

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

## COMMUNE DE MARNAZ



Marnaz  
Haute-Savoie

### Modification N°1 du PLU

# REGLEMENT ECRIT

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 2022 approuvant la modification n°1 du PLU de Marnaz

Le Maire  
Chantal VANNSON

Pièce n°5

Territoires  
—  
demain



# Sommaire

<b>Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	<b>P.5</b>
Dispositions applicables aux zones UA	P.5
Dispositions applicables aux zones UB	P.15
Dispositions applicables aux zones UC	P.26
Dispositions applicables aux zones UR	P.40
Dispositions applicables aux zones UX	P.47
<b>Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b>	<b>P.56</b>
Dispositions applicables aux zones AU <sub>i</sub>	P.56
Dispositions applicables aux zones AU	P.57
<b>Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles</b>	<b>P.57</b>
Dispositions applicables aux zones A	P.57
Dispositions applicables aux zones N	P.57
<b>Annexes</b>	<b>P.57</b>



## Dispositions applicables à la zone

### UA

Comprenant le secteur UAe

Extrait du rapport de présentation, pour information :

« La zone UA est une zone d'urbanisation de forte densité, correspondant à l'hyper centre du centre-ville. Le secteur UAe correspond au secteur équipements publics et constructions d'intérêt collectif. »

## **I) : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.**

### **I1 : Destination des constructions et autres affectations des sols interdites (UA)**

- Les constructions à usage :
  - d'exploitation agricole et forestière,
  - **Secteur UAe :**
    - A l'intérieur du périmètre de protections immédiates des eaux potables, toutes occupations et utilisations sont interdites, sauf celles autorisées ci-après à l'article I2.

### **I2 : Destination des constructions et autres affectations des sols soumises à condition (UA)**

#### GENERALITES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dont la vocation est définie dans le rapport de présentation (zone dense de centre-ville) ;
- d'être compatibles avec les orientations définies au PADD ;
- d'être compatibles, dans l'esprit, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

#### CONDITIONS PARTICULIERES

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

#### **• Les établissements industriels et artisanaux :**

Si l'activité n'est pas nuisante pour les habitations voisines notamment en termes de bruit et de pollution de l'atmosphère.

• **Les bureaux, commerces et activités de service :**

A condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique et n'engendrent pas de nuisances pour les constructions riveraines.

• **Bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement :**

A condition que cette activité soit liée à une activité à vocation de commerce de proximité.

• **Les opérations de plus de 4 logements :**

A condition qu'elles comportent un local annexe de stockage par logement (de type cave, grenier...) distinct du logement, fermé et couvert, d'une surface minimum de 4 m<sup>2</sup> par unité de logement, soit en annexe du bâtiment principal, soit intégré à ce dernier.

**RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :**

Zones non constructibles pour cause de risques naturels ou de nécessité de fonctionnement des services publics (art. R151-31 du Code de l'Urbanisme) : dans les zones d'aléa fort, toutes occupations et utilisations du sol sont interdites.

**COHERENCE REGLEMENT / ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :**

Les dispositions des articles du règlement de la zone s'appliquent, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement. En cas d'incompatibilité, la partie du règlement non compatible avec l'orientation d'aménagement ne serait pas appliquée, les autres dispositions du règlement étant expressément maintenues.

**Secteur UAe :**

• A l'intérieur du périmètre de protection rapproché des eaux potables, toutes occupations et utilisations doivent être compatibles avec les prescriptions de la servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables AS1.

**I3 : Mixité fonctionnelle et sociale.**

**(UA)**

Les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle (articles L 151-14 à R 151-16 du Code de l'urbanisme), sont gérés par les orientations d'aménagement et de programmation.

## **II) CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.**

(UA)

### GENERALITES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

### ADAPTATIONS MINEURES :

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles suivants de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures (article L.152-3 du code de l'urbanisme), et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **III : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

(UA)

### DISPOSITIONS APPLICABLES AU BÂTI EXISTANT.

- **Reconstruction après sinistre :**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

- **Bâtiments non conformes au PLU :**

Les constructions non conformes au PLU peuvent connaître une extension ne dépassant pas 30% de l'emprise au sol existante sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, ou être reconstruites, nonobstant les règles de la zone.

- **Permis de démolir :**

La démolition des bâtiments, parcelles, hameaux ou secteurs identifiés sur les plans de zonage (éléments de patrimoine) peut être interdite ou subordonnée à des prescriptions spécifiques de reconstruction, pour des motifs d'ordre architectural, urbain ou paysager.

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

### GENERALITES :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont dispensés de recul.

## IMPLANTATION :

Le cas échéant, les constructions doivent respecter les alignements graphiques portés au plan de zonage.

Dans les autres cas, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des constructions existantes ou à 3 m de l'emprise publique.

Peuvent être implantés jusqu'en limite du domaine public, sous réserves de ne pas constituer une gêne pour la circulation publique et d'une bonne intégration urbaine :

- Les annexes<sup>1</sup> non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci.
- Les stationnements enterrés et leurs rampes d'accès.

## Secteur UAe :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite du domaine public.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES.**

### GENERALITES

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont dispensés de recul.

### IMPLANTATION

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives des propriétés privées voisines dans les conditions ci-après :

- Constructions édifiées en mitoyenneté avec une construction existante érigée en limite de propriété,
- Projet de constructions couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect<sup>2</sup>.
- Lorsque l'îlot de propriété voisine ne supporte aucune construction.

Dans les autres cas, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 4 m.

Peuvent être implantés jusqu'en limite séparative, nonobstant les conditions ci-dessus :

- Les annexes accolées ou non accolées au bâtiment principal, à conditions que leur hauteur n'excède pas 3,5 m au faitage et que la longueur cumulée des façades de l'ensemble des annexes bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.
- Les installations nécessaires à la mise aux normes des bâtiments d'activités artisanales et industrielles existants, à condition que leur hauteur n'excède pas 3,5 m.

Ces reculs ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages et constructions enterrés, notamment les stationnements enterrés, ainsi que leurs

---

\* <sup>1</sup> Définition d'une annexe : bâtiment abritant une fonction liée à la construction principale préexistante (garage, abri de jardin) de volume moins important et ne possédant pas d'accès direct avec le bâtiment principal.

\* <sup>2</sup> On se réfèrera au schéma illustratif figurant à l'annexe 4

- rampes d'accès.  
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les murs de soutènement jusqu'à 1,50m de hauteur ne sont pas soumis aux règles de recul.

Les installations techniques potentiellement bruyantes (type ventilateurs, climatiseurs, pompes à chaleur ...) doivent être implantées de manière à limiter les nuisances sonores sur le voisinage.

## HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminées et de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc.

La hauteur maximum des constructions et installations est mesurée à partir du terrain naturel existant avant tout travaux d'exhaussements et d'affouillements du sol et du terrain fini après réalisation du projet, jusqu'au sommet de la panne sablière ou de l'acrotère situé à l'aplomb. En cas de toitures « à la Mansart », la hauteur est calculée à la ligne de bris<sup>3</sup>.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les accès aux sous-sols des constructions ou les rampes d'accès aux stationnements souterrains d'une largeur inférieure ou égale à 4 m pour un accès à sens unique et 6 m pour un accès à double sens.

La hauteur maximum telle que définie ci-dessus ne doit pas excéder : 15 m.

### **Secteur UAe :**

La hauteur n'est pas limitée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## II2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE, (UA)

### GENERALITES

« L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt. »

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

#### • **Refus du permis de construire ou obtention sous réserves :**

Le permis de construire peut être :

- refusé,
- ou être accordé sous réserve de l'observation de prescriptions : si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou le traitement de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

<sup>3</sup> On se réfèrera aux schémas illustratifs figurant à l'annexe 4

- **Prise en compte du contexte architectural, urbain et paysager :**

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

- **Bâtiments à valeur patrimoniale :**

Les bâtiments existants repérés pour leur valeur patrimoniale au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme seront restaurés dans le respect du patrimoine avec conservation et mise en valeur des éléments architecturaux significatifs.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

On privilégiera les implantations qui assurent une continuité des espaces publics.

## ASPECT DES FACADES

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un aspect de matériau pourra être imposé.

## ASPECT DES TOITURES

La teinte des couvertures doit être en harmonie avec les bâtiments environnants.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un aspect de matériau pourra être imposé.

Les tuiles canal et écailles sont interdites.

### Toitures à pans :

Les toitures principales seront à 2 pans minimum avec une pente comprise entre 35 et 70 %.

Toutefois, des dispositions autres que les précédentes (toitures à un seul pan, toits-terrasse, etc. ...) pourront être acceptées pour les toitures de jonction et de transition, sous réserve d'une bonne intégration urbaine et paysagère.

### Toitures-terrasses :

Les toitures-terrasses (sauf édicules et circulations techniques, terrasses d'agrément) devront obligatoirement être végétalisées.

Sont exclues de cette disposition l'agrandissement des constructions existantes et les bâtiments d'activités.

## **Secteur UAe :**

Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui, par nature se distinguent de l'architecture courante.

### **II3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**(UA)**

#### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parkings aériens seront plantés à raison d'1 arbre pour 4 places de stationnement. Ces plantations peuvent être regroupées.

#### ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas de clôtures :

- elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux,
- elles ne doivent pas excéder une hauteur de 1,80 m et peuvent comporter un mur bahut de 1m maximum de hauteur,
- les haies végétales seront constituées d'essences locales et variées sans caractère uniforme.

En limite de voie publique, lors de la demande d'autorisation d'urbanisme, l'autorité compétente pourra exiger une réduction de la hauteur des clôtures pour des raisons de visibilité et de sécurité.

En limite de l'emprise publique, les clôtures non végétales doivent être constituées par un dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur bahut et doivent s'inscrire dans la continuité typologique de l'espace public existant.

Des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées dès lors qu'elles permettent une meilleure insertion de la construction dans son environnement.

#### RECUK PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU

Pour toute construction, un recul adapté à la configuration du cours d'eau devra être respecté par rapport à l'axe de celui-ci, sans que ce recul soit inférieur à un minimum de 10 m (Voir Annexe n°1 du règlement :

« Mesures conservatoires le long des ruisseaux et torrents »).

Cette disposition ne concerne pas la partie canalisée du ruisseau de MARNAZ.

Par ailleurs, il est interdit de remblayer ou de couvrir le ruisseau dans cette bande de recul, sauf pour le passage des voies publiques ou des accès privés, après accord de l'autorité compétente.

### **II4 : STATIONNEMENT VEHICULE AUTOMOBILE OU 2 ROUES**

**(UA)**

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

Le calcul de nombre de places est arrondi à l'unité la plus proche. (Exemple : 17,2 places = 17 places ; 17,5 places = 18 places.)

Les places doivent avoir une dimension minimale de 2,50 m x 5,00 m. Il est exigé, hors des emprises publiques et des voies de circulation :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- 2 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher dont 50 % couvertes, avec un minimum de 2 places par logement.
- 1 place de stationnement banalisée par 200 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher pour le stationnement visiteurs.
- 1 m<sup>2</sup> par logement pour les 2 roues, intégré à la construction, pour les opérations à partir de 5 logements.

- **En cas de travaux de réhabilitation ou de restauration**

- 2 places de stationnement minimum par logement créé en cas de changement de destination.

- **Pour le logement social :**

- 1 place minimum par logement.

- **Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :**

- 1 place de stationnement par chambre.

- **Pour les constructions à usage de bureaux :**

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP).

- **Pour les constructions à usage d'artisanat et d'industrie :**

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP)

- En tout état de cause, une étude devra être produite justifiant les besoins en stationnement liés à l'activité. Des exigences supplémentaires ou des dérogations pourront être délivrées par l'autorité compétente au regard des conclusions de cette étude.

- **Pour toute autre destination :**

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone, sera appréciée pour chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction ou de l'installation et des parkings publics existants à proximité.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 m ; en cas d'implantation d'un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire.

### **III) EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

(UA)

#### **III1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.**

(UA)

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

- **Voies existantes :**

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

- **Voies nouvelles :**

Les voies en impasse seront aménagées pour permettre aux usagers et aux services de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour.

La largeur de plateforme devra permettre la réalisation d'une voirie automobile et de cheminements piétons. La largeur de chaussée voiture ne sera pas inférieure à 5 m.

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, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée pour la sécurité et la visibilité sur une profondeur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 % ; l'accès ne devra créer aucun déversement (graviers, eau etc.) sur la voie de raccordement.

Dans les secteurs où les dimensions de la voirie existante sont inférieures aux exigences des voies nouvelles, il pourra être admis de conserver ponctuellement ses dimensions pour une opération d'aménagement dans le tissu ancien (secteur du « Vieux Marnaz » - Cf. Plan de l'annexe n°2).

#### **III2 DESSERTE PAR RESEAUX.**

##### PRISE EN COMPTE DES ANNEXES SANITAIRES :

Pour tous les réseaux humides cités ci-après, les constructions doivent respecter les prescriptions des « annexes sanitaires », annexées au PLU.

##### EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

##### ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

- **Eaux pluviales :**

La collecte des eaux pluviales doit être conforme aux prescriptions de l'annexe sanitaire « eaux pluviales » qui peut exiger, le cas échéant, selon l'emplacement et la nature du sol :

- stockage et récupération des eaux pluviales (eaux de toiture essentiellement),
- mise en place de puits d'infiltration (lorsque les caractéristiques du sol le permettent),
- limitation des rejets au réseau d'eaux pluviales après écrêtement,
- création de bassins de rétention (ou d'infiltration ou solution alternative) lors d'opérations importantes (Z.A.C., lotissements, groupes d'immeubles)
- mise en place de techniques dites alternatives ou compensatoires, généralement utilisées en milieu fortement urbanisé.

