



COMMUNE DE CHATILLON-SUR-CLUSES
PLU - Déclaration de projet n° 1
Renforcement du pôle de centralité du col

4 - RÈGLEMENT ÉCRIT

PROJET APPROUVÉ
PAR DÉLIBÉRATION EN DATE DU 23 MARS 2023

Le Maire,



Cyril CATHELINÉAU

TITRE I -	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p 3
	Zone Ua et secteur Ua1	p 3
	Zone Uh	p 11
	Zone Uc	p 19
	Zone Ucol	p 27
	Zone UI	P 34
	Zones Ue	P 41
	Zones Ux	P 46
	Zone Uxc	P 52
TITRE II -	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE	p 58
	Zone AU	p 58
	Zones AUa	p 60
	Zones AUc	P 67
TITRE III -	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p 75
	Zones A avec les secteurs Ae	p 75
TITRE IV -	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p 82
	Zones N avec les secteurs Ni, Nh et Ns	p 82

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES Ua et secteur Ua1

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

ARTICLE Ua 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs et aires de sport ouverts au public ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 5 unités ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation et ceux nécessaires à la réalisation de voiries et de liaisons douces (piétons/cycles) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions destinées à l'artisanat de plus de 200 m² de surface de plancher ou présentant des nuisances pour le voisinage ;
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- Les bâtiments ayant fonction d'entrepôts, sauf les réserves commerciales intégrées aux commerces admis dans la zone.
- Les éoliennes ;
- Les châssis et serres supérieurs à 1 m 80
- Les antennes de radiotéléphonies
- les annexes fonctionnelles, accolées ou non, des constructions énumérées ci-dessus

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

1. Rappels :

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

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

Toute opération de plus de 6 logements devra comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux.

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

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

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

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

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

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

Au nombre de 3 maximum, les annexes non habitables dont une piscine sont autorisées, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

Accès

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

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

Voirie

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

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

Accès et Voirie

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

ARTICLE Ua 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement :

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

Energies et communications :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.
Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Télédiffusion et antennes :

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

ARTICLE Ua 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter soit dans l'alignement des bâtiments existants soit à 3 m minimum des voies et emprises publiques.

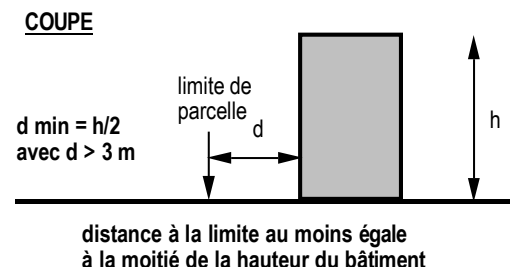
Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospectifs. En outre, les balcons ne pourront être implantés en dessous de 2,40 m du sol.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit à 1,50 m minimum des voies et emprises publiques.

En secteur Ua1, les balcons ne pourront être implantés en dessous de 1,40 m du sol.

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

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



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

Les constructions annexes non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3,80 m au faîtage par

rapport au terrain naturel et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m, et qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects. En outre, les balcons ne pourront être implantés en dessous de 2,40 m du sol.

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

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

Implantation libre.

ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise est limité à 0,25.

ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

En secteur Ua1, la différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 13,50 m, avec un gabarit n'excédant pas R+2+C.

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

ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

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

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

Dispositions particulières :

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

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

Façades

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

Les annexes et extensions mineures seront assorties aux façades principales.

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

Toitures

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

La pente de la toiture doit être comprise entre 35% et 80%.

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

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

Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.

Le matériau de couverture devra être adapté aux pentes exigées et devra être de teinte gris clair à gris moyen, ou brune.

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

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

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

Clôtures

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

Les clôtures barbelées sont interdites.

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

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Article non règlementé

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

Article non règlementé

ZONE Uh

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

ARTICLE Uh 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs ;
- les aires de sport
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 5 unités ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation et ceux nécessaires à la réalisation de voiries et de liaisons douces (piétons/cycles) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions destinées à l'artisanat de plus de 200 m² de surface de plancher ou présentant des nuisances pour le voisinage
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- Les bâtiments ayant fonction d'entrepôts, sauf les réserves commerciales intégrées aux commerces admis dans la zone.
- Les éoliennes ;
- Les châssis et serres supérieurs à 1 m 80 ;
- Les antennes de radiotéléphonies ;
- les annexes fonctionnelles, accolées ou non, des constructions énumérées ci-dessus.

