureuil, lérot, blaireau, lapin,...). Pour ce faire, les clôtures devront être interrompues au sol tous les 10 m maximum, par section d'au moins 30 cm de largeur sans garde au sol sur au moins 18 cm de hauteur.

Aspect

Elles peuvent être constituées :

- soit d'un muret enduit ou béton banché d'une hauteur maximale de 0,80 m qui pourra être surmonté d'un dispositif de clôture (grillage, claustrât etc.) ;

- soit d'un mur bahut, enduit ou aspect béton banché de 20 cm de large environ et dont la hauteur sera comprise entre 1,20 m et 1,80 m.



Article Ux 12 - Stationnement

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

Aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

Pour les installations à usage de commerces ou d'activité commerciale :

Bâtiment commercial	4 places minimum
Surface de plancher dédiée à l'activité commerciale < 300 m²	1 place par 20 m²
Surface de plancher dédiée à l'activité commerciale > 300 m²	20 à 30 % de la surface de plancher créée dont au minimum 2/3 intégrées au bâtiment

La mutualisation des places est conseillée.

Dans la sous-section Ux1 :
La totalité des besoins en stationnement des activités créées sera réalisé dans des parkings enterrés sous les bâtiments.

Pour les installations destinées à une activité artisanale ou industrielle :
4 places et 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher dédiée à l'activité.

Pour les installations à usage de bureaux, de services ou installation d'activité :
4 places et 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Article Ux 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

- Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

- La surface de l'opération doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 5%. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie dans un espace paysager.

Sous-section Ux1 : La surface de l'opération doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 25%. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie dans un espace paysager.

- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements.

- Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations. Ils seront composés d'arbres à moyenne tige d'essence locale et figurant dans la palette végétale intégrée à la charte d'intégration urbaine, paysagère et environnementale. Notamment, les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant.

- Les limites de la zone Ux avec les zones naturelles ou agricoles et avec les zones d'habitat seront obligatoirement plantées d'arbres de moyenne tige et d'arbustes d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).

- Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.
- Les haies mono spécifiques de conifères ou de lauriers sont interdites.

Article Ux 14 - Performances énergétiques et environnementale

Imperméabilisation des sols limitée
L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.
Les matériaux perméables et/ou semi-perméables seront utilisés de préférence sur les aires de stationnement aériennes.

Bacs à ordures ménagères et conteneurs de tri sélectif
Les points de collecte doivent être regroupés à l'entrée des impasses et les aires de retournement des engins de collectes des ordures ménagères doivent être respectées.
Pour les opérations sur un tènement de plus de 2 500 m², des unités de compostage, de tri sélectif et d'ordures ménagères doivent être prévus.

L'installation de conteneurs semi-enterrés doit être favorisée conformément au règlement des ordures ménagères mis en place par la CCG sur l'ensemble de son territoire.

La collecte des ordures ménagères est effectuée par la CCG. Deux modes de collecte sont proposés aux usagers : en porte à porte et par point d'apport volontaire. Afin de limiter l'émission des gaz à effet de serre, la CCG développe sur son territoire la collecte par point de regroupement. Deux déchetteries permettent de collecter les déchets ménagers ne l'étant pas via la collecte hebdomadaire en porte à porte ou point d'apport volontaire.

Performance énergétique
Dans le tènement foncier précédemment occupé par "Macumba" (entre la route d'Annecy, l'autoroute A41et le centre Vitam), les constructions nouvelles devront être conçues et réalisées afin de respecter les objectifs des bâtiments à énergie positive (bâtiments qui produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment).

Article Ux 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

- Lorsque le développement des réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte à court terme, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uy

La zone UY est une zone dédiée aux infrastructures liées au fonctionnement du domaine autoroutier.

Article Uy 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, installations ou aménagements non autorisés dans l'article Uy2 sont interdites.

Article Uy 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à condition

Dans le secteur Uy sont autorisées :

- les constructions, installations et aménagements à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du domaine autoroutier ou à la protection des riverains (mur antibruit, merlon, …) ;

- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, non destinés à l'accueil des personnes, dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs de fonctionnement du service (tels que voiries, canalisations, pylônes, transformateurs etc.), en dehors des éoliennes qui sont interdites.

Article Uy 3 - Accès et voirie

Non réglementé.

Article Uy 4 - Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article Uy 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Uy 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Article Uy 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article Uy 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Uy 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article Uy 10 - Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.

Article Uy 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Non réglementé.

Article Uy 12 - Stationnement

Non réglementé.

Article Uy 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Non réglementé.

Article Uy 15 - Performances énergétiques et environnementale

Non réglementé.

Article Uy 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUx

La zone 1AUX est une zone dédiée à la gestion et au développement des activités économiques sur le territoire communal.

Article 1AUx 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions à usage :
- agricole,
- d'habitation,
- d'annexes à l'habitation,
- de stationnement non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article 1AUx2,
- l'extension ou la création d'ouverture est interdites pour les logements existants,
- le changement de destination des bâtiments existants en logement est interdit,
- le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumise à la réglementation SEVESO.
- les installations et travaux divers suivants :
    * les parcs d'attractions ouverts au public ;
    * les garages collectifs de caravanes.
- l'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

Article 1AUx 2- Occupations et utilisations du sol admises et soumises à condition

Toutes les occupations et utilisations de sol compatibles avec la vocation de la zone sont admises, sauf celles interdites à l'article 1AUx 1.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre et dans le respect des principes d'organisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) intégrées au présent dossier de PLU.

Sont admis :
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone ;
- les équipements d'intérêt collectif et les services publics ;
- les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone, sous réserve qu'il soit ouvert au public ;
- En front de départementale seules les activités de commerces sont autorisées ; les activités artisanales, industrielles, tertiaires devront être réalisées à l'arrière de la zone.