Dans tous les cas, une surverse de sécurité peut être autorisée vers le réseau ou le milieu naturel afin d'éviter les inondations au niveau de l'habitation.

De plus, la mise en place de dispositifs de prétraitement pourra être exigée lors d'opérations importantes (lotissement, bâtiment collectif, parking...) rejetant les eaux pluviales au ruisseau.

### COLLECTE DES DECHETS

Une aire pour la collecte des déchets ménagers devra être aménagée pour toute opération de logements collectifs ainsi que sur l'assiette des opérations de plus de 2 lots (à bâtir).

### RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

## Dispositions applicables à la zone

### UB

Extrait du rapport de présentation, pour information :

« La zone UB est une zone dense périphérique de l'hyper centre où le bâti existant est de hauteur moins importante que celui du centre ». L'objectif est de densifier en tenant compte de cette particularité morphologique.

### **I) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ. (UB)**

#### **I1 : Destination des constructions et autres affectations des sols interdites (UB)**

- Les constructions suivantes et leurs annexes :
  - - les bâtiments agricoles ou liés à l'exploitation forestière
  - - les entrepôts commerciaux
  - - les établissements artisanaux (sauf conditions particulières ci-après)
  - - les établissements industriels (sauf conditions particulières ci-après)
  -
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de matériaux inertes de toute nature

#### **I2 : Destination des constructions et autres affectations des sols soumises à condition (UB)**

### GENERALITES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dont la vocation est définie dans le rapport de présentation (zone de densification périphérique dans le respect de la morphologie urbaine existante) ;
- d'être compatibles avec les orientations définies au PADD ;
- d'être compatibles, dans l'esprit, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

## CONDITIONS PARTICULIERES

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

• **Les établissements industriels et artisanaux :**

Si l'activité n'est pas nuisante pour les habitations voisines notamment en termes de bruit et de pollution de l'atmosphère.

• **Les bureaux, commerces et activités de service :**

A condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique et n'engendrent pas de nuisances pour les constructions riveraines.

• **Bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement :**

A condition que cette activité soit liée à une activité à vocation de commerce de proximité.

• **Les opérations de plus de 4 logements :**

A condition qu'elles comportent un local annexe de stockage par logement (de type cave, grenier...) distinct du logement, fermé et couvert, d'une surface minimum de 4 m<sup>2</sup> par unité de logement, soit en annexe du bâtiment principal, soit intégré à ce dernier.

## RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :

Zones non constructibles pour cause de risques naturels ou de nécessité de fonctionnement des services publics (art. R151-31 du Code de l'Urbanisme) : dans les zones d'aléa fort, toutes occupations et utilisations du sol sont interdites.

## COHERENCE REGLEMENT / ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

Les dispositions des articles du règlement de la zone s'appliquent, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement. En cas d'incompatibilité, la partie du règlement non compatible avec l'orientation d'aménagement ne serait pas appliquée, les autres dispositions du règlement étant expressément maintenues.

**I3 : Mixité fonctionnelle et sociale.**

**(UB)**

Les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle (articles L 151-14 à R 151-16 du Code de l'urbanisme), sont gérés par les orientations d'aménagement et de programmation.

## **II) CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.**

**(UB)**

### GENERALITES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

#### ADAPTATIONS MINEURES :

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles suivants de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures (article L.152-3 du code de l'urbanisme), et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **II1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**(UB)**

### DISPOSITIONS APPLICABLES AU BÂTI EXISTANT.

#### • Reconstruction après sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

#### • Bâtiments non conformes au PLU :

Les constructions non conformes au PLU peuvent connaître une extension ne dépassant pas 30% de l'emprise au sol existante sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, ou être reconstruites, nonobstant les règles de la zone.

#### • Permis de démolir :

La démolition des bâtiments, parcelles, hameaux ou secteurs identifiés sur les plans de zonage (éléments de patrimoine) peut être interdite ou subordonnée à des prescriptions spécifiques de reconstruction, pour des motifs d'ordre architectural, urbain ou paysager.

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

### GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont dispensés de recul.

## IMPLANTATION

Le cas échéant, les constructions doivent respecter les alignements graphiques portés au plan de zonage.

Dans les autres cas, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des constructions existantes ou à 3 m de l'emprise publique.

Peuvent être implantés jusqu'en limite du domaine public, sous réserves de ne pas constituer une gêne pour la circulation publique et d'une bonne intégration urbaine :

- Les annexes<sup>4</sup> non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci.
- Les stationnements enterrés et leurs rampes d'accès.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES.**

### GENERALITES

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont dispensés de recul.

### IMPLANTATION

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives des propriétés privées voisines dans les conditions ci-après :

- Constructions édifiées en mitoyenneté avec une construction existante érigée en limite de propriété,
- Projet de constructions couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect<sup>5</sup>.

Dans les autres cas, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 4 m.

Peuvent être implantés jusqu'en limite séparative, nonobstant les conditions ci-dessus :

- Les annexes accolées ou non accolées au bâtiment principal, à conditions que leur hauteur n'excède pas 3,5 m au faîtage et que la longueur cumulée des façades de l'ensemble des annexes bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.
- Les installations nécessaires à la mise aux normes des bâtiments d'activités artisanales et industrielles existants, à condition que leur hauteur n'excède pas 3,5 m.

Ces reculs ne s'appliquent pas :

---

\* <sup>4</sup> Définition d'une annexe : bâtiment abritant une fonction liée à la construction principale préexistante (garage, abri de jardin) de volume moins important et ne possédant pas d'accès direct avec le bâtiment principal.

\* <sup>5</sup> On se référera au schéma illustratif figurant à l'annexe 4

- aux ouvrages et constructions enterrés, notamment les stationnements enterrés, ainsi que leurs rampes d'accès.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les murs de soutènement jusqu'à 1,50m de hauteur ne sont pas soumis aux règles de recul.

Les installations techniques potentiellement bruyantes (type ventilateurs, climatiseurs, pompes à chaleur ...) doivent être implantées de manière à limiter les nuisances sonores sur le voisinage.

## EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,50.

Jusqu'à 1,20m de profondeur, les avant-toits et balcons ne constituent pas d'emprise au sol. Les piscines ne sont pas comptabilisées pour la détermination de l'emprise au sol.

Les constructions doivent également respecter le coefficient de biotope (30%) défini ci-après (cf. traitement environnemental et paysager de l'espace non-bâti et abords des constructions).

Le CES n'est pas limité pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans le secteur du « Vieux Marnaz » (Cf. Plan de l'annexe n°2) où la densité existante est supérieure à 50%, le coefficient d'emprise au sol est non limité.

Cela concerne les secteurs délimités par :

- L'Avenue de la Libération au Nord et la rue des Allobroges au Sud, entre la rue des Alpes et l'impasse des Lilas.
- La rue du Bargy, rue des Allobroges, rue du 11 novembre et rue du Perret.
- Impasse de l'Huche, ruisseau de la Rigole, Chemin de la Biolle et rue du 11 novembre.

## HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminées et de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc.

La hauteur maximum des constructions et installations est mesurée à partir du terrain naturel existant avant tout travaux d'exhaussements et d'affouillements du sol et du terrain fini après réalisation du projet, jusqu'au sommet de la panne sablière ou de l'acrotère situé à l'aplomb. En cas de toitures « à la Mansart », la hauteur est calculée à la ligne de bris<sup>6</sup>.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les accès aux sous-sols des constructions ou les rampes d'accès aux stationnements souterrains d'une largeur inférieure ou égale à 4 m pour un accès à sens unique et 6 m pour un accès à double sens.

La hauteur maximum telle que définie ci-dessus ne doit pas excéder : 9 m.

<sup>6</sup> On se réfèrera aux schémas illustratifs figurant à l'annexe 4

## II2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE, (UB)

### GENERALITES

« L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt. »

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

#### • **Refus du permis de construire ou obtention sous réserves :**

Le permis de construire peut être :

- refusé,
- ou être accordé sous réserve de l'observation de prescriptions : si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou le traitement de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

#### • **Prise en compte du contexte architectural, urbain et paysager :**

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

#### • **Bâtiments à valeur patrimoniale :**

Les bâtiments existants repérés pour leur valeur patrimoniale au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme seront restaurés dans le respect du patrimoine avec conservation et mise en valeur des éléments architecturaux significatifs.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

On privilégiera les implantations qui assurent une continuité des espaces publics.

## ASPECT DES FACADES

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un aspect de matériau pourra être imposé.

## ASPECT DES TOITURES

La teinte des couvertures doit être en harmonie avec les bâtiments environnants.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un aspect de matériau pourra être imposé.

Les tuiles canal et écailles sont interdites.

Les toitures principales seront à 2 pans minimum avec une pente comprise entre 35 et 70 %.

Toutefois, des dispositions autres que les précédentes (toitures à un seul pan, toits-terrasse, etc. ...) pourront être acceptées :

- pour les toitures de jonction et de transition,
- ou dans le cas d'une cohérence architecturale contemporaine.

Sous réserve d'une bonne intégration urbaine et paysagère.

Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui, par nature se distinguent de l'architecture courante.

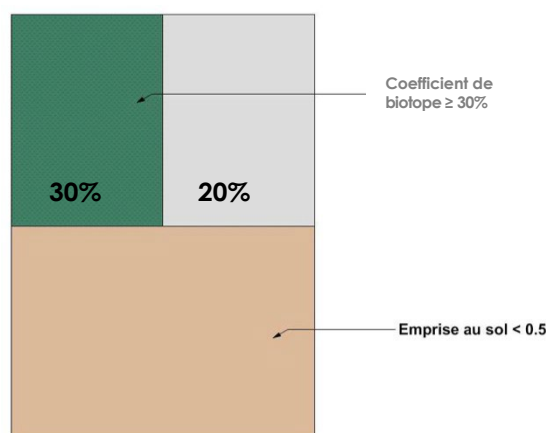
## **II3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**(UB)**

### COEFFICIENT DE BIOTOPE :

**Coefficient de biotope : 0,30.**

Sont prises en compte pour la détermination du coefficient de biotope : les surfaces végétalisées sur sol naturel ou sur terre rapportée ainsi que les toitures terrasses végétalisées à hauteur de 50%.



### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parkings aériens seront plantés à raison d'1 arbre pour 4 places de stationnement. Ces plantations peuvent être regroupées.

## ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas de clôtures :

- elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux,
- elles ne doivent pas excéder une hauteur de 1,80 m et peuvent comporter un mur bahut de 1m maximum de hauteur,
- les haies végétales seront constituées d'essences locales et variées sans caractère uniforme.

En limite de voie publique, lors de la demande d'autorisation d'urbanisme, l'autorité compétente pourra exiger une réduction de la hauteur des clôtures pour des raisons de visibilité et de sécurité.

En limite de l'emprise publique, les clôtures non végétales doivent être constituées par un dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur bahut et doivent s'inscrire dans la continuité typologique de l'espace public existant.

Des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées dès lors qu'elles permettent une meilleure insertion de la construction dans son environnement.

## RECU L PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU

Pour toute construction, un recul adapté à la configuration du cours d'eau devra être respecté par rapport à l'axe de celui-ci, sans que ce recul soit inférieur à un minimum de 10 m (Voir Annexe n°1 du règlement :

« Mesures conservatoires le long des ruisseaux et torrents »).

Par ailleurs, il est interdit de remblayer ou de couvrir le ruisseau dans cette bande de recul, sauf pour le passage des voies publiques ou des accès privés, après accord de l'autorité compétente.

## **II4 : STATIONNEMENT VEHICULE AUTOMOBILE OU 2 ROUES**

**(UB)**

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

Le calcul de nombre de places est arrondi à l'unité la plus proche. (Exemple : 17,2 places = 17 places ; 17,5 places = 18 places.)

Les places doivent avoir une dimension minimale de 2,50 m x 5,00 m. Il est exigé, hors des emprises publiques et des voies de circulation :

### • **Pour les constructions à usage d'habitation :**

#### • **Habitat individuel :**

- 3 places de stationnement par logement dont 1 couverte ou intégrée à la construction.

• **Habitat collectif :**

- 2,5 places de stationnement par logement dont 1 couverte ou intégrée à la construction
- 1 place de stationnement banalisée par 200 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher pour le stationnement visiteurs.
- 1 m<sup>2</sup> par logement pour les 2 roues, intégré à la construction, pour les opérations à partir de 5 logements.

• **En cas de travaux de réhabilitation ou de restauration**

- 2 places de stationnement minimum par logement créé en cas de changement de destination.

• **Pour le logement social :**

- 1 place minimum par logement.

• **Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :**

- 1 place de stationnement par chambre.

• **Pour les constructions à usage de bureaux :**

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP).

• **Pour les constructions à usage de commerce :**

- Pour les commerces dont la Surface de vente est inférieure à 400m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de Surface de vente.
- Pour les commerces dont la Surface de vente est supérieure à 400m<sup>2</sup> : 1 surface de stationnement au moins égale à la Surface de vente.

• **Pour les constructions à usage d'artisanat et d'industrie :**

**Cas général :**

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP)
- **Cas particuliers :** Cf. ci-après.

En tout état de cause, une étude devra être produite justifiant les besoins en stationnement liés à l'activité. Des exigences supplémentaires ou des dérogations pourront être délivrées par l'autorité compétente au regard des conclusions de cette étude.

• **Pour toute autre destination :**

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone, sera appréciée pour chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction ou de l'installation et des parkings publics existants à proximité.

### **III) EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

**(UB)**

#### **III1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.**

**(UB)**

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

• **Voies existantes :**

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

• **Voies nouvelles :**

Les voies en impasse seront aménagées pour permettre aux usagers et aux services de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour.