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

1 Rappels :

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

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

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

Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

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

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

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

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

- le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10, 12 et 14 de la zone
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

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

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uh 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

Accès

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

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

Voirie

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

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

Accès et Voirie

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

ARTICLE Uh 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuelle est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau a une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les ruisseaux et fossés des routes départementales, des voies communales et des voies ouvertes à la circulation publique. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.
- Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.
- Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.
- Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes de plus de 30 places devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : débourbeur, déshuileur.

Energies et communications :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.
Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Télédiffusion et antennes :

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

ARTICLE Uh 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter dans l'alignement des bâtiments existants ou en retrait de 3 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

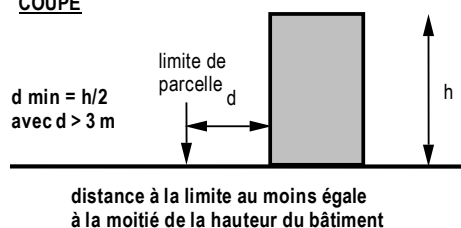
Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit à 1,50 m minimum des voies et emprises publiques.

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

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

COUPE



Dans le cas de constructions d'habitat simultané ou groupé, les implantations en limites de parcelles sont autorisées.

Les constructions annexes non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3,80 m au faitage par rapport au terrain naturel et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m, et qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

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

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

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

Implantation libre.

ARTICLE Uh 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,25.

ARTICLE Uh 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 10,50 m ou ne doit pas dépasser la hauteur des bâtiments voisins.

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

ARTICLE Uh 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

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

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

Dispositions particulières :

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

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

Façades

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

Les annexes et extensions mineures seront assorties aux façades principales.

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

Toitures

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

La pente de la toiture doit être comprise entre 35% et 80%.

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

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

Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.

Le matériau de couverture devra être adapté aux pentes exigées et devra être de teinte gris clair à gris moyen, ou brune.

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

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

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

Clôtures

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

Les clôtures barbelées sont interdites.

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

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE Uh 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uh 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Article non règlementé

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

Article non règlementé.

ZONE Uc

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

ARTICLE Uc 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs et aires de sport ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 5 unités ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation et ceux nécessaires à la réalisation de voiries et de liaisons douces (piétons/cycles);
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions destinées à l'artisanat de plus de 200 m² de surface de plancher ou présentant des nuisances pour le voisinage
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- Les bâtiments ayant fonction d'entrepôts, sauf les réserves commerciales intégrées aux commerces admis dans la zone.
- Les éoliennes ;
- Les châssis et serres supérieurs à 1 m 80 ;
- Les antennes de radiotéléphonies ;
- les annexes fonctionnelles, accolées ou non, des constructions énumérées ci-dessus.

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

1 Rappels :

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

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

Toute opération de plus de 6 logements devra comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux.

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

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

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

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

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

- le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10, 12 et 14 de la zone
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

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

Les règles de construction et d'implantation des bâtiments en zone Uc ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par le Réseau de Transport d'Electricité.

L'ensemble des constructions et installations admises sous conditions en zone Uc devra respecter les prescriptions spécifiques déterminées dans la note de synthèse des aléas située en annexe du PLU.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

Voirie

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

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

Accès et Voirie

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

ARTICLE Uc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement

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

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

- Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes de plus de 30 places devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : débourbeur, déshuileur.

Energies et communications :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Télédiffusion et antennes :

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

ARTICLE Uc 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

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

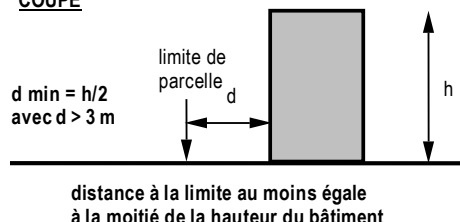
Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit à 1,50 m minimum des voies et emprises publiques.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

COUPE



Dans le cas de constructions d'habitat simultané ou groupé, les implantations en limites de parcelles sont autorisées.