Les secteurs soumis aux risques, **considérés comme constructibles sous conditions du PPRN, sont repérés par un index "r"**. La vocation de ces secteurs est de permettre la réalisation de la plupart des constructions nouvelles sous réserve d'une prise en compte appropriée du risque visant à limiter l'aggravation de la vulnérabilité et des aléas. Voir le Règlement du PPRN.

Article 1AUx 3 - Accès et voirie

Accès

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

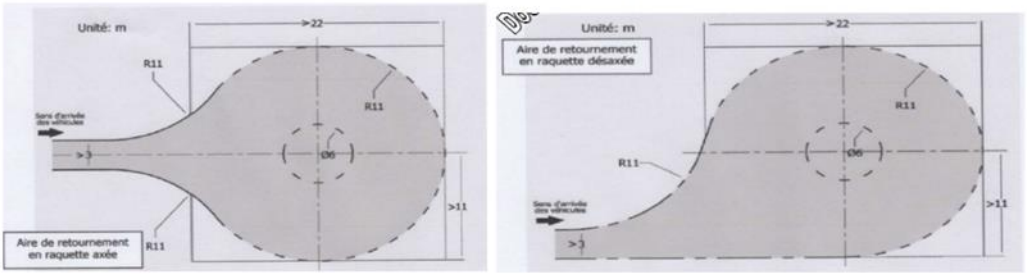
Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public.

Voirie

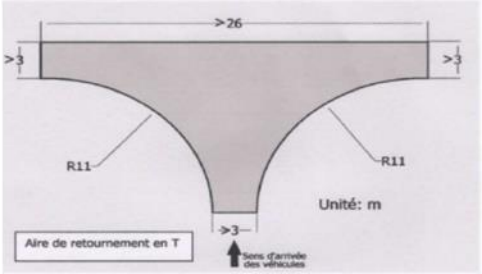
Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics, notamment les engins de lutte contre l'incendie puissent faire aisément un demi-tour.
Cette aire de retournement peut être réalisée sous forme d'une placette circulaire, en T ou en raquette.
Cette plate-forme doit répondre aux caractéristiques de la voie définie au point ci-dessus et doit notamment comporter des tournants dont le rayon intérieur devra être ≥ 11 mètres et le rayon extérieur ≥ 15,40 mètres *.

Aires de retournement en Raquettes



Aires de retournement en T



(*) : (Calcul du rayon extérieur minimum : rayon intérieur 11 mètres + bande de roulement de 3 mètres + sur-largeur de : 15/11 soit 1,36m = au total : 15,36 mètres arrondis à 15,40 mètres.

La largeur minimale de la plateforme sera de 7.50 m, elle comprendra sur au moins un côté d'une circulation piétonne sécurisée.

Article 1AUx 4 - Desserte par les réseaux

Eau

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement (Voir avec le gestionnaire du réseau).

Eaux pluviales :

Se référer au plan « Zonage de l'assainissement volet Eaux Pluviales - Réglementation » (Annexe 5-2 du Plan Local d'Urbanisme) qui indique sous la forme d'un zonage, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales sur le territoire de la commune et le type de dispositif à mettre en œuvre.

Cependant toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :
- leur collecte
- leur rétention
- leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :
- dans le réseau d'eaux pluviales communal s'il existe
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en l'absence de réseau d'eaux pluviales

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Les débits de fuite maximaux autorisés après travaux et aménagements sont de 5l/s/ha.
Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation s'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. »

Secteur vert : infiltration obligatoire.

Secteur vert 2 : infiltration obligatoire avec si nécessaire une surverse selon la perméabilité du sol mesurée.

Secteur orange : Si l'infiltration est possible, elle est obligatoire (avec ou sans surverse). Si l'infiltration est impossible, un dispositif de rétention étanche des eaux pluviales devra être mis en place.

Secteur rouge : infiltration interdite.

Électricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article 1AUx 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 1AUx 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul minimum est de 5 m par rapport à l'alignement des emprises publiques.
Le recul minimum le long de la RD 1201 est de 25 m mesuré depuis l'axe de la voie.
Le recul minimum le long de l'autoroute A41 est de 30 m mesuré depuis l'axe de la voie.

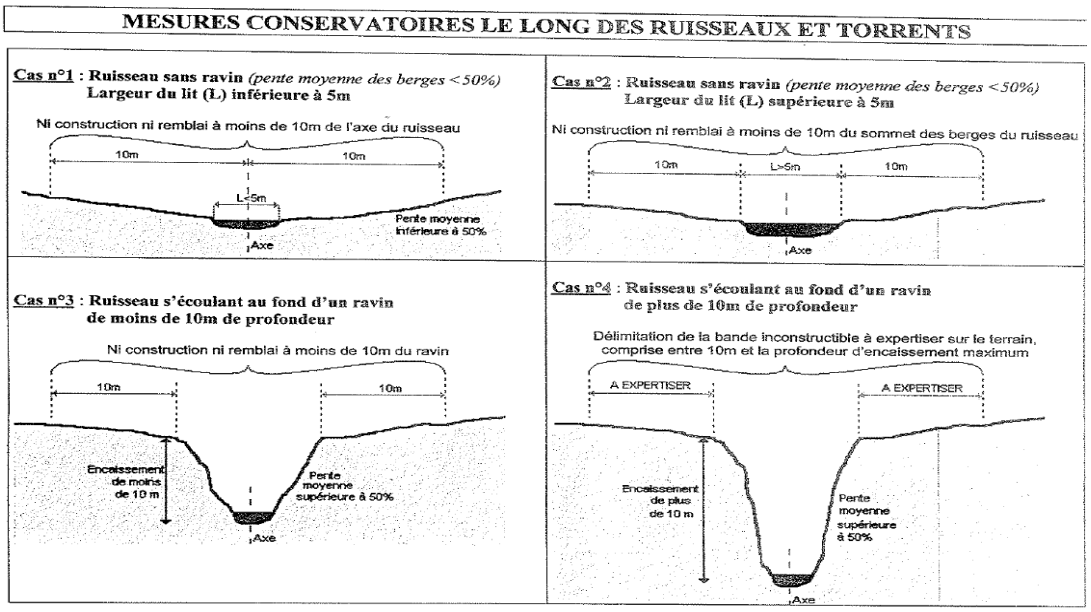
La bande entre la voie et la construction devra être traitée en espace paysagé et ne recevra ni stockage, ni dépôt.