La largeur de plateforme devra permettre la réalisation d'une voirie automobile et de cheminements piétons. La largeur de chaussée voiture ne sera pas inférieure à 5 m.

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, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée pour la sécurité et la visibilité sur une profondeur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 % ; l'accès ne devra créer aucun déversement (graviers, eau etc.) sur la voie de raccordement.

Dans les secteurs où les dimensions de la voirie existante sont inférieures aux exigences des voies nouvelles, il pourra être admis de conserver ponctuellement ses dimensions pour une opération d'aménagement dans le tissu ancien (secteur du « Vieux Marnaz » - Cf. Plan de l'annexe n°2).

#### **III2 DESSERTE PAR RESEAUX.**

**(UB)**

**PRISE EN COMPTE DES ANNEXES SANITAIRES :**

Pour tous les réseaux humides cités ci-après, les constructions doivent respecter les prescriptions des « annexes sanitaires », annexées au PLU.

**EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

**ASSAINISSEMENT**

• **Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

• **Eaux pluviales :**

La collecte des eaux pluviales doit être conforme aux prescriptions de l'annexe sanitaire « eaux pluviales » qui peut exiger, le cas échéant, selon l'emplacement et la nature du sol :

- stockage et récupération des eaux pluviales (eaux de toiture essentiellement),
- mise en place de puits d'infiltration (lorsque les caractéristiques du sol le permettent),
- limitation des rejets au réseau d'eaux pluviales après écrêtement,
- création de bassins de rétention (ou d'infiltration ou solution alternative) lors d'opérations importantes (Z.A.C., lotissements, groupes d'immeubles)
- mise en place de techniques dites alternatives ou compensatoires, généralement utilisées en milieu fortement urbanisé.

Dans tous les cas, une surverse de sécurité peut être autorisée vers le réseau ou le milieu naturel afin d'éviter les inondations au niveau de l'habitation.

De plus, la mise en place de dispositifs de prétraitement pourra être exigée lors d'opérations importantes (lotissement, bâtiment collectif, parking...) rejetant les eaux pluviales au ruisseau.

**COLLECTE DES DECHETS**

Une aire pour la collecte des déchets ménagers devra être aménagée pour toute opération de logements collectifs ainsi que sur l'assiette des opérations de plus de 2 lots (à bâtir).

**RESEAUX CABLES**

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

## Dispositions applicables à la zone

### UC

Extrait du rapport de présentation, pour information :

« La zone UC correspond à la zone résidentielle, périphérique à vocation d'habitat individuel, intermédiaire ou groupé. »

### **I) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ. (UC)**

#### **I1 : Destination des constructions et autres affectations des sols interdites (UC)**

- Les constructions suivantes et leurs annexes :
  - - les bâtiments agricoles ou liés à l'exploitation forestière
  - - les établissements artisanaux (sauf conditions particulières ci-après)
  - - les établissements industriels (sauf conditions particulières ci-après)
  - - les habitations légères de loisir
  - - les terrains de camping et de caravanage
  - - les parcs résidentiels de loisirs
  -
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
  -
- Les travaux, installations et aménagements suivants des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sont interdits :
  - - les garages collectifs des caravanes ;
  - - les parcs d'attraction ouverts au public ;
  - - les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ;
  - - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - - à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> ;
  - - les aires d'accueil des gens du voyage.
- Constructions situées dans un secteur identifié au titre de la prise en compte des risques technologiques (article R.151.34 du Code de l'Urbanisme) :

Toute construction et tout aménagement sont interdits, excepté ceux prévus à l'article I2

## I2 : Destination des constructions et autres affectations des sols soumises à condition (UC)

### GENERALITES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dont la vocation est définie dans le rapport de présentation (zone de densification périphérique dans le respect de la morphologie urbaine existante) ;
- d'être compatibles avec les orientations définies au PADD ;
- d'être compatibles, dans l'esprit, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

### CONDITIONS PARTICULIERES

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

• **Les établissements industriels et artisanaux :**

Si l'activité n'est pas nuisante pour les habitations voisines notamment en termes de bruit et de pollution de l'atmosphère.

• **Les bureaux, commerces et activités de service :**

A condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique et n'engendrent pas de nuisances pour les constructions riveraines.

• **Bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement :**

A condition que cette activité soit liée à une activité à vocation de commerce de proximité.

• **Les opérations de plus de 4 logements :**

A condition qu'elles comportent un local annexe de stockage par logement (de type cave, grenier...) distinct du logement, fermé et couvert, d'une surface minimum de 4 m<sup>2</sup> par unité de logement, soit en annexe du bâtiment principal, soit intégré à ce dernier.

### RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :

Zones non constructibles pour cause de risques naturels ou de nécessité de fonctionnement des services publics (art. R.151-31 du Code de l'Urbanisme) : dans les zones d'aléa fort, toutes occupations et utilisations du sol sont interdites.

Constructions situées dans un secteur identifié au titre de la prise en compte des risques technologiques (article R.151.34 du Code de l'Urbanisme), Toute construction et tout aménagement doivent respecter les servitudes d'effets définies à l'annexe n°2-GRTgaz

### COHERENCE REGLEMENT / ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

Les dispositions des articles du règlement de la zone s'appliquent, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement. En cas d'incompatibilité, la partie du règlement non compatible avec l'orientation d'aménagement ne serait pas appliquée, les autres dispositions du règlement étant expressément maintenues.

### **I3 : Mixité fonctionnelle et sociale.**

**(UC)**

Les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle (articles L 151-14 à R 151-16 du Code de l'urbanisme), sont gérés par les orientations d'aménagement et de programmation.

## **II) CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.**

**(UC)**

### GENERALITES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

#### ADAPTATIONS MINEURES :

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles suivants de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures (article L.152-3 du code de l'urbanisme), et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **II1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**(UC)**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES AU BÂTI EXISTANT.**

• **Reconstruction après sinistre :**

La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant toute disposition des articles de la zone.

• **Bâtiments non conformes au PLU :**

Les constructions non conformes au PLU peuvent connaître une extension ne dépassant pas 30% de l'emprise au sol existante sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, ou être reconstruites, nonobstant les règles de la zone.

• **Permis de démolir :**

La démolition des bâtiments, parcelles, hameaux ou secteurs identifiés sur les plans de zonage (éléments de patrimoine) peut être interdite ou subordonnée à des prescriptions spécifiques de reconstruction, pour des motifs d'ordre architectural, urbain ou paysager.

• **Affouillements et exhaussements de sol soumis à autorisation<sup>7</sup>:**

Seulement ceux nécessaires aux constructions autorisées ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

• **Constructions situées à proximité de la canalisation de transport gaz, dans un secteur identifié au titre de la prise en compte des risques technologiques (article R.151.34 du Code**

<sup>7</sup> Dont la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la hauteur/profondeur dépasse 2 m (R 442-2 du Code de l'Urbanisme).

**de l'Urbanisme) :**

- dans la zone de 75 m de part et d'autre de l'axe de la canalisation, zone de dangers significatifs pour la vie humaine :

Obligation d'informer GRT Gaz de tout projet de construction ou d'aménagement le plus en amont possible.

- dans la zone de 5m de part et d'autre de l'axe de la canalisation, zone de dangers graves pour la vie humaine :

Les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public de 1<sup>ère</sup> et 3<sup>ème</sup> catégories ne sont pas autorisés.

- dans la zone de 5m de part et d'autre de l'axe de la canalisation, zone de dangers très graves pour la vie humaine :

Les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public de plus de 100 personnes ne sont pas autorisés.

**• Périmètre de protection rapproché des eaux potables :**

A l'intérieur du périmètre de protection rapproché, toutes occupations et utilisations doivent être compatibles avec les prescriptions de la servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables AS1.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS.**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

**GENERALITES**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont dispensés de recul.

**IMPLANTATION**

Le cas échéant, les constructions doivent respecter les alignements graphiques portés au plan de zonage.

Dans les autres cas, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des constructions existantes ou à 5 m de l'emprise publique.

Les annexes\*<sup>8</sup> non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas constituer une gêne pour la circulation publique et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Pour les extensions limitées du bâti existant, cette règle pourra être adaptée. Le recul sera défini suivant l'avis des services gestionnaires de la voirie.

Dans le cadre d'un alignement architectural et urbain remarquable, cette règle pourra être adaptée.

<sup>8</sup> Définition d'une annexe : bâtiment abritant une fonction liée à la construction principale préexistante (garage, abri de jardin) de volume moins important et ne possédant pas d'accès direct avec le bâtiment principal.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES.

### GENERALITES

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont dispensés de recul.

#### • **Règle générale :**

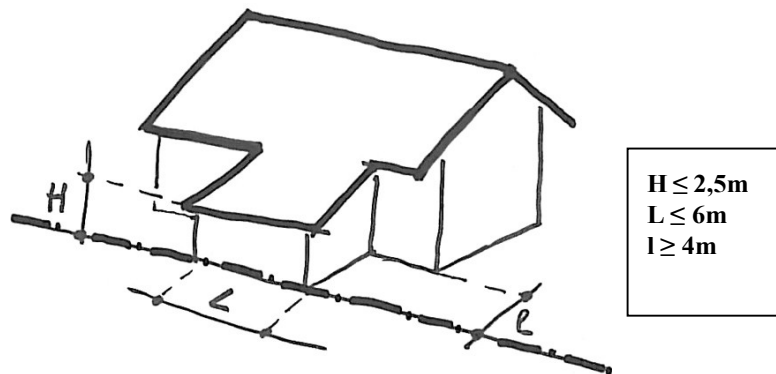
Les constructions doivent s'implanter à 4m des limites séparatives.

#### • **Cas où l'implantation en limite est autorisée :**

### IMPLANTATION

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives (sur une seule limite de la parcelle) sous condition que la partie de la construction jouxtant la limite respecte les dimensions suivantes :

2,5m maximum de hauteur en limite (H), 6m maximum de longueur (L) et 4m de largeur minimum (l).



La partie de la construction implantée en limite doit être une annexe accolée (abri de jardin, garage, etc.) à la construction.

Peuvent également être implantées jusque sur les limites séparatives :

-les annexes<sup>9</sup> non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîte et à condition que la longueur cumulée des façades de l'ensemble des annexes bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 8 m.

-Les annexes techniques et bennes de stockage des bâtiments d'activités artisanales et industrielles existants lorsqu'elles sont nécessitées par des raisons de mises aux normes, sans condition de dimensions.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 1,90 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les murs de soutènement jusqu'à 1,50m de hauteur ne sont pas soumis aux règles de recul.

Les installations techniques potentiellement bruyantes (type ventilateurs, climatiseurs, pompes à

\* <sup>9</sup> Définition d'une annexe : bâtiment abritant une fonction liée à la construction principale préexistante (garage, abri de jardin) de volume moins important et ne possédant pas d'accès direct avec le bâtiment principal.

chaleur ...) doivent être implantées de manière à limiter les nuisances sonores sur le voisinage.

• **Parcelles contiguës à la ZAC Ecotec Marnaz :**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives en cas de projet commun portant sur des entités foncières contiguës :

- projet de construction ou de plusieurs constructions présenté dans un seul permis,
- projet de construction ou de plusieurs constructions présentant une indivisibilité matérielle ou fonctionnelle,
- projet de construction ou de plusieurs constructions porté par un seul propriétaire sur deux tènements distincts qui lui appartiennent,

Dans les autres cas, l'implantation des constructions doit respecter un recul de 4m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
---

Entre deux constructions principales, il est exigé un recul de 4 m. Les annexes peuvent s'implanter librement sur le terrain.

EMPRISE AU SOL
----------------

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,30

Jusqu'à 1,20m de profondeur, les avant-toits et balcons ne constituent pas d'emprise au sol. Les piscines ne sont pas comptabilisées pour la détermination de l'emprise au sol.

Les constructions doivent également respecter le coefficient de biotope défini ci-après (cf. traitement environnemental et paysager de l'espace non-bâti et abords des constructions).

Le CES n'est pas limité pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
------------------------------------

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminées et de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc.

La hauteur maximum des constructions et installations est mesurée à partir du terrain naturel existant avant tout travaux d'exhaussements et d'affouillements du sol et du terrain fini après réalisation du projet, jusqu'au sommet de la panne sablière ou de l'acrotère situé à l'aplomb. En cas de toitures « à la Mansart », la hauteur est calculée à la ligne de bris<sup>10</sup>.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les accès aux sous-sols des constructions ou les rampes d'accès aux stationnements souterrains d'une largeur inférieure ou égale à 4 m pour un accès à sens unique et 6 m pour un accès à double sens.

La hauteur maximum telle que définie ci-dessus ne doit pas excéder 6,5 m.

Cas particulier : pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles édifiées sur les parcelles contiguës à la ZAC Ecotec, la hauteur maximale telle que définie ci-dessus est de 15 m.