Les constructions annexes non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3,80 m au faîtage par rapport au terrain naturel et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 16 m, et qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

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

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

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

Implantation libre

ARTICLE Uc 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,25.

ARTICLE Uc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE Uc 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

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

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

Dispositions particulières :

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

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

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

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

Façades

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

Les annexes et extensions mineures seront assorties aux façades principales.

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

Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'unité paysagère du secteur et qu'elles favorisent une bonne insertion de la construction dans son environnement proche.

Pour les toitures à plusieurs pans la pente de la toiture doit être comprise entre 35% et 60%.

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

Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.

Le matériau de couverture devra être adapté aux pentes exigées et devra être de teinte gris clair à gris moyen, ou brune.

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

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

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

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

Clôtures

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

Les clôtures barbelées sont interdites.

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

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

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE Uc 12 : **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50 x 5m.

Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Article non règlementé

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

Article non règlementé

ZONE Ucol

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

ARTICLE Ucol 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les nouvelles constructions à destination d'habitation ;
- Les constructions à destination d'hôtel et d'hébergement touristique ;

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

Rappels :

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

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

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

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ucol 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

Voirie

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

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

Accès et Voirie

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

ARTICLE Ucol 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement

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

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

- Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes de plus de 30 places devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : débourbeur, déshuileur.

Energies et communications :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Télédiffusion et antennes :

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

ARTICLE Ucol 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

ARTICLE Ucol 9 : EMPRISE AU SOL

Article non règlementé.

ARTICLE Ucol 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 12 mètres.

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

ARTICLE Ucol 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

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

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

Dispositions particulières :

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

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

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

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

Façades

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

Les annexes et extensions seront assorties aux façades principales.

Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'unité paysagère du secteur et qu'elles favorisent une bonne insertion de la construction dans son environnement proche.

Pour les toitures à plusieurs pans la pente de la toiture doit être comprise entre 35% et 60%.

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

Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.

Le matériau de couverture devra être adapté aux pentes exigées et devra être de teinte gris clair à gris moyen, ou brune.

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

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

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

Clôtures

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

Les clôtures barbelées sont interdites.

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

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE Ucol 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ucol 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé

ARTICLE Ucol 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé

ZONE UI

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

ARTICLE UI 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

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

1 Rappels :

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

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

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

Sont autorisées dans la zone UI les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et plus particulièrement aux colonies de vacances ainsi que les équipements liés aux activités de sports et de loisirs, à condition d'une bonne insertion dans l'environnement.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du site et de l'environnement.

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

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

Accès

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

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

Voirie

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

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

Accès et Voirie

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

ARTICLE UI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuelle est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau à une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans

les dispositifs d'assainissement, y compris dans les fossés des routes départementales, des voies communales et des voies ouvertes à la circulation publique. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.

- Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.
- Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.
- Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes de plus de 30 places devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : débourbeur, déshuileur.

Energies et communications :

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

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Télédiffusion et antennes :

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

ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

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

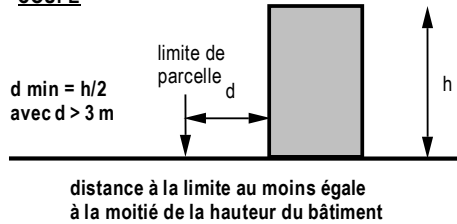
Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit à 1,50 m minimum des voies et emprises publiques.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

COUPE



Les constructions annexes non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3,80 m au faitage par rapport au terrain naturel et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 1 é m, et qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

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

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

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

Implantation libre

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,40.

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

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

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

Dispositions particulières :

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

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

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

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

Façades

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

Les annexes et extensions mineures seront assorties aux façades principales.

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

Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'unité paysagère du secteur et qu'elles favorisent une bonne insertion de la construction dans son environnement proche.

Pour les toitures à plusieurs pans la pente de la toiture doit être comprise entre 35% et 60%.

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

Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.

Le matériau de couverture devra être adapté aux pentes exigées et devra être de teinte gris clair à gris moyen, ou brune.

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

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

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

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

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures d'une hauteur de 1,50 m maximum doivent être constituées d'un grillage ou d'un autre dispositif à claire voie, et pourront comporter un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum.

Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.

Les clôtures barbelées sont interdites.

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

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

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULE

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et aux colonies de vacances, le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

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

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

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

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

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Article non règlementé

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

Article non règlementé

ZONE Ue

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

ARTICLE Ue 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 Rappel

L'installation de caravanes isolées est soumise à autorisation.

2 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article UE2

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

1 Rappels :

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

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

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

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

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

Les logements sont admis dans la mesure où ils sont intégrés aux équipements publics ou constructions d'intérêt général ou collectif.

Les annexes sous réserve qu'elles soient directement liées aux constructions autorisées dans la zone.

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

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

Accès

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

Voirie

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

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

ARTICLE Ue 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement - eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

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

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

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes de plus de 30 places devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : débourbeur, déshuileur.

Energies et communications :

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

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Les antennes de téléphonie mobile sont interdites dans cette zone.

ARTICLE Ue 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé.

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

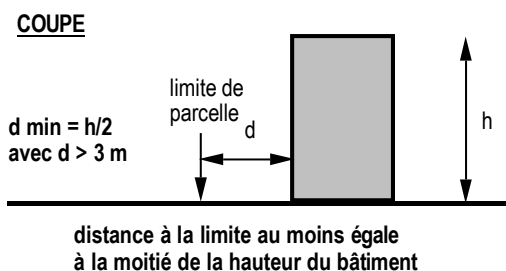
Les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies publiques et emprises publiques ou dans l'alignement des bâtiments existants.

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

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit à 1,50 m minimum des voies et emprises publiques.

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

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



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

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

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

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

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

Implantation libre.

ARTICLE Ue 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE Ue 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE Ue 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

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

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

ARTICLE Ue 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE Ue 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

ZONE Ux

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

ARTICLE Ux 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article Ux2.

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

1. Rappels :

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

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

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

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

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

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

Les logements dans la mesure où ils sont intégrés au bâtiment d'activité, et seulement s'ils sont liés à la maintenance ou au gardiennage des installations prévues dans la zone, et dans la limite de 1 logement par activité avec un maximum de 70 m² de surface de plancher par logement. En tout état de cause, la surface du logement ne pourra être supérieure au tiers de la surface d'activité lorsque celle-ci est inférieure à 300 m².

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

Accès

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

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

Voirie

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

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

Accès et Voirie

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

ARTICLE Ux 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires, telles que les eaux de refroidissement qui ne peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

Chaque industriel s'implantant dans la zone d'activités devra prévoir des réseaux distincts pour la collecte et la circulation des eaux usées industrielles. Selon le type d'activité de l'entreprise, ces réseaux seront équipés de vannes permettant le confinement en cas de rejet accidentel.

Eaux pluviales

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

Energies et communications :

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

Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Télédiffusion et antennes :

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

ARTICLE Ux 5 : **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

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

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

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit à 1,50 m minimum des voies et emprises publiques.

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

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

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

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

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

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

Implantation libre.

ARTICLE Ux 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,40.

ARTICLE Ux 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE Ux 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

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

Les aires de stockage sont interdites de même que le dépôt de matériaux inertes.

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

Toitures

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

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

Les matériaux devront être homogènes.

Façades

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

Clôtures

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

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

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE Ux 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les aires de stationnement seront de type « paysager ». Selon la nature de l'activité, des écrans de verdure pourront être imposés.

ARTICLE Ux 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

ZONE Uxc

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

ARTICLE Uxc 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article Uxc2.

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

1. Rappels :

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

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

Dans la zone Uxc, les constructions nouvelles seront autorisées dans le respect des prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation et lorsque l'ensemble des équipements sera réalisé et conforme aux opérations projetées.

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

Les constructions et les ICPE (Station service) sous réserve d'une part d'être destinées aux commerces et bureaux et d'autre part d'être raccordées aux équipements publics.

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

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

Les logements dans la mesure où ils sont intégrés au bâtiment d'activité, et seulement s'ils sont liés à la maintenance ou au gardiennage des installations prévues dans la zone, et dans la limite de 1 logement par activité avec un maximum de 70 m² de surface de plancher par logement. En tout état de cause, la surface du logement ne pourra être supérieure au tiers de la surface d'activité lorsque celle-ci est inférieure à 300 m².

