Vincent BIAYS
études d'urbanisme

COMMUNE DE CHATEAUNEUF
Modification de droit commun n° 1 du PLU

1- RAPPORT DE PRÉSENTATION

SOMMAIRE

1 - Motif de la modification de droit commun n°1 3

2 - Faire évoluer le règlement écrit sur certains points pour apporter des précisions et améliorer son interprétation 5

3 - Créer un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) au lieu-dit les Isles 57

4 - Incidences du STECAL sur l'environnement. 63

5 - Prise en compte du STECAL vis à vis des risques naturels 67

6 - Avis de la CDPENAF. 69

1 - Motif de la modification de droit commun n°1

Objet de la modification

La commune de Chateauneuf dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 31 mars 2005.

Une modification n°1 a été approuvée le 13 décembre 2006

Une révision simplifiée n°1 a été approuvée le 26 octobre 2007

Une modification n°2 a été approuvée le 02 décembre 2011

Madame le maire a pris l'initiative d'engager une procédure de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme pour :

- faire évoluer le règlement écrit sur certains points afin d'apporter des compléments, des précisions et d'améliorer son interprétation.

- intégrer la création d'un STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité) sur le secteur des Isles.

Article L153-41 du C.U - modification de droit commun

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Choix de la procédure

La céation du STECAL entraine une augmentation de presque 60% des possibilités de construction dans le secteur des Isles :

- Emprise au sol existante = 3.150 m²

- Nouvelle emprise au sol = 1.850 m².

De ce fait, la procédure de modification de droit commun s'applique.

2 - Faire évoluer le règlement écrit sur certains points pour apporter des précisions et améliorer son interprétation

Légende :
Texte en vert : nouvelle écriture et/ou texte ajouté

RÈGLEMENT INITIAL

DÉFINITION

Annexes :

Cela comprend les abris, garages, piscines (bassin et abords aménagés), les structures légères vitrées servant de sas d'entrée, de jardin d'hiver ou d'espace de plantations.

RÈGLEMENT MODIFIÉ

DÉFINITION

(Décret 2015-1783 du 28 décembre 2015)

Annexe

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

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

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

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection

verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Extension

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

Façade

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

Gabarit

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

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

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

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en

constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

PRISE EN COMPTE DU BRUIT ET ISOLATION PHONIQUE

L'article 13 de la Loi n°92-144 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit a prescrit la réalisation d'un recensement et d'un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction des caractéristiques sonores et du trafic.

Les modalités de réalisation de ce travail ont été précisées par :

Le décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation ;

l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Le classement des infrastructures routières et ferroviaires sur le territoire communal a été défini par l'arrêté préfectoral du 25 Juin 1999.

PRISE EN COMPTE DU BRUIT ET ISOLATION PHONIQUE

L'article 13 de la Loi n°92-144 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit a prescrit la réalisation d'un recensement et d'un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction des caractéristiques sonores et du trafic.

Les modalités de réalisation de ce travail ont été précisées par :

Le décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation ;

L'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Le classement des infrastructures routières et ferroviaires sur le territoire communal a été défini par l'arrêté préfectoral du 28 décembre 2016

Rappel du décret du 21 aout 2006 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage : la PAC (pompe à chaleur) ne doit pas dépasser les seuils suivants : moins de 5dB entre 7h et 22h et moins de 3dB de 22h à 7h du matin,

Si la PAC est installée à une distance comprise entre 10 et 20 m de la maison voisine, il est nécessaire d'installer un caisson ou un écran antibruit.

NB : une PAC ne peut pas être installée à moins de 10m d'une construction voisine.

ARTICLE U1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'ouverture de carrières,

- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou d'aménagement autorisé ou de travaux publics,

- le stationnement des caravanes, hormis celui permis à l'article R111-40 2° du CU,

- les terrains de camping-caravaning,

- les entrepôts,

- les constructions destinées l'industrie,

- les nouveaux bâtiments agricoles,

- les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex : épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation d'urbanisation en cours de validité

ARTICLE U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- les activités artisanales à condition que ces activités soient compatibles avec la vocation résidentielle première de la zone et ne soient pas sources de nuisances pour la sécurité et la salubrité publique,

- les éoliennes, à condition de correspondre à des dispositifs installés sur toiture.