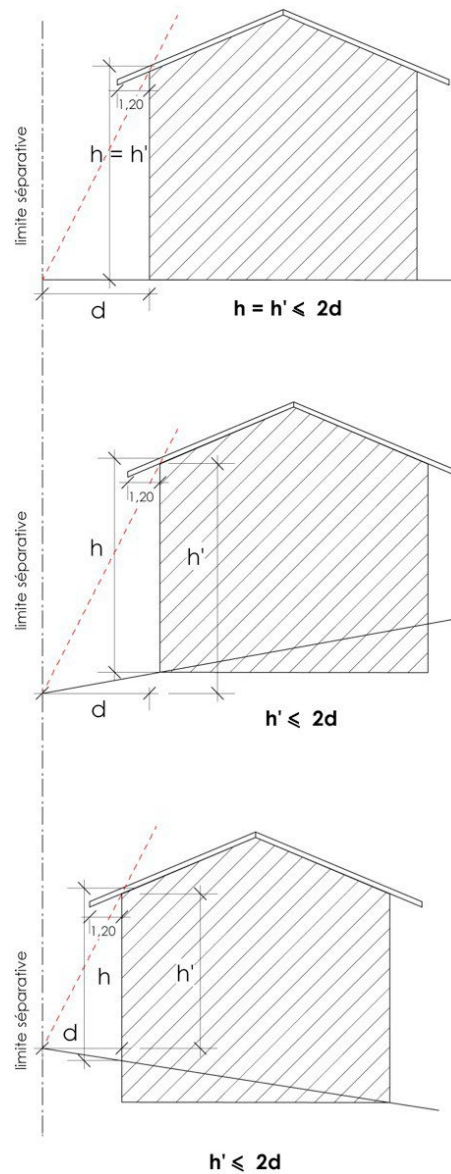
<sup>10</sup> On se référera aux schémas illustratifs figurant à l'annexe 4

## HAUTEUR RELATIVE (prospects)

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants :

Par rapport aux limites séparatives :

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.



Cette règle ne s'applique pas aux annexes citées à l'article II1 ni aux constructions à usage d'activités autorisées sur les parcelles contiguës à la ZAC Ecotec Marnaz.

## II2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE, (UC)

### GENERALITES

« L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt. »

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui, par nature se distinguent de l'architecture courante.

#### • **Refus du permis de construire ou obtention sous réserves :**

Le permis de construire peut-être :

- refusé,
- ou être accordé sous réserve de l'observation de prescriptions : si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou le traitement de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

#### • **Prise en compte du contexte architectural, urbain et paysager :**

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysagenaturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

#### • **Bâtiments à valeur patrimoniale :**

Les bâtiments existants repérés pour leur valeur patrimoniale au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme seront restaurés dans le respect du patrimoine avec conservation et mise en valeur des éléments architecturaux significatifs.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

### ASPECT DES FACADES

#### • **Prise en compte du contexte :**

La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants. Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un aspect de matériaux pourra être imposé.

#### • **Interdictions :**

Pour tout élément de construction sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc.

### ASPECT DES TOITURES

#### • **Prise en compte du contexte :**

La teinte des couvertures doit être en harmonie avec les bâtiments environnants.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un aspect de matériaux pourra

être imposé. Les tuiles canal et écailles sont interdites.

• **Caractéristiques générales :**

En règle générale, les toitures seront à deux pans minimum.

La pente des toitures doit être comprise entre 35 et 60 % ; toutefois, des pentes inférieures pourront être autorisées pour les annexes fonctionnelles des constructions autorisées dans la zone.

Les avant-toits auront une dimension d'au moins 0,80 m (sauf pour les annexes où cette dimension sera proportionnée au volume).

• **Cas particuliers :**

Sous réserve d'une bonne insertion de la construction dans son environnement immédiat, des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées (toits terrasse, toitures engazonnées, toits à 1 seul pan, pentes différentes, pour les extensions limitées des constructions existantes, ainsi que dans les cas suivants :

- pour les projets intégrant des dispositions relevant du développement durable ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.
- lorsque le projet présente une grande cohérence architecturale, justifiée au regard de l'insertion dans le site.
- pour les bâtiments à usage d'activités

• **Piscines et annexes :**

Les abris piscine ne sont ni soumis à un type de toit ni à une pente de toit, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les annexes devront être réalisées en véritables matériaux de constructions, agencés selon les règles de l'art, en harmonie avec le bâtiment principal et ne pas porter atteinte au paysage environnant.

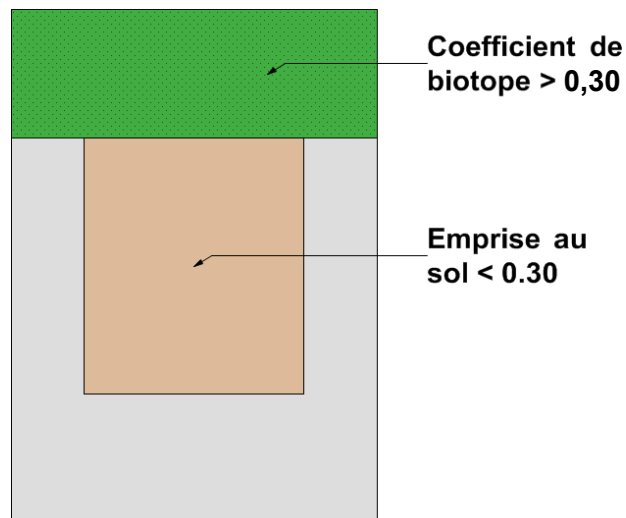
La volumétrie des annexes d'une surface inférieure à 40m<sup>2</sup> n'est pas soumise aux caractéristiques générales relatives aux toitures (pente, nombre de pans, etc.) (sous condition d'une bonne intégration urbaine et paysagère.)

### II3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

(UC)

**Coefficient de biotope** : 0,30 minimum.

Sont prises en compte pour la détermination du coefficient de biotope : les surfaces végétalisées sur sol naturel ou sur terre rapportée ainsi que les toitures terrasses végétalisées à hauteur de 50%.



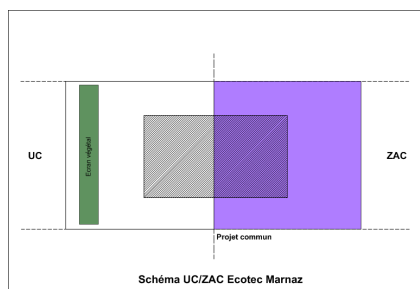
### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les lotissements de plus de 5 lots et les ensembles de constructions devront comporter :

- au moins une aire de jeux commune,
- des locaux techniques pour regroupement des ordures ménagères et éventuellement des boîtes aux lettres, des aires de services, disposés de manière cohérente dans l'opération,
- les parkings aériens disposeront de 1 arbre pour 4 places de stationnement.

• **Parcelles contiguës à la ZAC Ecotec Marnaz :**

Des plantations d'essences locales variées d'arbres de haute tige, devront être réalisées, le long de la limite opposée de la zone d'habitation, constituant un écran végétal entre le bâtiment d'activité et la ou les parcelles occupées par des constructions d'habitation.



**ASPECT DES CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas de clôtures :

- elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux,
- elles ne doivent pas excéder une hauteur de 1,80 m et peuvent comporter un mur bahut de 1m maximum de hauteur,
- les haies végétales seront constituées d'essences locales et variées sans caractère uniforme.

En limite de voie publique, lors de la demande d'autorisation d'urbanisme, l'autorité compétente pourra exiger une réduction de la hauteur des clôtures pour des raisons de visibilité et de sécurité.

En limite de l'emprise publique, les clôtures non végétales doivent être constituées par un dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur bahut et doivent s'inscrire dans la continuité typologique de l'espace public existant.

Des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées dès lors qu'elles permettent une meilleure insertion de la construction dans son environnement.

**RECU L PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU**

Pour toute construction, un recul adapté à la configuration du cours d'eau devra être respecté par rapport à l'axe de celui-ci, sans que ce recul soit inférieur à un minimum de 10 m (Voir Annexe n°1 du règlement :

« Mesures conservatoires le long des ruisseaux et torrents »).

Par ailleurs, il est interdit de remblayer ou de couvrir le ruisseau dans cette bande de recul, sauf pour le passage des voies publiques ou des accès privés, après accord de l'autorité compétente.

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

Le calcul de nombre de places est arrondi à l'unité la plus proche. (Exemple : 17,2 places = 17 places ; 17,5 places = 18 places.)

Les places doivent avoir une dimension minimale de 2,50 m x 5,00 m.

Il est exigé, hors des emprises publiques et des voies de circulation :

**Pour les constructions à usage d'habitation :**

• **Habitat individuel :**

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP) dont 50 % couvertes avec un minimum de 2 places par logement.

• **Habitat collectif :**

- 1 place de stationnement banalisée par tranche de 5 logements pour le stationnement visiteurs.

• **En cas de travaux de réhabilitation ou de restauration**

- 2 places de stationnement minimum par logement créé en cas de changement de destination.

• **Pour le logement social :**

- 1 place minimum par logement.

• **Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :**

- 1 place de stationnement par chambre.

• **Pour les constructions à usage de bureaux :**

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP).

• **Pour les constructions à usage de commerce :**

- Pour les commerces dont la Surface de vente est inférieure à 400m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de Surface de vente.

- Pour les commerces dont la Surface de vente est supérieure à 400m<sup>2</sup> : 1 surface de stationnement au moins égale à la Surface de vente.

• **Pour les constructions à usage d'artisanat et d'industrie :**

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP)

Il pourra être dérogé à cette règle sur la base d'une étude justifiant de besoins spécifiques au regard aux de l'activité.

• **Pour toute autre destination :**

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone, sera appréciée pour chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction ou de l'installation et des parkings publics existants à proximité.

### **III) EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

**(UC)**

#### **III1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.**

**(UC)**

• **Voies existantes :**

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

• **Voies nouvelles :**

Les voies en impasse seront aménagées pour permettre aux usagers et aux services de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour.

La largeur de plateforme devra permettre la réalisation d'une voirie automobile et de cheminements piétons. La largeur de chaussée voiture ne sera pas inférieure à 5 m.

Pour les opérations de plus de 5 logements, la largeur de plateforme devra permettre la réalisation d'une voirie automobile et d'un cheminement piéton.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol (y compris les clôtures) 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, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée pour la sécurité et la visibilité sur une profondeur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 % ; l'accès ne créera aucun déversement (graviers, eau) sur la voie de raccordement.

Cette disposition ne s'applique pas pour les terrains en forte pente (>30%).

Les accès à partir de routes départementales, devront être limités et sauf impossibilité technique, regroupés.

#### **III2 DESSERTE PAR RESEAUX.**

**(UC)**

**PRISE EN COMPTE DES ANNEXES SANITAIRES :**

Pour tous les réseaux humides cités ci-après, les constructions doivent respecter les prescriptions des « annexes sanitaires », annexées au PLU.

**EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

**ASSAINISSEMENT**

• **Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

#### • Eaux pluviales :

La collecte des eaux pluviales doit être conforme aux prescriptions de l'annexe sanitaire « eaux pluviales » qui peut exiger, le cas échéant, selon l'emplacement et la nature du sol :

- stockage et récupération des eaux pluviales (eaux de toiture essentiellement),
- mise en place de puits d'infiltration (lorsque les caractéristiques du sol le permettent),
- limitation des rejets au réseau d'eaux pluviales après écrêtement,
- création de bassins de rétention (ou d'infiltration ou solution alternative) lors d'opérations importantes (Z.A.C., lotissements, groupes d'immeubles),
- mise en place de techniques dites alternatives ou compensatoires, généralement utilisées en milieu fortement urbanisé,

Dans tous les cas, une surverse de sécurité peut être autorisée vers le réseau ou le milieu naturel afin d'éviter les inondations au niveau de l'habitation.

De plus, la mise en place de dispositifs de prétraitement pourra être exigée lors d'opérations importantes (lotissement, bâtiment collectif, parking...) rejetant les eaux pluviales au ruisseau.

#### RESEaux CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

#### ORDURES MENAGERES

Tout bâtiment collectif doit être doté de locaux spécialisés afin de recevoir les containers d'ordures ménagères suffisamment grands, pour permettre, à l'avenir, une collecte séparée des déchets (déchets ménagers, cartons, papier, plastique, ...).

Dans le cas d'une opération particulière, pour laquelle l'autorité compétente jugerait nécessaires des containers privés complémentaires au dispositif communal, ceux-ci devront faire l'objet d'un stockage dans des locaux spécialisés et être masqués par des haies ou tout autre aménagement les dissimulant depuis les voies publiques.

#### COLLECTE DES DECHETS

Une aire pour la collecte des déchets ménagers devra être aménagée pour toute opération de logements collectifs ainsi que sur l'assiette des opérations de plus de 2 lots (à bâtir).

#### ECLAIRAGE DES VOIES

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

## Dispositions applicables à la zone

### UR

Extrait du rapport de présentation, pour information :

« Zone réservée au domaine autoroutier (A40), elle comprend l'ensemble des emprises autoroutières, et principalement les voiries, les aires de repos et de stationnement. »

### **I) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ. (UR)**

#### **I1 : Destination des constructions et autres affectations des sols interdites (UR)**

- Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation, et qui ne figurent pas à l'article I2, sont interdites.
- Constructions situées dans un secteur identifié au titre de la prise en compte des risques technologiques (article art.R.151-31 du Code de l'Urbanisme) :  
Toute construction et tout aménagement sont interdits, excepté ceux prévus à l'article I2 ci-après :

#### **I2 : Destination des constructions et autres affectations des sols soumises à condition (UR)**

- **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises qu'à condition de présenter une bonne intégration paysagère :**
  - les constructions, installations, dépôts et travaux de toute nature, nécessaires au fonctionnement du service autoroutier,
  - les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités liées au service autoroutier (distributeurs de carburants, magasins, restauration, aires de jeux et de loisirs, stationnement, ...),
  - les centres d'entretien,
  - les bâtiments de douane,
  - les parkings,
  - les clôtures.
- **Constructions situées à proximité de la canalisation de transport gaz, dans un secteur identifié au titre de la prise en compte des risques technologiques (article R.151.34 du Code de l'Urbanisme) :**
  - dans la zone de 75 m de part et d'autre de l'axe de la canalisation, zone de dangers significatifs pour la vie humaine :  
Obligation d'informer GRT Gaz de tout projet de construction ou d'aménagement le plus en amont possible.