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uxc 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

Accès

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

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

Voirie

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

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

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

Accès et Voirie

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

ARTICLE Uxc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement :

- Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutefois il est autorisé l'installation à titre transitoire et provisoire d'une micro-station d'épuration compatible avec les besoins de l'opération projetée.

Chaque entreprise s'implantant dans la zone Uxc devra prévoir des réseaux distincts pour la collecte et la circulation des eaux usées industrielles. Selon le type d'activité de l'entreprise, ces réseaux seront équipés de vannes permettant le confinement en cas de rejet accidentel.

- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. Les dispositifs de pré-traitement des eaux pluviales sont obligatoires.

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

- Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.
 - Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.
- Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : débourbeur, déshuileur.

Energies et communications :

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

Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Télédiffusion et antennes :

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

ARTICLE Uxc 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé.

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

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

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

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit à 1,50 m minimum des voies et emprises publiques.

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

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

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

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

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

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

Implantation libre.

ARTICLE Uxc 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,40.

ARTICLE Uxc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE Uxc 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

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

Les aires de stockages sont interdites, de même que le dépôt de matériaux inertes.

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

Toitures

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

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

Les matériaux devront être homogènes.

Façades

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

Clôtures

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

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

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE Uxc 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de chaque opération projetée. Néanmoins, ces places pourront être réalisées à hauteur d'un coefficient de surface équivalent à 100% de la surface de plancher de l'opération projetée.

Les aires de stationnement seront de type « paysager ». Selon la nature de l'activité, des écrans de verdure pourront être imposés.

ARTICLE Uxc 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uxc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Article non réglementé.

ARTICLE Uxc 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE D'INFRASTRUCRURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Article non réglementé.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

ZONES AU, AUa et AUc

ZONE AU

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

ARTICLE AU 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

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

1 Rappels :

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

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

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

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES AU 3 à AU 5

Sans objet.

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

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

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

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

ARTICLES AU 8 à AU 13

Sans objet.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES AU 14 à AU 16

Sans objet.

ZONE AUa

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

ARTICLE AUa 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs et aires de sport ouverts au public ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 5 unités ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation et ceux nécessaires à la réalisation de voiries et de liaisons douces (piétons/cycles) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions destinées à l'artisanat de plus de 200 m² de surface de plancher ou présentant des nuisances pour le voisinage ;
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- Les bâtiments ayant fonction d'entrepôts, sauf les réserves commerciales intégrées aux commerces admis dans la zone.
- Les éoliennes ;
- Les châssis et serres supérieurs à 1 m 80
- Les antennes de radiotéléphonies
- les annexes fonctionnelles, accolées ou non, des constructions énumérées ci-dessus et de toutes les constructions autorisées dans la zone.

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

1. Rappels :

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

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

Toute opération de plus de 6 logements devra comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux.

Dans les zones AUa, les constructions nouvelles seront autorisées dans le respect des prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation et lorsque l'ensemble des équipements sera réalisé et conforme aux opérations projetées.

Dans les zones AUa et afin de favoriser la mixité sociale, au moins 25% de la surface de plancher des constructions nouvelles devra être affecté aux logements aidés.

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

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

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

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

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

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

Au nombre de 3 maximum, les annexes non habitables dont une piscine sont autorisées, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

Accès

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

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

Voirie

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

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

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

Accès et Voirie

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

ARTICLE AUa 4 :DESSERTES PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement :

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

Energies et communications :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.
Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Télédiffusion et antennes :

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

ARTICLE AUa 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Pour la zone AUa "Planchamp" : les constructions doivent s'implanter à 3 m minimum des voies et emprises publiques.

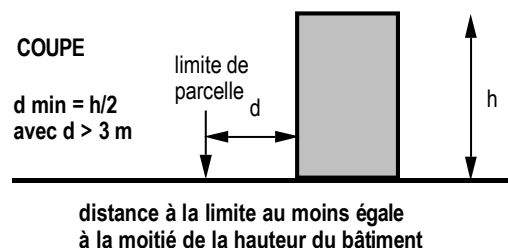
Pour la zone AUa "les Granges" : les construction doivent s'implanter à 8.5 m minimum de l'axe de la RD 902 et à 3 m minimum des autres voies et emprises publiques.