ARTICLE U3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1.Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne possède une servitude de passage suffisante sur le fonds voisin instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

ARTICLE U1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'ouverture de carrières,

- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou d'aménagement autorisé ou de travaux publics,

- le stationnement des caravanes, hormis celui permis à l'article R111-50° du CU,

- les terrains de camping-caravaning,

- les entrepôts,

- les constructions destinées l'industrie,

- les nouveaux bâtiments agricoles,

- les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex : épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation d'urbanisation en cours de validité

- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs: yourtes, tipis, rouloettes, tiny houses (micro-maison).

ARTICLE U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- les activités artisanales, commerces et activités de services à condition que ces activités soient compatibles avec la vocation résidentielle première de la zone et ne soient pas sources de nuisances pour la sécurité et la salubrité publique,

- les éoliennes, à condition de correspondre à des dispositifs installés sur toiture.

ARTICLE U3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1.Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne possède une servitude de passage suffisante sur le fonds voisin instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

2.Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas de division parcellaire, les accès devront être mutualisés, avec un aménagement intégrant un triangle de visibilité.

3.Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 3,50 m minimum (chaussée + accotement). Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif ou intermédiaire, de permis groupés valant division et pour les lotissements autorisés par permis d'aménager, la voie devra être de 4,5 mètres minimum (chaussée + accotement).

4.Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules légers de faire demi-tour.

5. Pour information, il est rappelé que toute modification ou création d'accès sur une route départementale devra respecter le règlement de voirie départemental et faire l'objet d'une autorisation de voirie.

ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public de distribution en eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif l'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine

2.Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas de division parcellaire de plus de 2 lots, les accès devront être mutualisés ou mitoyens, avec un aménagement intégrant un triangle de visibilité.

3.Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 3,50 m minimum (chaussée + accotement). Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif ou intermédiaire, de permis groupés valant division et pour les lotissements autorisés par permis d'aménager, la voie devra être de 4,5 mètres minimum (chaussée + accotement).

4.Pour les opérations de plus de 2 constructions, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules légers de faire demi-tour, conformément aux recommandations du SDIS.

5. Pour information, il est rappelé que toute modification ou création d'accès sur une route départementale devra respecter le règlement de voirie départemental et faire l'objet d'une autorisation de voirie.

ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public de distribution en eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif l'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanales et agricoles dans le réseau

artisanales et agricoles dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau ; le rejet doit être effectué par un réseau indépendant du réseau des eaux usées domestiques avec le cas échéant les dispositifs de pré traitement et de contrôle adaptés.

3. Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent permettre l'infiltration et l'écoulement régulé, dans la parcelle, des eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et de réutilisation à l'intérieur des constructions est autorisé, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire.

Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation.

Cet équipement vient nécessairement en complément de tout dispositif dédié à la récupération des eaux pluviales.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité, télécommunications

La partie privative des branchements devra être réalisée en souterrain.

5. Conteneurisation des ordures ménagères et autres déchets assimilés :

Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif ou intermédiaire, de permis groupés valant division et pour les lotissements autorisés par permis d'aménager, il sera demandé l'aménagement d'un emplacement pour l'installation de conteneurs OM et assimilés, suivant les modèles et prescriptions retenus par le gestionnaire du service de la collecte des déchets. L'implantation sera définie en accord avec la commune et le gestionnaire du service, afin de permettre l'accès des

public d'assainissement doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau ; le rejet doit être effectué par un réseau indépendant du réseau des eaux usées domestiques avec le cas échéant les dispositifs de pré traitement et de contrôle adaptés.

3. Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent permettre l'infiltration et l'écoulement régulé, dans la parcelle, des eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et de réutilisation à l'intérieur des constructions est autorisé, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire.

Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation.

Cet équipement vient nécessairement en complément de tout dispositif dédié à la récupération des eaux pluviales.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité, télécommunications

La partie privative des branchements devra être réalisée en souterrain.