- dans la zone de 3 m de part et d'autre de l'axe de la canalisation, zone de dangers graves pour la vie humaine :

Les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public de 1<sup>ère</sup> et 3<sup>ème</sup> catégories ne sont pas autorisés.

- dans la zone de 3 m de part et d'autre de l'axe de la canalisation, zone de dangers très graves pour la vie humaine :

Les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public de plus de 100 personnes ne sont pas autorisés.

## **II) CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.**

**(UR)**

### GENERALITES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

### ADAPTATIONS MINEURES :

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles suivants de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures (article L.152-3 du code de l'urbanisme), et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **II1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**(UR)**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Le recul des constructions et installations autorisées dans la zone n'est pas réglementé, mais doit être adapté au fonctionnement du service autoroutier, ainsi qu'aux conditions de confort et de sécurité des personnes.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES.**

La zone non aedificandi de l'autoroute A40 est de 50 m par rapport à l'axe de l'autoroute pour les constructions à usage d'habitation, et 40 m pour celles non destinées à l'habitation.

#### **Cas particulier**

Au sein de la zone AUoap couverte par l'OAP 1Z, dans le secteur « Les Coutes » tel que figurant à l'OAP, le recul des constructions est de 35 m minimum vis-à-vis de l'axe de l'autoroute A40.

Les constructions rendues nécessaires par l'exploitation autoroutière ne sont pas concernées par ces prescriptions.

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur n'est pas réglementée mais doit être adaptée à l'usage et aux impératifs de fonctionnement du service autoroutier et des activités liées à ce service.

## **II2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE, (UR)**

### GENERALITES

« L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt. »

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de la dite construction.

### IMPLANTATION ET VOLUME

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

Tout élément de construction étranger au caractère architectural de la région est interdit.

## **II3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS (UR)**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires : mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol la réalisation d'espaces aménagés ou plantés, notamment sur les aires de stationnement et de services. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et devra rester compatible avec les impératifs techniques de l'exploitation et de l'organisation du service autoroutier.

### ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas de clôtures :

- elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux,
- elles ne doivent pas excéder une hauteur de 1,80 m et peuvent comporter un mur bahut de 1m maximum de hauteur,
- les haies végétales seront constituées d'essences locales et variées sans caractère uniforme.

En limite de voie publique, lors de la demande d'autorisation d'urbanisme, l'autorité compétente pourra exiger une réduction de la hauteur des clôtures pour des raisons de visibilité et de sécurité.

En limite de l'emprise publique, les clôtures non végétales doivent être constituées par un dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur bahut et doivent s'inscrire dans la continuité typologique de l'espace public existant.

Des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées dès lors qu'elles permettent une meilleure insertion de la construction dans son environnement.

#### **II4 : STATIONNEMENT VEHICULE AUTOMOBILE OU 2 ROUES**

**(UR)**

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions, installations ou aires de repos et de détente, réalisées dans la zone.

### **III) EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

**(UR)**

#### **III1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.**

**(UR)**

Les accès et les voiries doivent être adaptés à l'opération, et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, et notamment de la défense contre l'incendie.

#### **III2 DESSERTE PAR RESEAUX.**

##### PRISE EN COMPTE DES ANNEXES SANITAIRES :

Pour tous les réseaux humides cités ci-après, les constructions doivent respecter les prescriptions des « annexes sanitaires », annexées au PLU.

##### EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

##### ASSAINISSEMENT

###### **• Eaux usées :**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

###### **• Eaux pluviales :**

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

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 aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du

bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales sur le domaine public à partir des toitures, loggias, balcons et toutes saillies seront obligatoirement raccordés au réseau de descente d'eaux pluviales.

#### ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

#### ORDURES MENAGERES

Tout bâtiment collectif doit être doté de locaux spécialisés afin de recevoir les containers d'ordures ménagères suffisamment grands, pour permettre, à l'avenir, une collecte séparée des déchets (déchets ménagers, cartons, papier, plastique, ...).

Dans le cas d'une opération particulière, pour laquelle l'autorité compétente jugerait nécessaires des containers privés complémentaires au dispositif communal, ceux-ci devront faire l'objet d'un stockage dans des locaux spécialisés et être masqués par des haies ou tout autre aménagement les dissimulant depuis les voies publiques.

#### ECLAIRAGE DES VOIES

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

#### RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

---

## Dispositions applicables à la zone

### UX

Extrait du rapport de présentation, pour information :

« La zone UX correspond à la zone d'accueil des activités artisanales, industrielles et d'entrepôts commerciaux ».

Au sein de la zone UX est distingué un secteur UXc pouvant admettre les activités commerciales et de service.

### **I) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ. (UX)**

#### **I1 : Destination des constructions et autres affectations des sols interdites (UX)**

**• Parmi les occupations et utilisations du sol celles qui suivent sont interdites :**

- 
- • Les habitations (sauf conditions particulières ci-après)
- • Les bâtiments agricoles
- • L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 
- • Les travaux, installations et aménagements suivants des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sont interdits :
  - - Les aires d'accueil des gens du voyage.
- 
- • Constructions situées dans un secteur identifié au titre de la prise en compte des risques technologiques (article R.151-21 du Code de l'Urbanisme) :
- Toute construction et tout aménagement sont interdits, excepté ceux prévus à l'article I2.

#### **I2 : Destination des constructions et autres affectations des sols soumises à condition (UX)**

### GENERALITES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dont la vocation est définie dans le rapport de présentation (accueil des activités artisanales, industrielles et d'entrepôts commerciaux).

### CONDITIONS PARTICULIERES

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

• **Les constructions à usage d'habitation :**

Sont autorisées à condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement
- qu'elles soient dans le volume (accollées ou intégrées) de la construction abritant l'activité autorisée dans la zone

• **L'extension des constructions existantes, dont la vocation n'est pas autorisée à l'article I1 ci-dessus :**

Est soumise à deux conditions :

- seules sont admises les extensions et les travaux qui ont pour objet la réduction de la gêne ou du danger résultant de sa présence.
- une seule extension, à compter de l'approbation de la présente révision n°3 du P.L.U., d'un maximum de 30 % de l'emprise au sol existante.

• **Les commerces :**

Dans la zone UX à l'exception du secteur UXc : A condition d'être liés à une activité de production sur site.

• **Les commerces et activités de service :**

Uniquement dans le secteur UXc.

**RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :**

Zones non constructibles pour cause de risques naturels ou de nécessité de fonctionnement des services publics (art. R.151-31 du Code de l'Urbanisme) : dans les zones d'aléa fort, toutes occupations et utilisations du sol sont interdites.

Constructions situées dans un secteur identifié au titre de la prise en compte des risques technologiques (article R.151.34 du Code de l'Urbanisme), Toute construction et tout aménagement doivent respecter les servitudes d'effets définies à l'annexe n°2-GRTgaz

**I3 : Mixité fonctionnelle et sociale.**

**(UX)**

Les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle sont gérés par le présent règlement.

**ADAPTATIONS MINEURES :**

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles suivants de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures (article L.152-3 du code de l'urbanisme), et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **II) CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.**

**(UX)**

### GENERALITES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

### ADAPTATIONS MINEURES :

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles suivants de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures (article L.152-3 du code de l'urbanisme), et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **II1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### DISPOSITIONS APPLICABLES AU BÂTI EXISTANT.

#### ***• Reconstruction après sinistre :***

La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant toute disposition des articles de la zone.

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

### GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les ouvrages techniques et les postes de transformation électriques privés sont dispensés de recul.

### IMPLANTATION

Le cas échéant, les constructions doivent respecter les alignements graphiques portés au plan de zonage.

Dans les autres cas, l'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Les annexes<sup>11</sup> non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas constituer une gêne pour la circulation publique et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES.

### GENERALITES

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les ouvrages techniques et les postes de transformation électriques privés sont dispensés de recul.

### IMPLANTATION

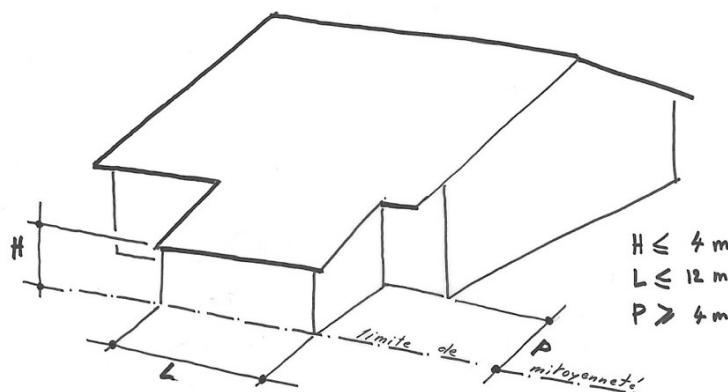
Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives dans les cas suivants :

:

-en cas de projet commun portant sur des entités foncières contigües.

-lorsqu'il s'agit d'annexes techniques et de bennes de stockage de bâtiments d'activités artisanales et industrielles existants nécessités par des raisons de mises aux normes, quelles que soient leurs dimensions.

-à condition que le volume de la construction jouxtant la limite respecte les dimensions suivantes : hauteur au faitage inférieure ou égale à 4 m ; longueur inférieure ou égale à 12 m ; la profondeur supérieure ou égale à 4 m.



Dans les autres cas, les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les murs de soutènement jusqu'à 1,50m de hauteur ne sont pas soumis aux règles de recul

<sup>11</sup> Définition d'une annexe : bâtiment abritant une fonction liée à la construction principale préexistante (garage, abri de jardin) de volume moins important et ne possédant pas d'accès direct avec le bâtiment principal.

## HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne concernent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminées et de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc.

La hauteur maximum des constructions et installations est mesurée à partir du terrain naturel existant avant tout travaux d'exhaussements et d'affouillements du sol et du terrain fini après réalisation du projet, jusqu'au sommet de la panne sablière ou de l'acrotère situé à l'aplomb. En cas de toitures « à la Mansart », la hauteur est calculée à la ligne de bris<sup>12</sup>.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les accès aux sous-sols des constructions ou les rampes d'accès aux stationnements souterrains d'une largeur inférieure ou égale à 4 m pour un accès à sens unique et 6 m pour un accès à double sens.

La hauteur maximum telle que définie ci-dessus ne doit pas excéder :

- 15 m pour les établissements artisanaux, industriels et à vocation d'entrepôts.
- 12 m pour les autres constructions autorisées dans la zone.

## II2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE, (UX)

### GENERALITES

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

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

Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui, par nature se distinguent de l'architecture courante.

### TRAITEMENT DES BATIMENTS - MATERIAUX

L'usage des couleurs et des matériaux devra se faire avec simplicité.

### PUBLICITE - SIGNALISATION

Les enseignes doivent être intégrées au bâtiment ou traitées sous forme de totem à l'accès de la parcelle. Elles sont interdites en toitures.

Elles sont limitées à 1 enseigne par façade visible depuis les voies de desserte.

### ASPECT DES CLOTURES

Sauf impératifs de sécurité ou nécessité de dissimuler certaines installations (aires de dépôt, citernes, stockages, etc.) de la vue des tiers, les clôtures n'excéderont pas 2 m de hauteur.

<sup>12</sup> On se réfèrera aux schémas illustratifs figurant à l'annexe 4

Les grillages devront obligatoirement être doublés par des haies vives constituées d'essences végétales variées (charmilles, noisetiers, ...).

### **II3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**(UX)**

#### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres, non affectées aux constructions, circulations et stationnement, doivent être traitées en espaces verts.

Les parkings seront plantés à raison de 1 arbre pour 8 places de stationnement.

#### RECU L PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU

Pour toute construction, un recul adapté à la configuration du cours d'eau devra être respecté par rapport à l'axe de celui-ci, sans que ce recul soit inférieur à un minimum de 10 m (Voir Annexe n°1 du règlement : « Mesures conservatoires le long des ruisseaux et torrents »).

Par ailleurs, il est interdit de remblayer ou de couvrir le ruisseau dans cette bande de recul, sauf pour le passage des voies publiques ou des accès privés, après accord de l'autorité compétente.

### **II4 : STATIONNEMENT VEHICULE AUTOMOBILE OU 2 ROUES**

**(UX)**

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

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière. Il est exigé au minimum :

• **Pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article I2 :**

- 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP).

• **Pour les constructions à usage de bureaux :**

- 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP).

• **Pour les constructions à usage industriel ou artisanal :**

- le nombre de places de stationnement doit être égal à 1/50<sup>e</sup> de la Surface de Plancher (SP).

• **Pour les constructions comportant dans le même bâtiment des locaux à usage artisanal ou industriel et de bureaux :**

- le nombre de places de stationnement doit être égal à 1/50e de la Surface de Plancher (SP) du bâtiment, arrondi au chiffre supérieur et 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de bureaux.

• **Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :**

- 1 place de stationnement par chambre.

• **Pour les constructions à usage de commerce :**

- 1 surface de stationnement au moins égale à la Surface de vente.

• **Pour toute autre destination :**

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone, sera appréciée pour chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction ou de l'installation et des parkings publics existants à proximité.

• **Pour toutes les activités autorisées dans la zone :**

Il est demandé une surface de stationnement couverte pour les véhicules à 2 roues de 10 m<sup>2</sup> minimum.

Dans tous les cas, une étude devra être produite justifiant les besoins en stationnement liés à l'activité. Des exigences supplémentaires ou des dérogations pourront être délivrées par l'autorité compétente au regard des conclusions de cette étude.

### **III) EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

**(UX)**

#### **III1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.**

**(UX)**

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

• **Voies existantes :**

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

• **Voies nouvelles :**

Les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers et aux services de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour.