Le positionnement de la construction doit être en insertion harmonieuse avec les implantations environnantes (alignement aux voies, implantation parallèle ou perpendiculaire à la pente, position au regarde des limites séparatives …). L'implantation retenue ne doit pas créer de rupture dans l'ensemble du bâti environnant.

Article 1AUx 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralité :

Mesures conservatoires le long des ruisseaux et torrents : une bande de 10 mètres calculée comme schéma ci-dessous doit être préservée de toute construction et aménagement le long de ruisseaux et torrents.



Construction principale :

Les constructions doivent s'implanter par rapport à la limite séparative avec un recul correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (calculée au faîtage) sans être inférieur à 4 mètres.
Toutefois, deux constructions édifiées sur deux propriétés mitoyennes et couvertes par la même toiture ou un mur mitoyen, peuvent s'implanter en limite.

Annexe / ouvrage technique :

Les annexes **non accolées** à la construction principale, pourront être construites jusqu'à 1 m des limites séparatives à condition que :

- La distance entre le bâtiment principal et l'annexe soit au minimum de 1 mètre ;
- Leur hauteur en chaque point de leur toiture ne dépasse pas 5 mètres au faîtage (4.80 m maximum pour les toitures terrasses) ;
- La longueur des façades cumulées ne dépasse pas 12 mètres.

Toutefois, deux annexes non accolées, édifiées sur deux propriétés mitoyennes et couvertes par la même toiture ou un mur mitoyen, ne dépassant pas 3.50 m et 2.50 m à l'égout (2.80 m maximum pour les toitures terrasses) peuvent s'implanter en limite.
En limite des zones Ua, Ub et Uc, les annexes devront s'implanter avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à la zone.

Article 1AUx 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUx 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'occupation des sols ne devra pas dépasser 0.50.

Article 1AUx 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des nouvelles constructions, mesurée verticalement entre le sol naturel avant travaux et point le plus haut de la construction (sont exclus du calcul les ouvrages techniques, tels que les souches de cheminée, les machineries d'ascenseur ...), ne pourra excéder 15 m en tout point de la construction.

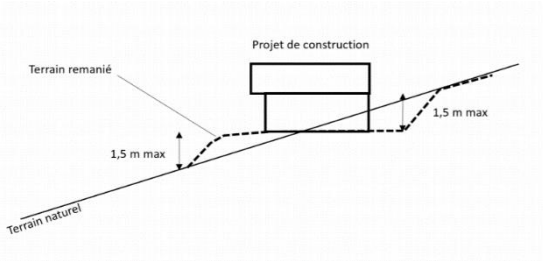
Article 1AUx 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

11-1 Généralités

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.
L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

11-2 Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

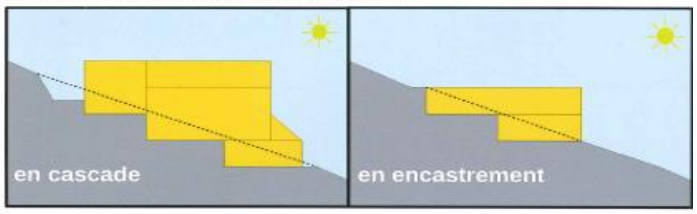
Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :
- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.



Insertion paysagère dans les sites en pente

Dans les sites en pente, les constructions devront s'implanter au plus près du terrain naturel, sans exhaussement ou affouillement ou enrochements monumentaux dénaturant le site.

Schéma d'implantation dans la pente :



Composition des talus

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.
Les talus doivent être plantés.

11-3 Aspects extérieurs

La simplicité des formes, la sobriété des couleurs et la qualité des matériaux utilisés sont vecteurs d'une meilleure intégration.

11-4 Clôtures et portails

Généralités

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 m de hauteur.
- L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable.
- Les clôtures et portails doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur couleur et matériaux. Les couleurs vives sont interdites.
- Une place de stationnement, hors emprise publique devra être créée à l'extérieur de la clôture groupée avec l'accès.
- L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

→ Les haies sont privilégiées aux clôtures. Dans le cas où une clôture est édifiée, des espaces libres au sol doivent être conservés, pour faciliter le déplacement de la petite faune (hérisson, écureuil, lérot, blaireau, lapin...). Pour ce faire, les clôtures devront être interrompues au sol tous les 10 m maximum, par section d'au moins 30 cm de largeur sans garde au sol sur au moins 18 cm de hauteur.

Article 1AUx 12 – Stationnement

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

Aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

10% de la surface de plancher dédiée au stationnement des véhicules doit être aménagé pour le stationnement des deux-roues et des deux-roues non motorisés.

Pour les installations à usage de commerces ou d'activité commerciale :

Bâtiment commercial	4 places minimum
Surface de plancher dédiée à l'activité commerciale < 200 m²	1 place par 20 m²
Surface de plancher dédiée à l'activité commerciale > 200 m².	20 à 30 % de la surface de plancher créée dont au minimum 2/3 intégrées au bâtiment.

La mutualisation des places est conseillée.

Pour les installations destinées à une activité artisanale et industrielle :
4 places et 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher dédiée à l'activité.

Pour les installations à usage de bureaux, de services ou installation d'activité :
4 places et 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Article 1AUx 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

- La surface de l'opération doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20% de la surface du tènement. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie dans un espace paysager.

- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements.

- Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations. Ils seront composés d'arbres à moyenne tige d'essence locale et figurant dans la palette végétale intégrée à la charte d'intégration urbaine, paysagère et environnementale. Notamment, les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant.

- Les limites de la zone 1AUx avec les zones naturelles ou agricoles et avec les zones d'habitat seront obligatoirement plantées d'arbres de moyenne tige et d'arbustes d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).

- Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.
- Les haies mono spécifiques de conifères ou de lauriers sont interdites.

Article 1AUx 14 - Performances énergétiques et environnementale

Imperméabilisation des sols limitée
L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.
Les matériaux perméables et/ou semi-perméables seront utilisés de préférence sur les aires de stationnement aériennes.

Bacs à ordures ménagères et conteneurs de tri sélectif
Les points de collecte doivent être regroupés à l'entrée des impasses et les aires de retournement des engins de collectes des ordures ménagères doivent être respectées.
Pour les opérations sur un tènement de plus de 2 500 m², des unités de compostage, de tri sélectif et d'ordures ménagères doivent être prévus.

L'installation de conteneurs semi-enterrés doit être favorisée conformément au règlement des ordures ménagères mis en place par la CCG sur l'ensemble de son territoire.

La collecte des ordures ménagères est effectuée par la CCG. Deux modes de collecte sont proposés aux usagers : en porte à porte et par point d'apport volontaire. Afin de limiter l'émission des gaz à effet de serre, la CCG développe sur son territoire la collecte par point de regroupement. Deux déchetteries permettent de collecter les déchets ménagers ne l'étant pas via la collecte hebdomadaire en porte à porte ou point d'apport volontaire.

Article 1AUx 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

Lorsque le développement des réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte à court terme, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Définition d'une exploitation agricole professionnelle :

La définition de la Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc d'une exploitation professionnelle est basée sur la surface minimale d'installation (SMI), qui correspond à une surface minimale de viabilité économique, fixée dans le cadre du Schéma directeur départemental des Structures. Cette SMI est propre à chaque production.

A partir de cette SMI et en prenant en compte les spécificités de l'agriculture des Savoie, la profession agricole considère comme exploitations professionnelles :
- en polyculture élevage, les exploitations de 18 ha minimum en plaine ou zone défavorisée et de 9 ha en zone de montagne,
- pour les autres productions, les exploitations de 9 ha minimum de surface équivalente,
- pour les productions pour lesquelles il n'y a pas de coefficient d'équivalence, les situations sont analysées au cas par cas.

Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits toutes constructions ou installations, non directement liées et nécessaires :
- à l'activité des exploitations agricoles,
- à des équipements d'intérêt collectifs ou des services publics.

Dans les secteurs indicés "n" (An) : toutes installations et constructions sont interdites, à l'exception des équipements collectifs ou destinées à des services publics, dès lors que ces constructions ou installations ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les secteurs indicés "zh" (Azh) : tous travaux, y compris affouillements et exhaussements, drainage, et, toute construction, remettant en cause le caractère humide de la zone et non compatibles avec une bonne gestion des milieux humides.

Dans les corridors écologiques (repérés par une trame sur les documents graphiques) : les aménagements et travaux constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune, ou non compatibles avec la préservation du corridor écologique.

Article A2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à condition

En zone A :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont admises.
- un local de surveillance par site principal d'exploitation agricole sous réserve de justifier de la nécessité de la surveillance, en fonction de la nature de l'activité agricole et de l'importance de celle-ci, que le local soit intégré, voire accolé au bâtiment d'exploitation existant et limité à 40 m² de surface de plancher.

- les constructions et installations touristiques (chambres d'hôtes, ferles auberges) et les pointes de vente de productions des exploitations agricoles à condition d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation et à condition de rester accessoire à l'activité agricole.

- le camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements maximum, à condition d'être situé à proximité immédiate de l'un des bâtiments d'exploitation et que l'occupation du sol envisagé ne porte pas atteinte à l'exeercice des activités agricoles et à condition de rester accessoire à l'activité agricole.

- la construction de box ouvert à chevaux, sans dalle et limité à 20 m².

- les affouillements et exhaussements sont autorisés seulement si justifiés par des nécessités agricoles selon les conditions fixées à l'article 11.

- l'aménagement avec changement de destination est autorisé pour les bâtiments repérés sur le document graphique.

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publcis dès lors qu'elles ne sont pas in compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Prise en compte des risques : Voir le Règlement du PPRN.

Article A 3 - Accès et voirie

3.1- Dispositions concernant les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature de l'intensité du trafic.

Pour des raisons de sécurité, les accès directs aux routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées.

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

Les accès et voiries doivent permettre la desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services et avoir recueilli un avis favorable préalable du service gestionnaire.

Dans le cas d'un accès dont la visibilité est limitée, un dispositif de sécurité, type miroir, pourra être exigé.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une profondeur d'au moins 5 mètres.

3.2- Dispositions concernant les voiries existantes

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères ou tout service.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

Eau

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.
Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement (Voir avec le gestionnaire du réseau).

Eaux pluviales

Se référer au plan «Zonage de l'assainissement volet Eaux Pluviales - Réglementation » (Annexe 5-2 du Plan Local d'Urbanisme) qui indique sous la forme d'un zonage, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales sur le territoire de la commune et le type de dispositif à mettre en œuvre.

Cependant toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :
- leur collecte
- leur rétention
- leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :
- dans le réseau d'eaux pluviales communal s'il existe
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en l'absence de réseau d'eaux pluviales

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Les débits de fuite maximaux autorisés après travaux et aménagements sont de 5l/s/ha.
Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation s'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. »

Secteur vert : infiltration obligatoire.