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

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit à 1,50 m minimum des voies et emprises publiques.

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

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



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

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

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

Implantation libre.

ARTICLE AUa 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,25.

ARTICLE AUa 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

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

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

Dispositions particulières :

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

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

Façades

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

Les annexes et extensions mineures seront assorties aux façades principales.

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

Toitures

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

La pente de la toiture doit être comprise entre 35% et 80%.

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

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

Le matériau de couverture devra être adapté aux pentes exigées et devra être de teinte gris foncé.

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

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

Clôtures

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

Les clôtures barbelées sont interdites.

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

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE AUa 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

ZONE AUc

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

ARTICLE AUc 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs et aires de sport ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 5 unités ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation et ceux nécessaires à la réalisation de voiries et de liaisons douces (piétons/cycles) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions destinées à l'artisanat de plus de 200 m² de surface de plancher ou présentant des nuisances pour le voisinage
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- Les bâtiments ayant fonction d'entrepôts, sauf les réserves commerciales intégrées aux commerces admis dans la zone.
- Les éoliennes ;
- Les châssis et serres supérieurs à 1 m 80 ;
- Les antennes de radiotéléphonies ;
- les annexes fonctionnelles, accolées ou non, des constructions énumérées ci-dessus.

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

1 Rappels :

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

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

Dans les zones AUc les constructions nouvelles seront autorisées dans le respect des prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation et lorsque l'ensemble des équipements sera réalisé et conforme aux opérations projetées.

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

Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

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

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

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

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

- le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10, 12 et 14 de la zone
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

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

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

Accès

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

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

Voirie

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

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

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

Accès et Voirie

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

ARTICLE AUc 4 : DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement

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

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

- Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes de plus de 30 places devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : débourbeur, déshuileur.

Energies et communications :

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

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Télédiffusion et antennes :

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

ARTICLE AUc 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

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

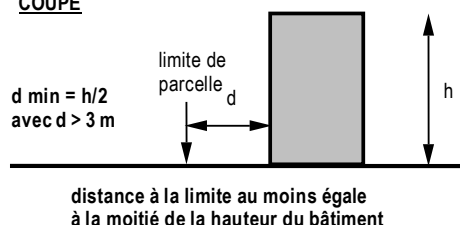
Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit à 1,50 m minimum des voies et emprises publiques.

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

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

COUPE



Dans le cas de constructions d'habitat simultané ou groupé, les implantations en limites de parcelles sont autorisées.

Les constructions annexes non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3,80 m au faîtage par rapport au terrain naturel et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m, et qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

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

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

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

Implantation libre.

ARTICLE AUc 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,25.

ARTICLE AUc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 10,50 m avec un gabarit maximum de R+1+C.

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

ARTICLE AUc 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

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

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

Dispositions particulières :

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

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

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

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

Façades

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

Les annexes et extensions mineures seront assorties aux façades principales.

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

Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'unité paysagère du secteur et qu'elles favorisent une bonne insertion de la construction dans son environnement proche.

Pour les toitures à plusieurs pans, la pente de la toiture doit être comprise entre 35% et 60%.

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

Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.

Le matériau de couverture devra être adapté aux pentes exigées et devra être de teinte gris clair à gris moyen, ou brune.

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

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

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

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

Clôtures

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

Les clôtures barbelées sont interdites.

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

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

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE AUc 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A avec secteurs Ae

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toutes les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'artisanat, au commerce, aux bureaux, à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, à la fonction d'entrepôt, exceptées celles prévues à l'article A2
- Les aménagements quels que soit leur nature, exceptés les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à la création de voirie ou aux constructions soumises à autorisation
- Toute autre occupation ou utilisation du sol nécessitant une autorisation qui ne figure pas à l'article A2
- Les aires de stationnement ouvertes au public sauf celles liées au fonctionnement des exploitations agricoles
- Les carrières.