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.

La chaussée des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 6 m de largeur, et l'emprise devra permettre la réalisation de cheminements piétons.

#### **III2 DESSERTE PAR RESEAUX.**

**(UX)**

**PRISE EN COMPTE DES ANNEXES SANITAIRES :**

Pour tous les réseaux humides cités ci-après, les constructions doivent respecter les prescriptions des « annexes sanitaires », annexées au PLU.

**EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

**ASSAINISSEMENT**

• **Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

• **Eaux pluviales :**

La collecte des eaux pluviales doit être conforme aux prescriptions de l'annexe sanitaire « eaux pluviales » qui peut exiger, le cas échéant, selon l'emplacement et la nature du sol :

- stockage et récupération des eaux pluviales (eaux de toiture essentiellement),
- mise en place de puits d'infiltration (lorsque les caractéristiques du sol le permettent),
- limitation des rejets au réseau d'eaux pluviales après écrêtement,
- création de bassins de rétention (ou d'infiltration ou solution alternative) lors d'opérations importantes (Z.A.C., lotissements, groupes d'immeubles),
- mise en place de techniques dites alternatives ou compensatoires, généralement utilisées en milieu fortement urbanisé,

Dans tous les cas, une surverse de sécurité peut être autorisée vers le réseau ou le milieu naturel afin

d'éviter les inondations au niveau de l'habitation.

De plus, la mise en place de dispositifs de prétraitement pourra être exigée lors d'opérations importantes (lotissement, bâtiment collectif, parking...) rejetant les eaux pluviales au ruisseau.

Les eaux pluviales ne pourront en aucun cas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre à la voirie départementale.

#### RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

# AU indicées

Comprenant les zones AUa, AUb et AUc

Extrait du rapport de présentation, pour information :

« Les zones AU indicées constituent des zones d'extension et d'organisation de l'urbanisation. Les réseaux existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. De manière générale, les orientations d'aménagement et de programmation définissent les conditions de leur organisation. »

## **I) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ. (AUi)**

### **I1 : Destination des constructions et autres affectations des sols interdites (AUi)**

- Les opérations d'aménagement ou de construction dont la conception ou la localisation conduit à des délaissés de terrains inconstructibles ou à des terrains enclavés.
- Les opérations d'aménagement ou tranches d'opération non compatibles avec le développement ultérieur de la zone, ou compromettant un aménagement cohérent ultérieur.

De plus, pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol interdites sont celles de la zone urbaine correspondante :

Pour les secteurs AUa : règles de la zone UA  
Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB  
Pour les secteurs AUc : règles de la zone UC

### **I2 : Destination des constructions et autres affectations des sols soumises à condition (AUi)**

#### GENERALITES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dont la vocation est définie dans le rapport de présentation (zone de densification périphérique dans le respect de la morphologie urbaine existante) ;
- d'être compatibles avec les orientations définies au PADD ;
- d'être compatibles, dans l'esprit, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

### CONDITIONS PARTICULIERES

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

Pour qu'une opération soit admise dans ces zones, il est nécessaire qu'elle puisse se raccorder aux réseaux et aux équipements publics.

A l'intérieur d'une zone, chaque opération d'aménagement ou de construction doit se réaliser sans faire obstacle à l'organisation future de l'ensemble de la zone et notamment sans compromettre ou rendre plus onéreuses la desserte par les réseaux (voirie, réseaux humides et secs) du restant de la zone.

Pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol admises sont celles admises dans la zone urbaine correspondante :

Pour les secteurs AUa : règles de la zone UA

Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB

Pour les secteurs AUc : règles de la zone UC

### RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :

Zones non constructibles pour cause de risques naturels ou de nécessité de fonctionnement des services publics (art. R.151-31 du Code de l'Urbanisme) : dans les zones d'aléa fort, toutes occupations et utilisations du sol sont interdites.

Constructions situées dans un secteur identifié au titre de la prise en compte des risques technologiques (article R.151.34 du Code de l'Urbanisme), Toute construction et tout aménagement doivent respecter les servitudes d'effets définies à l'annexe n°2-GRTgaz

### COHERENCE REGLEMENT / ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

Les dispositions des articles du règlement de la zone s'appliquent, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement. En cas d'incompatibilité, la partie du règlement non compatible avec l'orientation d'aménagement ne serait pas appliquée, les autres dispositions du règlement étant expressément maintenues.

**I3 : Mixité fonctionnelle et sociale.**

**(AUi)**

Les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle (articles L 151-14 à R 151-16 du Code de l'urbanisme), sont gérés par les orientations d'aménagement et de programmation.

## **II) CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.**

**(AUi)**

### GENERALITES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

#### ADAPTATIONS MINEURES :

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles suivants de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures (article L.152-3 du code de l'urbanisme), et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **II1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**(AUi)**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante :

- Pour les secteurs AUa : règles de la zone UA
- Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB
- Pour les secteurs AUc : règles de la zone UC

### **II2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE, (AUi)**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante :

- Pour les secteurs AUa : règles de la zone UA
- Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB
- Pour les secteurs AUc : règles de la zone UC

### **II3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**(AUi)**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante :

- Pour les secteurs AUa : règles de la zone UA
- Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB
- Pour les secteurs AUc : règles de la zone UC

#### **II4 : STATIONNEMENT VEHICULE AUTOMOBILE OU 2 ROUES**

**(AUi)**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante :

Pour les secteurs AUa : règles de la zone UA

Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB

Pour les secteurs AUc : règles de la zone UC

### **III) EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

**(AUi)**

#### **III1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.**

**(AUi)**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante :

Pour les secteurs AUa : règles de la zone UA

Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB

Pour les secteurs AUc : règles de la zone UC

#### **III2 DESSERTE PAR RESEAUX.**

**(AUi)**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante :

Pour les secteurs AUa : règles de la zone UA

Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB

Pour les secteurs AUc : règles de la zone UC

---

## Dispositions applicables à la zone

### AU

Extrait du rapport de présentation, pour information :

« Les zones AU sont des zones à urbaniser, dont les réseaux et équipements en périphérie de la zone sont de capacité insuffisante. »

#### **I) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ. (AU)**

##### **I1 : Destination des constructions et autres affectations des sols interdites (AU)**

**• Parmi les occupations et utilisations du sol celles qui suivent sont interdites :**

Toutes les constructions, installations et/ou aménagements sauf celles mentionnées au paragraphe I2ci-après.

##### **I2 : Destination des constructions et autres affectations des sols soumises à condition (AU)**

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

**• Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

**• L'ouverture à l'urbanisation de ces zones :**

Sera réalisée dans le cadre d'une modification ou d'une révision du P.L.U. sur la base d'un programme et d'un plan d'ensemble cohérent et conforme à la vocation de la zone définie dans le rapport de présentation.

Il s'agit de :

- la zone AU des Crêts, dont l'organisation future de l'urbanisation devra intégrer le contexte environnemental.
- la zone AU de l'Etoile, dont l'organisation future de l'urbanisation devra intégrer le contexte environnemental.

**II) CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,  
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.**

**(AU)**

Sans objet.

**II1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**(AU)**

Sans objet.

**II2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE, (AU)**

Sans objet.

**II3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET  
ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**(AU)**

Sans objet.

**II4 : STATIONNEMENT VEHICULE AUTOMOBILE OU 2 ROUES**

**(AU)**

Sans objet.

**III) EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

**(AU)**

**III1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.**

**(AU)**

Sans objet.

**III2 DESSERTE PAR RESEAUX.**

**(AU)**

Sans objet.

## Dispositions applicables à la zone

### **A**

Extrait du rapport de présentation, pour information :

*« Les zones A sont définies dans le rapport de présentation comme zone dans laquelle l'agriculture justifie d'une protection particulière ; cette protection a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel.*

### **I) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ. (A)**

#### **I1 : Destination des constructions et autres affectations des sols interdites (A)**

- **• Parmi les occupations et utilisations du sol celles qui suivent sont interdites :**
- • Toutes les constructions nouvelles destinées à l'artisanat, aux commerces, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt lié à ces activités.
- 
- • Les habitations (sauf conditions particulières ci-après).
- 
- • L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 
- • Les travaux, installations et aménagements suivants des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sont interdits :
- - La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- - L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ;
- - L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane ou résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage, d'une durée de plus 3 mois par an pour toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- - Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre d'emplacements ;
- - Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- - L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- - L'aménagement de golf ;
- - Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- - Les aires d'accueil des gens du voyage.
- • Et de manière générale toutes les constructions exceptées celles prévues au paragraphe ci-après.

## I2 : Destination des constructions et autres affectations des sols soumises à condition

(A)

### GENERALITES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dont la vocation est définie dans le rapport de présentation (zone de densification périphérique dans le respect de la morphologie urbaine existante) ;
- d'être compatibles avec les orientations définies au PADD ;

### CONDITIONS PARTICULIERES

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

#### **• Constructions et installations agricoles :**

Les constructions et installations agricoles ne sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, et sous réserve d'une localisation adaptée au site sur la base des critères précisés au chapitre « l'agriculture » du rapport de présentation.

#### **• Annexes liées et nécessaires à l'activité agricole professionnelle :**

Seront implantées dans un périmètre de 15 m du bâtiment principal d'exploitation sauf impératif technique ou fonctionnel.

#### **• Annexes touristiques :**

Sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou accolées à l'un de ces bâtiments et dans la limite de 5 chambres ou 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP).

#### **• Campings à la ferme :**

Sous réserve d'être situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments d'exploitation et sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité, à la sécurité, à la tranquillité publique, aux paysages naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, dans la limite de 6 emplacements.

#### **• Construction à usage d'habitation :**

À condition d'être nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles professionnelles, sous les conditions cumulatives suivantes :

- nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation, telle que définie dans le rapport de présentation,
- être intégrées ou accolées aux bâtiments de l'exploitation préexistante et de former un ensemble cohérent avec ces derniers,
- soit un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment) soit logements aménagés sous forme de réhabilitation ou réaffectation de constructions existantes : dans tous les cas, la surface cumulée de ces logements ne devra pas dépasser 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher par chef d'exploitation et leur nombre devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation,
- sortie du chemin d'accès à l'habitation commune avec celle de l'exploitation (sauf impossibilité).

**• Réaffectation des bâtiments agricoles et des bâtiments de construction traditionnelle :**

Un bâtiment agricole désaffecté peut être réaffecté à des activités pratiquant l'hébergement d'animaux dans la mesure où les conditions 1 à 6 ci-dessous, sont respectées et que ces activités sont autorisées dans la zone.

Un bâtiment agricole repéré au plan pour son intérêt architectural ou patrimonial en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, peut être réaffecté à l'habitation, dans la mesure où :

- 1) La réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte à la destination de la zone.
- 2) Il ne comporte pas plus de deux logements par corps de bâtiment, ne dépassant pas 350 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au total.
- 3) Son alimentation en eau potable, électricité, téléphone et son assainissement sont possibles par les réseaux publics ou conformes à la réglementation sanitaire.
- 4) Il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée.
- 5) Son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, voir l'améliorer. Ces changements sont laissés à l'appréciation de l'architecte consultant de la commune.
- 6) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée doit être assuré en dehors des voies publiques et 50 % des véhicules devront être garés à l'intérieur du bâtiment.

**• Extensions limitées des constructions d'habitation existantes :**

Toute création de surface de plancher (SP) supplémentaire ne peut être accordée que dans le cadre d'une seule autorisation à la date d'approbation de la présente révision du P.L.U et limitée à une augmentation de 30 % de l'emprise au sol existante sans excéder 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**• Annexes des constructions existantes :**

Sous réserve d'être situées dans un rayon de 10 m de la construction existante et dans la limite de 2 annexes n'excédant pas au total de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP).

**RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :**

Zones non constructibles pour cause de risques naturels ou de nécessité de fonctionnement des services publics (art. R.151-31 du Code de l'Urbanisme) : dans les zones d'aléa fort, toutes occupations et utilisations du sol sont interdites.

## ***II) CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.***

**(A)**

### GENERALITES

#### ADAPTATIONS MINEURES :

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles suivants de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures (article L.152-3 du code de l'urbanisme), et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :

Les règles suivantes de la zone A ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faitage, excepté les ouvrages soumis aux servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques PT3.

## **II1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**(A)**

### DISPOSITIONS APPLICABLES AU BÂTI EXISTANT.

#### ***• Reconstruction après sinistre :***

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

#### ***• Bâtiments non conformes au PLU :***

Les constructions non conformes au PLU peuvent connaître une extension ne dépassant pas 30% de l'emprise au sol existante sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, ou être reconstruites, nonobstant les règles de la zone.

#### ***• Permis de démolir :***

La démolition des bâtiments, parcelles, hameaux ou secteurs identifiés sur les plans de zonage (éléments de patrimoine) peut être interdite ou subordonnée à des prescriptions spécifiques de reconstruction, pour des motifs d'ordre architectural, urbain ou paysager.

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

### GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

### IMPLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'emprise des voies publiques.

Dans le cas des extensions de bâtiments existants autorisées, les constructions peuvent être implantées à 3 m de l'emprise des voies publiques, à condition de n'apporter aucune gêne pour la sécurité et la visibilité de la voie publique.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES.

### GENERALITES

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

### IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les murs de soutènement jusqu'à 1,50m de hauteur ne sont pas soumis aux règles de recul.

## HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminées et de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps,...

### HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions devra être compatible avec leur destination.

La hauteur des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des bâtiments agricoles n'est pas limitée.

La hauteur maximum des constructions et installations est mesurée à partir du terrain naturel existant avant tout travaux d'exhaussements et d'affouillements du sol et du terrain fini après réalisation du projet, jusqu'au sommet de la panne sablière ou de l'acrotère situé à l'aplomb. En cas de toitures « à la Mansart », la hauteur est calculée à la ligne de bris<sup>13</sup>.