Secteur vert 2 : infiltration obligatoire avec si nécessaire une surverse selon la perméabilité du sol mesurée.

Secteur orange : Si l'infiltration est possible, elle est obligatoire (avec ou sans surverse). Si l'infiltration est impossible, un dispositif de rétention étanche des eaux pluviales devra être mis en place.

Secteur rouge : infiltration interdite.

Electricité, téléphone et réseaux câblés

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.
Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités :

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords, éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1 mètre.
Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessous, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

Les dispositifs nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes préalablement à l'approbation du PLU ne sont pas pris en compte dans le calcul du prospect.

Règles d'implantation

Toute construction doit s'implanter par rapport à la limite de la voie existante ou à créer avec un recul correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (calculée au faîtage) sans être inférieur à 5 mètres.

La réhabilitation d'un bâtiment ou la reconstruction d'un bâtiment démoli après sinistre, s'il respecte son emprise initiale et son volume initial, ne sont pas soumis aux règles de retrait par rapport aux limites séparatives.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralité :
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords, éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1 mètre.

Les dispositifs nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes préalablement à l'approbation du PLU ne sont pas pris en compte dans le calcul du prospect.

Règles d'implantation

Les constructions doivent s'implanter par rapport à la limite séparative avec un recul correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (calculée au faîtage) sans être inférieur à 4 mètres.
La réhabilitation d'un bâtiment ou la reconstruction d'un bâtiment démoli après sinistre, s'il respecte son emprise initiale et son volume initial, ne sont pas soumis aux règles de retrait par rapport aux limites séparatives.

Annexe / ouvrage technique

Les annexes **non accolées** à la construction principale et les petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 10 m², pourront être construites jusqu'à 1 m des limites séparatives à condition que :

- La distance entre le bâtiment principal et l'annexe soit au minimum de 1 mètre;
- Leur hauteur en chaque point de leur toiture ne dépasse pas 3.50 m et 2.50 m à l'égout de la toiture (2.80 m maximum pour les toitures terrasses);
- La longueur d'aucune façade ne doit dépasser 8 mètres et longueur cumulées des façades ne doit pas dépasse 12 mètres.

Toutefois, deux annexes non accolées, édifiées sur deux propriétés mitoyennes et couvertes par la même toiture ou un mur mitoyen, ne dépassant pas 3.50 m et 2.50 m à l'égout de la toiture (2.80 m maximum pour les toitures terrasses) peuvent s'implanter en limite.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des bâtiments à usage agricole, mesurée verticalement entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction (Sont exclus du calcul les ouvrages techniques, tels que les souches de cheminée, les machineries d'ascenseur ...), ne pourra excéder 15 mètres en tout point de la construction.

Les constructions à usage d'habitation devront conserver la hauteur existante.
Dans le cas de démolition reconstruction après sinistre, la hauteur du bâti préexistant devra être maintenue.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les dispositifs nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes préalablement à l'approbation du PLU ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Article A 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

11-1 Généralités

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.
L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doivent s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles locales et correspondre à l'activité exercée.
L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Recommandation : La volumétrie des constructions sera compacte, simple et rectangulaire.

11-2 Dispositions applicables aux bâtiments techniques agricoles

Afin de s'intégrer au site, les constructions doivent être conçues de façon simple et respecter la topographie de la parcelle.
Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes (des verts tendres aux foncés, beiges, ocres, terre) et la même tonalité.
L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex. : blanc) est interdit.
L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (briques, plant de ciment...) est interdit à l'extérieur.

11-3 Dispositions applicables aux constructions existantes à usage d'habitation

11-3-1 Toitures

Construction principale

Les toitures doivent être de disposition simple et avoir généralement deux pans par volume. Les pans coupés en pignon sont autorisés. Les toitures à trois ou quatre pans sont interdites.

Leur pente sera comprise entre 30 et 80% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Dans le cadre d'une réhabilitation le pourcentage de pente préexistant pourra être maintenu dans le volume existant.

Des pentes inférieures ou des toitures terrasse (encore nommés toits plats) peuvent être admises pour les extensions (y compris les vérandas), uniquement en rez-de-chaussée.

Pour les toitures à 2 pans la profondeur de l'avant-toit sera de 0,80 m minimum au point les plus bas du toit et de 0,50 m minimum en pignon, sauf dans le vieux bâti

Annexes

Les toitures à une pente ou toits plats sont autorisés pour les volumes annexes.
Les avant-toits sont exigés sur les toitures à pente.

Type de couverture

Les toitures des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles faiblement galbées ou plates, les tuiles fortement galbées sont interdites sauf réhabilitation à l'identique.
Le rouge nuancé et le brun sont les couleurs de référence, un échantillon est à faire valider en mairie.
Les vérandas n'entrent pas dans le champ d'application.
En cas d'extension d'une construction ou d'une annexe les tuiles devront être de même teinte et même forme que celles du bâtiment existant.

11-3-2 Façades

Enduits et couleurs

Les façades doivent être recouvertes d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les enduits devront respecter par leur couleur l'architecture environnante.

Le blanc pur, les couleurs vives sont interdites, les couleurs sombres ne pourront pas être utilisées en tant que couleur principale, mais uniquement de façon complémentaire.

Ouvertures

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.
Les façades en front de rue, dans l'habitat groupé devront conserver un aspect « vieux bâti ».
Les proportions et les modénatures existantes seront respectées.
Les arches voutées ne seront pas coupées verticalement par une cloison.

Menuiseries

Les menuiseries seront de teintes foncées ou couleur bois, suivant nuancier disponible en Mairie.
La couleur blanche est interdite.

11-3-3 Balcons et galeries

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.
Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane et respecter l'architecture traditionnelle.

11-3-4 Constructions anciennes à valeur patrimoniale, identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L 151-19

La restauration des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails, porches d'entrée, les encadrements de pierre seront conservés.