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

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

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions destinées aux activités agro touristiques, d'accueil, de diversification, de points de vente doivent s'implanter dans les bâtiments existants ou en extension de ceux-ci de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés ;
- Les bâtiments d'élevage d'animaux de compagnie : ils devront être aménagés dans des bâtiments préexistants ;
- Les boxes à chevaux devront être accolés à des bâtiments préexistants ou à proximité immédiate, sauf impossibilité technique ;
- Les bâtiments destinés au stockage par le producteur de son matériel agricole ou de ses récoltes : ils devront être implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation ou justifier de l'implantation projetée par des impératifs techniques et fonctionnels ;
- Les serres et tunnels sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- en cas de construction à usage d'habitation, un seul local de surveillance par exploitation agricole intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation et limité à 40 m² ;

- les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole ;
- les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif ou à la création de voirie et de liaisons douces (piétons/cycles) ou aux constructions soumises à autorisation ;
- Les éoliennes et les antennes de radiotéléphonies à condition d'être implantées à 300 mètres minimum des exploitations agricoles comportant un logement ou des bâtiments destinés à l'habitation ;
- les clôtures : le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, de déneigement, d'entretien ou de sécurité.
- Dans la zone A et dans la zone Ae, les bâtiments repérés sur le document graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination (logement, artisanat non nuisible pour le voisinage, commerces, bureaux, hébergement hôtelier) dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'une extension et de la création d'annexes non habitables dès lors que cette extension ainsi que les annexes, proches du bâtiment principal, ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Afin de limiter le mitage, les annexes devront respecter une distance maximum de 10 mètres avec les bâtiments d'habitation.

L'ensemble des constructions et installations admises sous conditions en zone A devra respecter les prescriptions spécifiques déterminées dans la note de synthèse des aléas située en annexe du PLU.

Bâtiments existants

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

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

Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension de 30% maximum de la surface de plancher existante dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Aucune extension n'est néanmoins possible pour les constructions concernées par la trame repérée sur le document graphique.

Dans les secteurs Ae et les secteurs agricoles identifiés au titre des continuités écologiques, sont interdites :

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

Sont admis :

- les extensions mesurées des bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toute les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien des continuités écologiques ;
- les exploitations agricoles ;
- les équipements, constructions et installations techniques destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toute les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien des continuités écologiques ;
- les clôtures herbagères destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors ;
- la création de mares destinées à la récupération de l'eau de pluie et à l'alimentation des animaux ;
- les travaux d'entretien des haies et des petits boisements (élagage...).

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

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

Les travaux d'entretien des berges des cours d'eau et l'élargissement des voiries sont autorisés dans les secteurs repérés au titre de la trame écologique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

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

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement

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

Energies et communications :

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

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

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

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

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

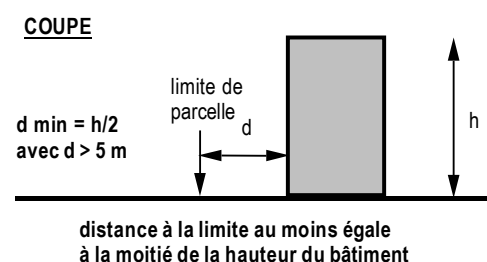
Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des emprises et voies publics soit à 1,50 m minimum des emprises et des voies publics.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Implantation libre.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, la hauteur maximale sera celle du bâti avoisinant ou de 12 m maximum avec un gabarit de R+1+C s'il n'y a aucun bâti avoisinant.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

Façades

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

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

Toitures

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

Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.

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

Traitements extérieurs

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

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

Clôtures

D'une hauteur maximale de 2 m, elles devront être d'aspect sobre et de type agricole.

L'extension des bâtiments d'habitation existants devra respecter les prescriptions de l'article Uc 11.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les espaces boisés repérés sur le document graphique au titre de la trame écologique sont soumis aux dispositions concernant les espaces boisés classés. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement, sauf dérogation exceptionnelle.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 :

Sans objet.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONES N avec secteurs NI, Nh et Ns

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article N2.

Dans les secteurs Nh (zone humide)

Tout remblai et tout drainage sont interdits.

Toute construction est interdite.

Toutes les occupations ou utilisations du sol susceptibles de remettre en cause le caractère humide de la zone ou l'hydromorphie des sols sont interdites.