<sup>13</sup> On se réfèrera aux schémas illustratifs figurant à l'annexe 4

La hauteur maximum telle que définie ci-dessus ne doit pas excéder :

- pour les constructions à usage d'habitation accolées aux bâtiments de l'exploitation agricole : 6,5 m,
- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction à usage d'habitation existante : la hauteur de l'existant,
- pour les annexes non accolées des constructions principales à usage d'habitation existantes : 3 m, ou peut s'en tenir à la hauteur de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur,
- pour les autres constructions : 12 m.

• **Généralités :**

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants

**II2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE, (A)**

GENERALITES

« L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt. »

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui, par nature se distinguent de l'architecture courante.

• **Refus du permis de construire ou obtention sous réserves :**

Le permis de construire peut être :

- refusé,
- ou être accordé sous réserve de l'observation de prescriptions : si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou le traitement de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

• **Prise en compte du contexte architectural, urbain et paysager :**

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

• **Bâtiments à valeur patrimoniale :**

Les bâtiments existants repérés pour leur valeur patrimoniale au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme seront restaurés dans le respect du patrimoine avec conservation et mise en valeur des éléments architecturaux significatifs.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

Les enrochements seront limités à 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant terrassement, et

devront être végétalisés pour assurer leur intégration paysagère.

L'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) devra être motivée lors de la demande du permis de construire.

### ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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.

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

On privilégiera les implantations qui assurent une continuité des espaces publics.

#### **• Volumétrie :**

Les volumes doivent être sobres et simples à l'image des constructions traditionnelles.

#### **• Aspect des façades :**

La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants. Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, l'aspect d'un matériau pourra être imposé.

Sont interdits les imitations de matériaux (à l'exclusion de motifs peints en trompe l'œil dans l'esprit des décors sardes) ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits.

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé.

#### **• Aspect des toitures :**

La teinte des couvertures doit être en harmonie avec les teintes dominantes des bâtiments environnants et du paysage. Les teintes sombres seront privilégiées.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, l'aspect d'un matériau ainsi qu'un sens de faîtage pourront être imposés.

### **II3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**(A)**

Lors de la création de clôture, des prescriptions peuvent être émises concernant la nature, la hauteur et l'implantation de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation, en toute sécurité et de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m sur une distance de 3m de part et d'autre du carrefour.

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et leur aspect.

Les clôtures devront être de type agricole, d'une hauteur de 1,20 m maximum et être constituées par des fils, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie sans mur bahut afin d'éviter l'effet de morcellement du paysage.

#### RECU L PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU

Pour toute construction, un recul adapté à la configuration du cours d'eau devra être respecté par rapport à l'axe de celui-ci, sans que ce recul soit inférieur à un minimum de 10 m (Voir Annexe n°1 du règlement :

« Mesures conservatoires le long des ruisseaux et torrents »).

Par ailleurs, il est interdit de remblayer ou de couvrir le ruisseau dans cette bande de recul, sauf pour le passage des voies publiques ou des accès privés, après accord de l'autorité compétente.

### **II4 : STATIONNEMENT VEHICULE AUTOMOBILE OU 2 ROUES**

**(A)**

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

Le calcul de nombre de places est arrondi à l'unité la plus proche. (Exemple : 17,2 places = 17 places ; 17,5 places = 18 places.)

Les places doivent avoir une dimension minimale de 2,50 m x 5,00 m.

Les places de stationnement doivent être aménagées hors des emprises publiques et des voies de circulation :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Une étude spécifique pour les établissements recevant du public déterminera les besoins en la matière. Pour les bâtiments d'habitation, il est demandé un minimum de 2 places par logement.

### **III) EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

**(A)**

#### **III1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.**

**(A)**

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

**• Voies existantes :**

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

**• Voies nouvelles :**

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.

#### **III2 DESSERTE PAR RESEAUX.**

**(A)**

##### PRISE EN COMPTE DES ANNEXES SANITAIRES :

Pour tous les réseaux humides cités ci-après, les constructions doivent respecter les prescriptions des « annexes sanitaires », annexées au PLU.

##### 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.

Pour les alimentations non individuelles et notamment les établissements recevant du public, priorité doit être donnée à l'adduction au réseau public. Dans l'impossibilité d'une telle desserte, et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation sanitaire des services de l'A.R.S.

##### ASSAINISSEMENT

**• Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, et à titre provisoire, l'autorité compétente pourra admettre un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation, avec obligation de se raccorder au collecteur dès que celui-ci sera réalisé (Cf. Annexe sanitaire assainissement).

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

En l'absence d'un tel réseau, et à titre provisoire, l'autorité compétente pourra admettre un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation, à la carte d'aptitude des sols et au schéma d'assainissement avec obligation de se raccorder au collecteur dès que celui-ci sera réalisé (Cf. Annexe sanitaire assainissement).

• **Eaux pluviales :**

La collecte des eaux pluviales doit être conforme aux prescriptions de l'annexe sanitaire « eaux pluviales » qui peut exiger, le cas échéant, des dispositifs spécifiques de traitement selon l'emplacement et la nature du sol.

Dans tous les cas, une surverse de sécurité peut être autorisée vers le réseau ou le milieu naturel afin d'éviter les inondations au niveau de l'habitation.

**RESEAUX CABLES**

Toute construction d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

## Dispositions applicables à la zone

### **N Comprenant les secteurs Ne, Neg, Nj et Np**

Extrait du rapport de présentation, pour information :

« Les zones N rassemblent les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il est nécessaire de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et du paysage. »

- La zone Ne est à vocation d'équipements publics, comprenant le secteur d'implantation Neg, correspondant aux constructions liées au golf.
- La zone Nj est dédiée aux jardins familiaux.
- La zone Np correspond aux zones humides.

## **I) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ. (N)**

### **I1 : Destination des constructions et autres affectations des sols interdites (N)**

- **• Parmi les occupations et utilisations du sol celles qui suivent sont interdites :**
- • Toutes les constructions nouvelles destinées à l'artisanat, aux commerces, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt lié à ces activités.
- • Les habitations (sauf conditions particulières ci-après).
- • L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- • Les travaux, installations et aménagements suivants des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sont interdits :
  - La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
  - L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ;
  - L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane ou résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage, d'une durée de plus 3 mois par an pour toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
  - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
  - Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre d'emplacements ;
  - Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
  - L'aménagement de golf (hormis en zone Neg),

- - Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- - Les aires d'accueil des gens du voyage.
- • Et de manière générale toutes les constructions exceptées celles prévues au paragraphe ci-après.
- • **Secteurs Ne (équipements publics) :**  
Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites excepté celles prévues à l'article N2.
- • **Secteurs Nj (jardins familiaux) :**  
Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites excepté celles prévues à l'article N2.
- • **Secteurs Np (protection des zones humides) :**  
Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, de même que tous drainages, affouillements et exhaussement de sols, travaux susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique de la zone, à l'exception des travaux d'intérêt collectif nécessaires (par exemple : l'aménagement de bassins de rétention).

<b>I2 : Destination des constructions et autres affectations des sols soumises à condition (N)</b>
--

#### GENERALITES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dont la vocation est définie dans le rapport de présentation (zone de densification périphérique dans le respect de la morphologie urbaine existante) ;
- d'être compatibles avec les orientations définies au PADD ;

#### CONDITIONS PARTICULIERES

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

• **Tous les secteurs :**

• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que leurs ouvrages techniques, sous condition d'une bonne intégration paysagère.

• Reconstruction après sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant toute disposition des articles de la zone.

• **Secteurs Ne :**

Equipements publics : à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone telle que définie au rapport de présentation et rappelée en entête de la zone N et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

**•Sous-secteur Neg :**

Les constructions et leurs annexes liées à la pratique du golf (restauration, club-house, etc.) sont autorisées sous condition de s'implanter dans le secteur Neg, prévu à cet effet.

**• Secteurs Nj :**

Les abris de jardins sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 3,50 m de hauteur.

**• Extensions limitées des constructions d'habitation existantes :**

Toute création de surface de plancher (SP) supplémentaire ne peut être accordée que dans le cadre d'une seule autorisation à la date d'approbation de la présente révision du P.L.U et limitée à une augmentation de 30 % de l'emprise au sol existante sans excéder 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**• Annexes des constructions existantes :**

Sous réserve d'être situées dans un rayon de 10 m de la construction existante et dans la limite de 2 annexes n'excédant pas au total de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP) ~~et dans le secteur d'implantation de la zone Neg.~~

• Les constructions à usage agricole ou connexes à l'agriculture (activités de transformation de production agricole (fromagerie, miellerie, etc.) sont autorisées dans la limite de 50m<sup>2</sup> de SP supplémentaires, sous réserve de constituer l'agrandissement d'un bâtiment préexistant.

**RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :**

Zones non constructibles pour cause de risques naturels ou de nécessité de fonctionnement des services publics (art. R.151-31 du Code de l'Urbanisme) : dans les zones d'aléa fort, toutes occupations et utilisations du sol sont interdites.

## **II) CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.**

(N)

### GENERALITES

#### ADAPTATIONS MINEURES :

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles suivants de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures (article L.152-3 du code de l'urbanisme), et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :

Les règles suivantes de la zone N ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faitage, excepté les ouvrages soumis aux servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques PT3.

## **II1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

(N)

### DISPOSITIONS APPLICABLES AU BÂTI EXISTANT.

#### **• Reconstruction après sinistre :**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

#### **• Bâtiments non conformes au PLU:**

Les constructions non conformes au PLU peuvent connaître une extension ne dépassant pas 30% de l'emprise au sol existante sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, ou être reconstruites, nonobstant les règles de la zone.

#### **• Permis de démolir:**

La démolition des bâtiments, parcelles, hameaux ou secteurs identifiés sur les plans de zonage (éléments de patrimoine) peut être interdite ou subordonnée à des prescriptions spécifiques de reconstruction, pour des motifs d'ordre architectural, urbain ou paysager.

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

### GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

### IMPLANTATION

Le cas échéant, les constructions doivent respecter les alignements graphiques portés au plan de zonage.

Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter à 5 m de l'emprise publique ou dans l'alignement des constructions existantes.

Ces dispositions ne concernent pas les extensions autorisées des constructions existantes, sous réserve de ne pas constituer une gêne pour la visibilité et la sécurité.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES.

### GENERALITES

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

### IMPLANTATION

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Les murs de soutènement jusqu'à 1,50m de hauteur ne sont pas soumis aux règles de recul.

### EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité hormis (cf. ci-dessus) pour l'extension des constructions à usage d'habitation existantes et pour le secteur ci-après.

#### **Secteur Neg :**

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas dépasser 0,50.

## HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminées et de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc.

La hauteur des constructions autorisées ne doit pas porter atteinte au paysage.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des bâtiments agricoles n'est pas limitée.

La hauteur maximum des constructions et installations est mesurée à partir du terrain naturel existant avant tout travaux d'exhaussements et d'affouillements du sol et du terrain fini après réalisation du projet, jusqu'au sommet de la panne sablière ou de l'acrotère situé à l'aplomb. En cas de toitures « à la Mansart », la hauteur est calculée à la ligne de bris<sup>14</sup>.

La hauteur maximum telle que définie ci-dessus ne doit pas excéder :

- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction à usage d'habitation existante : la hauteur de l'existant,
- pour les annexes non accolées des constructions principales à usage d'habitation existantes : 3 m, ou peut s'en tenir à la hauteur de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur,
- pour les autres constructions : 6 m.

## II2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE, (N)

### GENERALITES

« L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt. »

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui, par nature se distinguent de l'architecture courante.

#### **• Refus du permis de construire ou obtention sous réserves :**

Le permis de construire peut être :

- refusé,
- ou être accordé sous réserve de l'observation de prescriptions : si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou le traitement de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

#### **• Prise en compte du contexte architectural, urbain et paysager :**

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

<sup>14</sup> On se réfèrera aux schémas illustratifs figurant à l'annexe 4

• **Bâtiments à valeur patrimoniale :**

Les bâtiments existants repérés pour leur valeur patrimoniale au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme seront restaurés dans le respect du patrimoine avec conservation et mise en valeur des éléments architecturaux significatifs.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès. Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière. Les enrochements seront limités à 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant terrassement, et devront être végétalisés pour assurer leur intégration paysagère.

L'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) devra être motivée lors de la demande du permis de construire.

**ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

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.

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter avec intelligence et harmonie au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. On privilégiera les implantations qui assurent une continuité des espaces publics.

• **Volumétrie :**

Les volumes doivent être sobres et simples à l'image des constructions traditionnelles.

• **Aspect des façades :**

La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants. Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, l'aspect d'un matériau pourra être imposé.

Sont interdits les imitations de matériaux (à l'exclusion de motifs peints en trompe l'œil dans l'esprit des décors sardes) ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits.

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé.

• **Aspect des toitures :**

La teinte des couvertures doit être en harmonie avec les teintes dominantes des bâtiments environnants et du paysage. Les teintes sombres seront privilégiées.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, l'aspect d'un matériau ainsi qu'un sens de faîtage pourront être imposés.

**II3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**(N)**

Lors de la création de clôture, des prescriptions peuvent être émises concernant la nature, la hauteur et l'implantation de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire

obstacle ou de créer une gêne pour la circulation, en toute sécurité et de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m sur une distance de 3m de part et d'autre du carrefour.

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et leur aspect.

Les clôtures devront être de type agricole, d'une hauteur de 1,20 m maximum et être constituées par des fils, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie sans mur bahut afin d'éviter l'effet de morcellement du paysage.