Les volumes bâtis existants seront respectés : ils ne seront pas surélevés. La création de décrochements vers l'extérieur du bâtiment en toiture et en façades est proscrite en front de rue.

11-3-5 Clôtures et portails

Généralités :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 m de hauteur.
- L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable.
- Les clôtures et portails doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur couleur et matériaux. Les couleurs vives sont interdites.
- Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

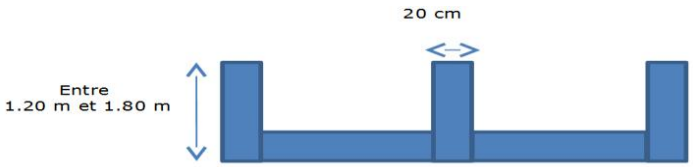
Pour les clôtures nouvelles :

- L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.
- Dans les zones d'habitats groupés du vieux bâti, les clôtures sont interdites en front de rue (hameaux de Verrières, Moisin, Chef-Lieu et Mouvis).
- Dans les autres cas, il est rappelé qu'une place de stationnement au minimum doit être située à l'extérieur de la clôture, groupée avec l'accès hors de l'emprise publique.
- Lorsqu'elles seront édifiées en bordure de voie publique, une demande d'alignement par rapport à la voirie sera automatiquement faite.

Aspect :

Elles peuvent être constituées :

- soit d'un muret enduit ou béton banché d'une hauteur maximale de 0,80 m qui pourra être surmonté d'un dispositif de clôture (grillage, claustrât etc.) ;
- soit d'un mur bahut de 0,80 m de haut, ponctué à distance régulière de poteaux de même nature et d'une largeur de 0,20 m. La hauteur des poteaux sera comprise entre 1,20 et 1,80. L'ensemble sera enduit ou en béton banché. Un dispositif de clôture (grillage, claustras…) pourra être posé entre les poteaux.



- dans le cas de maisons jumelées, logements groupés du vieux bâti, la clôture mitoyenne pourra être constituée d'un mur plein d'une hauteur maximale de1.80 m et d'une longueur maximale de 3 m au total ;
- soit d'un dispositif de clôture de 2 m maximum de hauteur ;
- soit d'un mur végétal de 2 m maximum de hauteur.

<u>Recommandation</u> : dans le cas où les clôtures sont doublées d'une haie, on privilégiera celle composée d'essences locales, panachées et comportant majoritairement des essences caduques, les essences seront choisies en cohérence avec la palette végétale inscrite dans à la charte d'intégration urbaine, paysagère et environnementale.

<u>11-3-6 Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques</u>

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques posés sur le toit doivent être intégrés à la toiture. Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant. La surface maximum couverte doit correspondre à la consommation moyenne de la maison. Leur implantation doit respecter une forme géométrique simple carrée ou rectangle uniforme.

- Les paraboles et antennes soumises à déclaration préalable devront être le moins possible perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en façade est déconseillée. Il est rappelé que des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires pour les ensembles d'habitation collective.

- Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés sur les espaces privatifs (cours, jardins…). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

11-3-7 Autres éléments techniques

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être réalisées en limite de propriété et non sur le domaine public.

Article A 12 – Stationnement

Généralité :

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisation du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Les dispositions de l'article 12 restent applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles :
- Changement de destination, mutation des bâtiments existants,
- Travaux sur construction existante non conforme aux règles d'urbanisme,
- Extension, réhabilitation de bâtiments.

Il est exigé :

Pour les constructions d'habitation :

Logement dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 75 m²	Minimum 2 places de stationnements dont 1 non closes
Pour les logements dépassant les 75 m²	1 place supplémentaire par tranche de 50 m²

En cas d'impossibilité technique avérée pour réaliser les places de stationnement sur l'unité foncière de l'opération, ces places peuvent être réalisées dans un rayon de 100 m de la construction d'habitation.

Par ailleurs toute opération d'habitat collectif (plus de 2 logements dans un même bâtiment) devra disposer :

- d'un local spécifique pour le parcage des deux roues correspondant à 1,5 m² minimum par logement créé ;
- d'une cave individuelle de 5 m² minimum par logement ;
- 1 place visiteur pour 2 logements. Si l'opération est desservie par une voie privée d'accès ces places devront être réalisées sur ladite voie.

Concernant les logements sociaux il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement.

Pour les installations d'activités :

1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher dédiée à l'activité.

Article A 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les éléments de paysage (haies, vergers ...) repérés sur les documents graphiques, sont protégés.
Au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, les secteurs repérés sur les documents graphiques pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour le maintien des continuités écologiques, sont protégés.

Article A 14 - Performances énergétiques et environnementale

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.
Les matériaux perméables et/ou semi-perméables seront utilisés de préférence sur les aires de stationnement aériennes.

Article A 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toute occupation et utilisation du sol, à l'exception :
- de celles autorisées à l'article N2 ;
- des équipements collectifs ou de service public.

Dans les secteurs indicés "zh" (Nzh) : tous travaux, y compris affouillements et exhaussements, drainage, et, toute construction, remettant en cause le caractère humide de la zone et non compatibles avec une bonne gestion des milieux humides.

Dans les corridors écologiques (repérés par une trame sur les documents graphiques) : les aménagements et travaux constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune, ou non compatibles avec la préservation du corridor écologique.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à condition

Sont admis sous conditions particulières :

- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée une seule fois, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et à condition de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher.
- la création d'annexes liées à ces bâtiments est autorisée (à l'exclusion des piscines) à condition que l'emprise au sol des annexes (limitées à 2 unités) ne dépasse pas 30 m² par annexe et qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 30 m de la construction principale.

Prise en compte des risques : Voir le Règlement du PPRN.