5. Conteneurisation des ordures ménagères et autres déchets assimilés :

Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif ou intermédiaire, de permis groupés valant division et pour les lotissements autorisés par permis d'aménager, il sera demandé l'aménagement d'un emplacement pour l'installation de conteneurs OM et assimilés, suivant les modèles et prescriptions retenus par le gestionnaire du service de la collecte des déchets. L'implantation sera définie en accord avec la commune et le gestionnaire du service, afin de permettre l'accès des véhicules de collecte sans manoeuvre.

véhicules de collecte sans manoeuvre.

6.Eaux des piscines : le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après neutralisation des produits de traitement.

ARTICLE U5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les terrains constructibles devront satisfaire aux contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE U5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les terrains constructibles devront satisfaire aux contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE U6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter les lignes de recul figurant au Règlement graphique : l'implantation des constructions peut se faire sur la ligne ou au-delà avec un recul maximum de 2,5 m. Cette règle d'implantation s'applique à la façade sur rue du corps principal du bâtiment. Des décrochés de façades et la réalisation de nouvelles constructions utilisant la profondeur de la parcelle sont autorisés.

Dans les autres cas, le recul minimum est fixé comme suit :

- 14m par rapport à l'axe des RD, ramené à 10m en agglomération au sens du code de la route et dans les terrains en pente de plus de 20%,

- 8m par rapport à l'axe des voies communales,

- 6m par rapport à l'axe des chemins ruraux et des voies privées.

- 3m par rapport à l'axe des voies en impasse. Au niveau de l'extrémité de la voie, seuls les reculs définis ci-dessous pour les annexes et pour les portails à l'article U11 sont à prendre en compte.

Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.

ARTICLE U6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimum est fixé comme suit :

- 14m par rapport à l'axe des RD, ramené à 10m en agglomération au sens du code de la route et dans les terrains en pente de plus de 20%,

- 6m par rapport à l'axe des voies communales,

- 6m par rapport à l'axe des chemins ruraux et des voies privées.

- 3m par rapport à l'axe des voies en impasse. Au niveau de l'extrémité de la voie, seuls les reculs définis ci-dessous pour les annexes et pour les portails à l'article U11 sont à prendre en compte.

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

Ce recul pourra être réduit dans les cas suivants :

- Pour les annexes, inférieures à une emprise au sol de 30m², qui pourront s'implanter jusqu'en limite, à condition de ne pas apporter atteinte à la sécurité publique, et à l'exception des bassins de piscines, qui devront respecter un recul de 3 m par rapport à la limite du domaine public et des garages pour lesquels il devra être respecté une surface minimum de stationnement de 2,50 x 5m, afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'au moins un véhicule en dehors de la voie publique, et devant intégrer les espaces nécessaires à l'aménagement de triangles de visibilité.

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite,

- Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.

- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une tolérance de 20 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

Les clôtures et murets ne sont pas soumis à ces reculs.

Ce recul pourra être réduit dans les cas suivants :

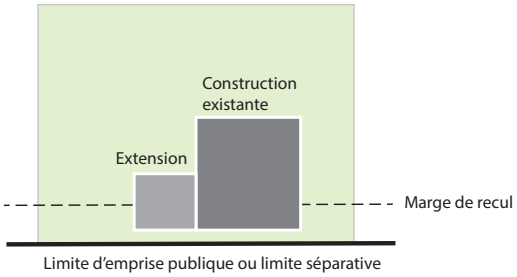
- Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 30m² peuvent être implantées jusqu'en limite du domaine public, à condition de ne pas apporter atteinte à la sécurité publique.

- Les bassins de piscines devront respecter un recul de 3 m par rapport à la limite du domaine public.

- Les garages devront respecter un recul de 3 m par rapport à la limite du domaine public afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'au moins un véhicule en dehors de la voie publique. Les espaces nécessaires à l'aménagement de triangles de visibilité seront pris en compte.

- Les équipements publics ou ouvrages d'intérêt collectif jusqu'en limite,

- Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.



- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une tolérance de 20 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

Les clôtures et murets ne sont pas soumis à ces reculs, sauf en cas de contrainte de sécurité (à définir au cas par cas en fonction de la situation).