#### RECU L PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU

Pour toute construction, un recul adapté à la configuration du cours d'eau devra être respecté par rapport à l'axe de celui-ci, sans que ce recul soit inférieur à un minimum de 10 m (Voir Annexe n°1 du règlement :

« Mesures conservatoires le long des ruisseaux et torrents »).

Par ailleurs, il est interdit de remblayer ou de couvrir le ruisseau dans cette bande de recul, sauf pour le passage des voies publiques ou des accès privés, après accord de l'autorité compétente.

#### **II4 : STATIONNEMENT VEHICULE AUTOMOBILE OU 2 ROUES**

**(N)**

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

Le calcul de nombre de places est arrondi à l'unité la plus proche. (Exemple : 17,2 places = 17 places ; 17,5 places = 18 places.)

Les places doivent avoir une dimension minimale de 2,50 m x 5,00 m.

Les places de stationnement doivent être aménagées hors des emprises publiques et des voies de circulation : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Une étude spécifique pour les établissements recevant du public déterminera les besoins en la matière.

Pour les bâtiments d'habitation, il est demandé un minimum de 2 places par logement

Pour leurs extensions autorisées : une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher réalisée, avec un minimum de 2 places par logement (pour les changements de destination).

### **III) EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

**(N)**

#### **III1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.**

**(N)**

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

• **Voies existantes :**

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

• **Voies nouvelles :**

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.

#### **III2 DESSERTE PAR RESEAUX.**

**(N)**

##### PRISE EN COMPTE DES ANNEXES SANITAIRES :

Pour tous les réseaux humides cités ci-après, les constructions doivent respecter les prescriptions des « annexes sanitaires », annexées au PLU.

##### 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.

Pour les alimentations non individuelles et notamment les établissements recevant du public, priorité doit être donnée à l'adduction au réseau public. Dans l'impossibilité d'une telle desserte, et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation sanitaire des services de l'A.R.S.

##### ASSAINISSEMENT

• **Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, et à titre provisoire, l'autorité compétente pourra admettre un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation, avec obligation de se raccorder au collecteur dès que celui-ci sera réalisé (Cf. Annexe sanitaire assainissement).

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

En l'absence d'un tel réseau, et à titre provisoire, l'autorité compétente pourra admettre un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation, à la carte d'aptitude des sols et au schéma d'assainissement avec obligation de se raccorder au collecteur dès que celui-ci sera réalisé (Cf. Annexe sanitaire assainissement).

• **Eaux pluviales :**

La collecte des eaux pluviales doit être conforme aux prescriptions de l'annexe sanitaire « eaux pluviales » qui peut exiger, le cas échéant, des dispositifs spécifiques de traitement selon l'emplacement et la nature du sol.

Dans tous les cas, une surverse de sécurité peut être autorisée vers le réseau ou le milieu naturel afin d'éviter les inondations au niveau de l'habitation.

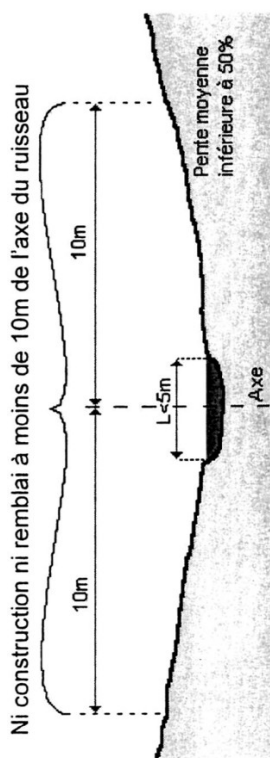
**RESEAUX CABLES**

Toute construction d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

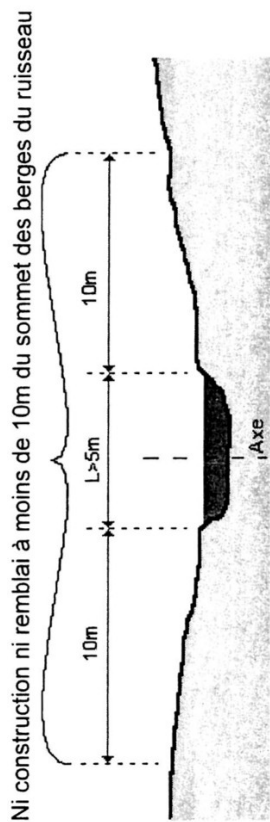
# ANNEXE 1

## MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES RUISSEAUX ET TORRENTS

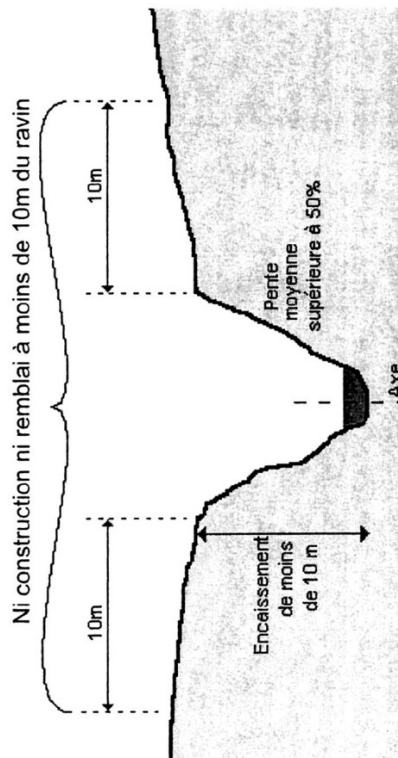
**Cas n°1 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges <50%)  
Largeur du lit (L) inférieure à 5m**



**Cas n°2 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges <50%)  
Largeur du lit (L) supérieure à 5m**

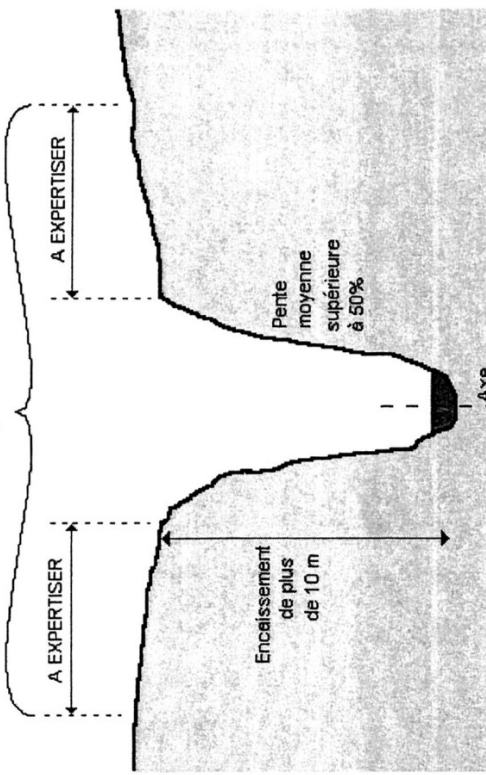


**Cas n°3 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin  
de moins de 10m de profondeur**



**Cas n°4 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin  
de plus de 10m de profondeur**

Délimitation de la bande inconstructible à expertiser sur le terrain, comprise entre 10m et la profondeur d'encassement maximum



## ANNEXE 2



### FICHE D'INFORMATION SUR LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE D'EFFETS POUR LA MAITRISE DE L'URBANISATION

#### Servitudes d'utilité publique d'effets

En application du Code de l'Environnement, chapitre V du Titre V et du Livre V, un arrêté préfectoral n°DREAL-UID2S 74-2016-53 du 30/05/2016 instaure des servitudes d'utilité publique (SUP) d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation associées aux ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.

Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité de la canalisation jusqu'aux distances figurant dans le tableau suivant :

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Zone SUP 1 (m)	Zone SUP 2 (m)	Zone SUP 3 (m)
PERS-JUSSY-ARACHES-CHAMONIX	250	67,7	75	5	5

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

En application des dispositions de l'article R.555-30 du code de l'environnement, les règles de servitude sont les suivantes :

Zone SUP n°1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité.

Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16j du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation (CERFA N° 15016\*01 : *Formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation*).

La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.

En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014.

L'article R.555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné »

Zone SUP n°2 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

Zone SUP n°3 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

Conformément à l'article R.555-46 du Code de l'environnement, dans ces servitudes d'utilité publique d'effets, **GRTgaz doit être informé** de toute évolution et souhaite être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

#### **Prise en compte dans les documents d'urbanisme et dans les orientations de développement**

En application des articles L.151-43 et L.152-7 ainsi que l'article R.151-51 du Code de l'Urbanisme, ces servitudes d'utilité publique doivent être mentionnées sur la liste des servitudes des documents d'urbanisme et des éléments graphiques associés. La zone SUP 1 doit également apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones U, AU, A et N en application de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme.

GRTgaz s'efforce de faire le maximum pour garantir la sécurité de ses ouvrages en choisissant des tracés limitant l'impact potentiel de la canalisation sur son environnement.

GRTgaz ne souhaite donc pas, dans ces zones de servitudes d'utilité publique d'effets, donner un avis favorable à la réalisation de projets d'urbanisme, qu'il conviendra d'éloigner autant que possible des ouvrages ci-dessus visés.

En complément de l'effet direct de ces servitudes d'utilité publique d'effets sur les ERP et IGH, il conviendra de veiller à toute évolution en matière d'urbanisme afin de limiter l'exposition des riverains aux risques résiduels occasionnés par les canalisations.

En effet, l'article L.101-2 du code de l'urbanisme précise que « l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre [...] l'équilibre entre [...] la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

Aussi, l'attention doit être attirée sur les risques potentiels que présentent les ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans ces zones. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages.

Ainsi, il convient d'éviter la création de zone à urbaniser dans les SUP des ouvrages GRTgaz et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

Cette préoccupation globale doit être intégrée dans la réflexion de l'évolution du territoire et retranscrite dans les documents d'urbanisme, notamment dans le rapport de présentation, le règlement et le PADD.

#### **Implantation d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à proximité de nos ouvrages**

Dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire pour une ICPE, le Maître d'ouvrage de l'ICPE doit tenir compte, notamment dans l'Etude de Dangers, de l'existence des ouvrages de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur les ouvrages GRTgaz.

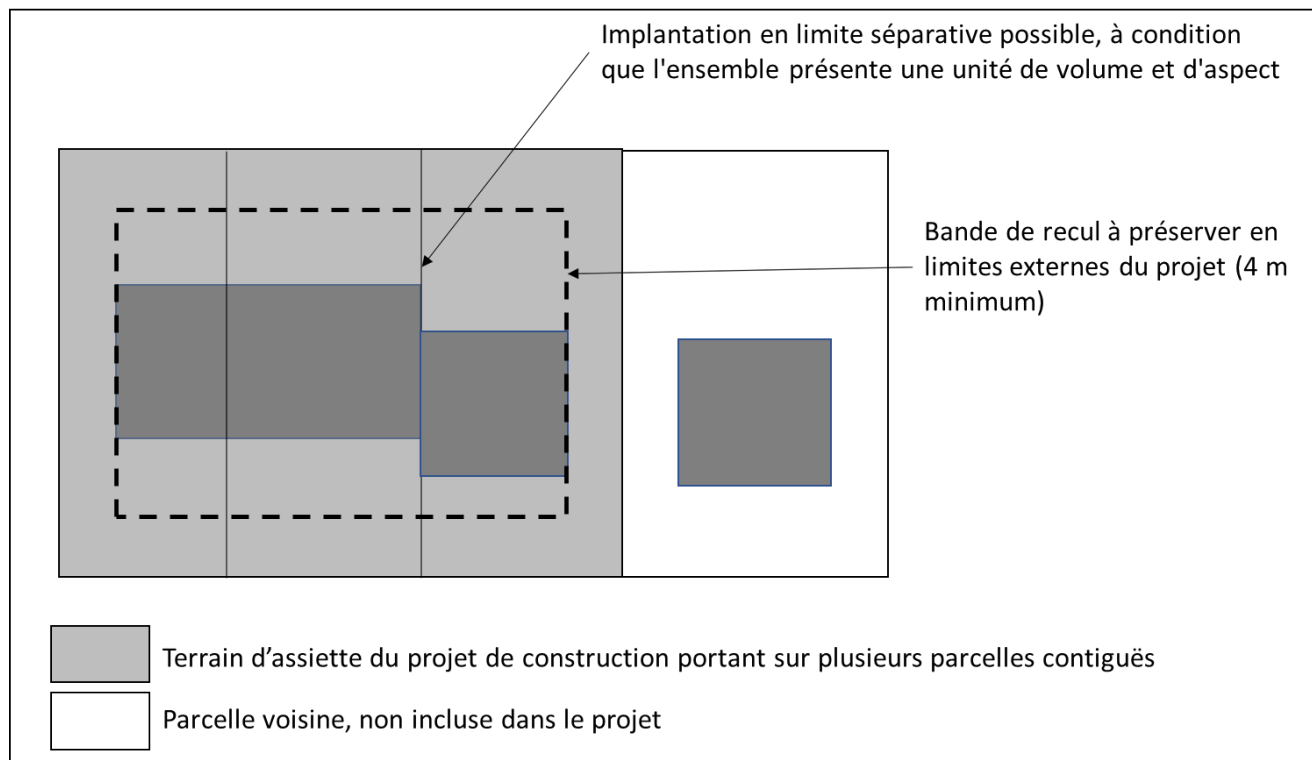


# ANNEXE 4

## SCHEMAS ILLUSTRATIFS

### Implantations des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines (Article II.1)

Projet de constructions couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect (en zones UA et UB) :



## Modalités de calcul de la hauteur maximale des constructions (Article II.1)