Article N 3 - Accès et voirie

3.1- Dispositions concernant les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature de l'intensité du trafic.
Pour des raisons de sécurité, les accès directs aux routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
Les accès et voiries doivent permettre la desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services et avoir recueilli un avis favorable préalable du service gestionnaire.
Dans le cas d'un accès dont la visibilité est limitée, un dispositif de sécurité, type miroir, pourra être exigé.
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une profondeur d'au moins 5 mètres.

3.2- Dispositions concernant les voiries existantes

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères ou tout service.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Eau

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable, sous réserve que celui-ci existe.

Assainissement

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement (Voir avec le gestionnaire du réseau).

Eaux pluviales :

Se référer au plan «Zonage de l'assainissement volet Eaux Pluviales - Réglementation » (Annexe 5-2 du Plan Local d'Urbanisme) qui indique sous la forme d'un zonage, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales sur le territoire de la commune et le type de dispositif à mettre en œuvre.

Cependant toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :
- leur collecte
- leur rétention
- leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :
- dans le réseau d'eaux pluviales communal s'il existe
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en l'absence de réseau d'eaux pluviales

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Les débits de fuite maximaux autorisés après travaux et aménagements sont de 5l/s/ha.
Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation s'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. »

Secteur vert : infiltration obligatoire.

Secteur vert 2 : infiltration obligatoire avec si nécessaire une surverse selon la perméabilité du sol mesurée.

Secteur orange : Si l'infiltration est possible, elle est obligatoire (avec ou sans surverse). Si l'infiltration est impossible, un dispositif de rétention étanche des eaux pluviales devra être mis en place.

Secteur rouge : infiltration interdite.

Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.
Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords, éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1 mètre.
Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessous, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

Les dispositifs nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes préalablement à l'approbation du PLU ne sont pas pris en compte dans le calcul du prospect.

Règles d'implantation

Toute construction doit s'implanter par rapport à la limite de la voie existante ou à créer avec un recul correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (calculée au faîtage) sans être inférieur à 5 mètres.
La réhabilitation d'un bâtiment ou la reconstruction d'un bâtiment démoli après sinistre, s'il respecte son emprise initiale et son volume initial, ne sont pas soumis aux règles de retrait par rapport aux limites séparatives.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords, éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1 mètre.

Les dispositifs nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes préalablement à l'approbation du PLU ne sont pas pris en compte dans le calcul du prospect.

Règles d'implantation

Les constructions doivent s'implanter par rapport à la limite séparative avec un recul correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (calculée au faîtage) sans être inférieur à 4 mètres.
La réhabilitation d'un bâtiment ou la reconstruction d'un bâtiment démoli après sinistre, s'il respecte son emprise initiale et son volume initial, ne sont pas soumis aux règles de retrait par rapport aux limites séparatives.

Annexe / ouvrage technique :

Les annexes **non accolées** à la construction principale et les petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 10 m², pourront être construites jusqu'à 1 m des limites séparatives à condition que :
- la distance entre le bâtiment principal et l'annexe soit au minimum de 1 mètre ;
- leur hauteur en chaque point de leur toiture ne dépasse pas 3.50 m et 2.50 m à l'égout de la toiture (2.80 m maximum pour les toitures terrasses)
- la longueur d'aucune façade ne doit dépasser 8 mètres et longueur cumulées des façades ne doit pas dépasse 12 mètres.

Toutefois, deux annexes non accolées, édifiées sur deux propriétés mitoyennes et couvertes par la même toiture ou un mur mitoyen, ne dépassant pas 3.50 m et 2.50 m à l'égout de la toiture (2.80 m maximum pour les toitures terrasses) peuvent s'implanter en limite.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des nouvelles constructions, mesurée verticalement entre le sol naturel avant travaux et point le plus haut de la construction (Sont exclus du calcul les ouvrages techniques, tels que les souches de cheminée, les machineries d'ascenseur ...), ne pourra excéder 8,5 m en tout point de la construction.

Dans le cas de démolition reconstruction après sinistre, la hauteur du bâti préexistant devra être maintenue.

Les constructions à usage d'habitation devront conserver la hauteur existante.

La hauteur des constructions à usage d'annexes ou ouvrage technique est limitée au faîtage à 3.50 m et 2.50 m à l'égout de la toiture (2.80 m maximum pour les toitures terrasses).
La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les dispositifs nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes préalablement à l'approbation du PLU ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Article N 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

11-1 Généralités

L'aspect et l'implantation des constructions (y compris les piscines et vérandas) doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.
L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doivent s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles locales ou en être une expression contemporaine.
L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

11-2 Toitures

Construction principale

Les toitures doivent être de disposition simple et avoir généralement deux pans par volume.
Les pans coupés en pignon sont autorisés.
Les toitures à trois ou quatre pans sont interdites.
Leur pente sera comprise entre 30 et 80% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Dans le cadre d'une réhabilitation le pourcentage de pente préexistant pourra être maintenu dans le volume existant.
Des pentes inférieures ou des toitures terrasse (encore nommés toits plats) peuvent être admises pour les extensions (y compris les vérandas), uniquement en rez-de-chaussée.
Pour les toitures à 2 pans la profondeur de l'avant-toit sera de 0,80 m minimum au point les plus bas du toit et de 0,50 m minimum en pignon, sauf dans le vieux bâti

Annexes

Les toitures à une pente ou toits plats sont autorisés pour les volumes annexes.
Les avant-toits sont exigés sur les toitures à pente.

Type de couverture

Les toitures des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles faiblement galbées ou plates, les tuiles fortement galbées sont interdites sauf réhabilitation à l'identique.
Le rouge nuancé et le brun sont les couleurs de référence, un échantillon est à faire valider en mairie.
Les vérandas n'entrent pas dans le champ d'application.
En cas d'extension d'une construction ou d'une annexe les tuiles devront être de même teinte et même forme que celles du bâtiment existant.