Dans le secteur Ns (naturel sensible)

Sont interdites :

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

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

1 Rappel

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

- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement.

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

Dans l'ensemble de la zone N :

- les coupes et abattages d'arbres sous réserve de ne pas porter atteinte à l'ensemble forestier
- les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'ensemble forestier
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler, et pour assurer une bonne intégration au site
- les légers aménagements liés à la découverte des milieux naturels
- les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve qu'elles soient réalisées en matériaux perméables et dans la limite de 100 m²
- Les éoliennes et les antennes de radiotéléphonies à condition d'être implantées à 300 mètres minimum des exploitations agricoles comportant un logement ou des bâtiments à usage d'habitation
- pour les bâtiments existants non conformes aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.
- les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux activités existantes ou à la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à la création de voirie et de liaisons douces (piétons/cycles) ou aux constructions soumises à autorisation.
- Les bâtiments repérés sur le document graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination (logements, artisanat sans nuisance pour le voisinage, commerces, bureaux hébergement hôtelier) dès lors que ce changement de destination ne compromet pas la qualité des milieux naturels et des paysages du site.
- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'une extension et de la création d'annexes non habitables dès lors que cette extension ainsi que les annexes, proches du bâtiment principal, ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Aucune extension n'est néanmoins possible pour les constructions concernées par la trame repérée sur le document graphique.

L'ensemble des constructions et installations admises sous conditions en zone N comme en secteurs N indicés devra respecter les prescriptions spécifiques déterminées dans la note de synthèse des aléas située en annexe du PLU.

Dans le secteur NI (naturel - loisirs) :

Sont autorisées :

- les constructions d'intérêt général et bâtiments techniques nécessaires à la pratique des loisirs et des sports.

Dans le secteur Ns (Naturel sensible) :

Seuls sont admis :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et sous réserve de prendre toutes dispositions pour assurer une bonne insertion dans le site, en protégeant les habitats naturels identifiés
- les légers aménagements s'ils sont directement liés à la découverte et la valorisation des milieux naturels.
- l'exploitation de la forêt sous réserve de ne pas porter atteinte à l'ensemble forestier et d'être réalisée dans le cadre d'une gestion durable et raisonnée de la forêt.

Dans les secteurs naturels identifiés pour leur intérêt écologique, sont admis :

- les équipements, constructions et installations techniques destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau etc.) sous réserve de prendre toutes les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien des continuités écologiques ;
- les travaux de gestion sylvicole (élagage, éclaircies...).

Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des massifs boisés identifiés au titre de la trame écologique sont soumis à déclaration préalable en Mairie de Châtillon sur Cluses.

Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.

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

Les travaux d'entretien des berges des cours d'eau et l'élargissement des voiries sont autorisés dans les secteurs repérés au titre de la trame écologique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement - eaux usées

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire à un tel réseau ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est strictement interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, le branchement au collecteur public d'eaux usées est interdit. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.

Energies et communications :

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

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Dans les secteurs naturels identifiés pour leur intérêt écologique, l'éclairage des bâtiments et équipements autorisés et nécessaires aux services publics devra être équipé de dispositifs permettant de diriger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol et l'intensité lumineuse devra rester faible.

Télédiffusion

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

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des emprises et voies publics soit à 1,50 m minimum des emprises et des voies publics.

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

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

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

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

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

ARTICLE N 8 à N 9

Sans objet.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions devra être compatible avec le site naturel ou bâti environnant et ne pourra excéder la hauteur initiale des bâtiments existants, hormis ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

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

En conséquence, tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

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

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

Façades

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

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

Toitures

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

Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.

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

Traitements extérieurs

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

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

Clôtures

D'une hauteur maximale de 2 m, elles devront être d'aspect sobre et de type agricole.

L'extension des bâtiments d'habitation existants devra respecter les prescriptions de l'article Uc 11.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des habitations et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou des chemins d'accès ou de promenade.

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

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés repérés sur le document graphique au titre de la trame écologique sont soumis aux dispositions concernant les espaces boisés classés. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement, sauf dérogation exceptionnelle.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.