ARTICLE U7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3m00.

ARTICLE U7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

La construction à édifier devra respecter un recul correspondant à la moitié de la hauteur de ladite construction (H/2) sans pouvoir être inférieur à 3m.

Pour l'application des règles ci-dessus, le calcul se fera au nu de la façade sans

Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.

Cette distance ne s'applique pas dans les cas suivants :

- En cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite.

- De projet de constructions venant jouxter un ou des bâtiments existants érigés en limite séparative de propriété.

- Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.

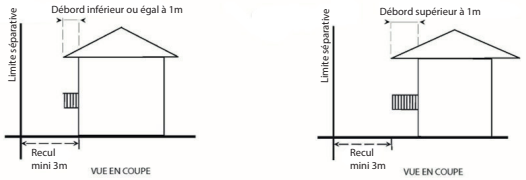
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite.

- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une tolérance de 20 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

Les annexes séparées doivent être établies à une distance de la limite au moins égale à leur demi-hauteur depuis le nu du mur de l'annexe. Ce recul sera porté à 3m00 minimum pour les bassins de piscines.

Les clôtures et murets ne sont pas soumises à ces reculs.

tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1m,

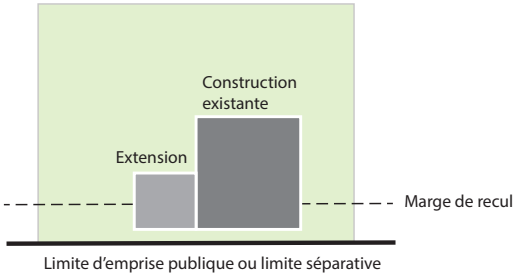


Cette distance ne s'applique pas dans les cas suivants :

- En cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite.

- De projet de constructions venant jouxter un ou des bâtiments existants érigés en limite séparative de propriété.

- Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.



- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter jusqu'en limite.

- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments existants, avec une tolérance de 20 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

Les annexes séparées doivent être établies à une distance de la limite au moins égale à leur demi-hauteur depuis le nu du mur de l'annexe. Ce recul sera porté à 3m00 minimum pour les bassins de piscines.

Les clôtures et murets ne sont pas soumises à ces reculs.

ARTICLE U8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres

ARTICLE U8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres

ARTICLE U9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE U9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE U10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cette hauteur est mesurée en tout point du bâtiment :

- Par rapport au terrain naturel à son aplomb, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais) ;

- Par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

La hauteur hors tout des constructions ne doit pas excéder :

- 12m, pour les constructions présentant une toiture à pans

- 10m, pour les constructions présentant une toiture terrasse.

Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures dans une limite de 2m.

En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celui-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus.

La hauteur hors tout des annexes au bâtiment principal ne doit pas excéder 3m50.

ARTICLE U10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cette hauteur est mesurée en tout point du bâtiment :

- Par rapport au terrain naturel à son aplomb, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais) ;

- Par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel (déblais).

La hauteur hors tout des constructions ne doit pas excéder :

- 12m, pour les constructions présentant une toiture à pans

- 10m, pour les constructions présentant une toiture terrasse.

Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures dans une limite de 2m.

En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celui-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus.

La hauteur hors tout des annexes au bâtiment principal ne doit pas excéder 3m50.

ARTICLE U11 – ASPECT EXTERIEUR

Pour faciliter l'instruction des demandes administratives, il est conseillé d'informer au plus tôt la mairie de tout projet :

Des renseignements et conseils seront données en vue de la meilleure intégration

ARTICLE U11 – ASPECT EXTERIEUR

Pour faciliter l'instruction des demandes administratives, il est conseillé d'informer au plus tôt la mairie de tout projet :

Des renseignements et conseils seront données en vue de la meilleure intégration

architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction (prendre rendez vous avec le service de consultance architecturale de la commune).

1.Implantation des constructions et abords

Les mouvements de terre dans les marges d'isolement (par rapport aux voies et aux limites parcellaires) sont limités à + ou - 0,50 m par rapport à l'état initial pour arriver au niveau naturel en limite séparative, excepté pour la desserte de la construction.