11-3 Façades

Enduits et couleurs :

Les façades doivent être recouvertes d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.
Les enduits devront respecter par leur couleur l'architecture environnante.
Le blanc pur, les couleurs vives sont interdites, les couleurs sombres ne pourront pas être utilisées entant que couleur principale, mais uniquement de façon complémentaire.

Ouvertures :

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.
Les façades en front de rue, dans l'habitat groupé devront conserver un aspect « vieux bâti ».
Les proportions et les modénatures existantes seront respectées.
Les arches voutées ne seront pas coupées verticalement par une cloison.

Menuiseries :

Les menuiseries seront de teintes foncées ou couleur bois, suivant nuancier disponible en Mairie.
La couleur blanche est interdite.

11-4 Balcons et galeries

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.
Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane et respecter l'architecture traditionnelle.

11-5 Constructions anciennes à valeur patrimoniale, identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L 151-19

La restauration des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails, porches d'entrée, les encadrements de pierre seront conservés.

Les volumes bâtis existants seront respectés : ils ne seront pas surélevés. La création de décrochements vers l'extérieur du bâtiment en toiture et en façades est proscrite en front de rue.

11-6 Clôtures et portails

Généralités :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 m de hauteur.
- L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable.
- Les clôtures et portails doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur couleur et matériaux. Les couleurs vives sont interdites.
- Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

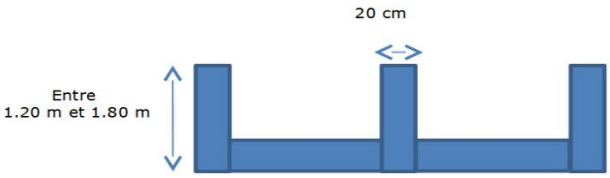
Pour les clôtures nouvelles :

- L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.
- Dans les zones d'habitats groupés du vieux bâti, les clôtures sont interdites en front de rue (hameaux de Verrières, Moisin, Chef-Lieu et Mouvis).
- Dans les autres cas, il est rappelé qu'une place de stationnement au minimum doit être située à l'extérieur de la clôture, groupée avec l'accès hors de l'emprise publique.
- Lorsqu'elles seront édifiées en bordure de voie publique, une demande d'alignement par rapport à la voirie sera automatiquement faite.

Aspect :

Elles peuvent être constituées :

- Soit d'un muret enduit ou béton banché d'une hauteur maximale de 0,80 m qui pourra être surmonté d'un dispositif de clôture (grillage, claustrât etc.) ;
- Soit d'un mur bahut de 0,80 m de haut, ponctué à distance régulière de poteaux de même nature et d'une largeur de 0,20 m. La hauteur des poteaux sera comprise entre 1,20 et 1,80. L'ensemble sera enduit ou en béton banché. Un dispositif de clôture (grillage, claustras…) pourra être posé entre les poteaux.



- Dans le cas de maisons jumelées, logements groupés du vieux bâti, la clôture mitoyenne pourra être constituée d'un mur plein d'une hauteur maximale de1.80 m et d'une longueur maximale de 3 m au total ;
- Soit d'un dispositif de clôture de 2 m maximum de hauteur ;
- Soit d'un mur végétal de 2 m maximum de hauteur.

<u>Recommandation</u> : dans le cas où les clôtures sont doublées d'une haie, on privilégiera celle composée d'essences locales, panachées et comportant majoritairement des essences caduques, les essences seront choisies en cohérence avec la palette végétale inscrite dans à la charte d'intégration urbaine, paysagère et environnementale.

<u>11-7 Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques</u>

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques posés sur le toit doivent être intégrés à la toiture. Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant. La surface maximum couverte doit correspondre à la consommation moyenne de la maison. Leur implantation doit respecter une forme géométrique simple carrée ou rectangle uniforme.

- Les paraboles et antennes soumises à déclaration préalable devront être les moins possibles perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en façade est déconseillée. Il est rappelé que des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires pour les ensembles d'habitation collective.

- Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés sur les espaces privatifs (cours, jardins…). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

<u>11-9 Autres éléments techniques</u>

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être réalisées en limite de propriété et non sur le domaine public.

Article N 12 - Stationnement

Généralité :

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisation du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.
Les dispositions de l'article 12 restent applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles :
- changement de destination, mutation des bâtiments existants,
- travaux sur construction existante non conforme aux règles d'urbanisme,
- extension, réhabilitation de bâtiments.

Il est exigé :

Pour les constructions d'habitation :

Logement dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 75 m²	Minimum 2 places de stationnements dont 1 non closes
Pour les logements dépassant les 75 m²	1 place supplémentaire par tranche de 50 m²

En cas d'impossibilité technique avérée pour réaliser les places de stationnement sur l'unité foncière de l'opération, ces places peuvent être réalisées dans un rayon de 100 m de la construction d'habitation.

Par ailleurs toute opération d'habitat collectif (plus de 2 logements dans un même bâtiment) devra disposer :

- d'un local spécifique pour le parcage des deux roues correspondant à 1,5 m² minimum par logement créé ;
- d'une cave individuelle de 5 m² minimum par logement ;
- 1 place visiteur pour 2 logements. Si l'opération est desservie par une voie privée d'accès ces places devront être réalisées sur ladite voie.

Concernant les logements sociaux il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement.

Pour les installations d'activités :
1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher dédiée à l'activité.

Article N 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les éléments de paysage (haies, vergers ...) repérés sur les documents graphiques, sont protégés.
Au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, les secteurs repérés sur les documents graphiques pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour le maintien des continuités écologiques, sont protégés.

Article N 14 - Performances énergétiques et environnementale

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.
Les matériaux perméables et/ou semi-perméables seront utilisés de préférence sur les aires de stationnement aériennes.

Article N 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.