En dehors des marges d'isolement, les exhaussements et affouillements autorisés sont limités à 1,30 m par rapport au terrain naturel sous réserve d'une remise en forme et du régalage des terres, pour création d'une pente aval de rattrapage plantée.

2. Toitures

Les toitures des constructions, hors annexes, auvents et vérandas correspondant à une pièce de vie, majoritairement vitrée, en continuité de la construction principale, présenteront deux pans minimum, de pentes égales.

La pente doit être au minimum de 60% sauf pour les annexes, auvents et vérandas correspondant à une pièce de vie, majoritairement vitrée, en continuité de la construction principale, où elle devra être au minimum de 30%.

Les couleurs de toit seront gris ardoise, à l'exception des éléments vitrés dont les panneaux ou tuiles solaires (thermiques et photovoltaïques), de la réfection ou l'extension de toitures existantes, et des annexes isolées qui pourront prendre la même teinte que la toiture de la construction principale.

Les toitures terrasses sont autorisées, à condition de présenter un aspect fini de terrasse accessible ou de toiture végétalisée.

Au niveau d'un même ensemble bâti, les

architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction.

1.Implantation des constructions et abords

Les mouvements de terre dans les marges d'isolement (par rapport aux voies et aux limites parcellaires) sont limités à + ou - 0,50 m par rapport à l'état initial pour arriver au niveau naturel en limite séparative, excepté pour la desserte de la construction.

En dehors des marges d'isolement, les exhaussements et affouillements autorisés sont limités à 1,30 m par rapport au terrain naturel sous réserve d'une remise en forme et du régalage des terres, pour création d'une pente aval de rattrapage plantée.

Les murs de soutènement utilisés pour tenir des remblais destinés à planifier le terrain sont interdits. Ils sont autorisés uniquement pour maintenir le terrain naturel.

2. Toitures

Les toitures à pente devront présenter une inclinaison minimum de 60%. Cette inclinaison peut être réduite jusqu'à 30% pour les annexes , les auvents et vérandas.

Les débords des toitures des constructions principales seront de 80 cm minimum.

L'inclinaison des toitures des annexes isolées de moins de 20m² et pergolas n'est pas réglementée.

Les couleurs de toit seront gris ardoise, à l'exception des éléments vitrés dont les panneaux ou tuiles solaires (thermiques et photovoltaïques), de la réfection ou l'extension de toitures existantes, et des annexes isolées qui pourront prendre la même teinte que la toiture de la construction principale.

Les toitures terrasses sont autorisées, éventuellement végétalisée.

Au niveau d'un même ensemble bâti, les compositions mixtes - toitures à pans et toiture terrasse - sont autorisées.

compositions mixtes - toitures à pans et toiture terrasse - sont autorisées.

3. Panneaux solaires et tuiles solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, les panneaux solaires et tuiles solaires sont autorisés en toiture mais devront respecter la pente du toit ou être disposer sur châssis en cas de toiture terrasse.

Ils sont également autorisés en façade, en garde-corps, brise soleil et ombrières, ainsi que sur châssis dissociés de la construction à condition d'être bien intégrés dans leur environnement, de ne pas occasionner de nuisances visuelles et de ne pas dépasser une surface de panneaux de 15 m2.

4.Les façades

L'emploi à nu des matériaux de structure destinés à être enduits sont interdits.

Les façades seront dans les tons pastels (légèrement teintées) ou pourront présenter un aspect de bois naturel. Le blanc pur est interdit.

5. Les clôtures

Pour information il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Elles seront constituées de haies vives, grillages, palissades ou barrières en bois à claire-voie. Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2.00m (y compris muret de 0.40m maximum), sauf pour les clôtures existantes qui pourront être prolongées.

Dans le cas de haies vives elles devront être plantées avec un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites.

Devant le portail côté voie, il devra être respecté une surface minimum de stationnement de 2,50 x 5m, afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'au moins un véhicule en dehors de la voie publique, et devant intégrer les espaces nécessaires à l'aménagement de triangles de visibilité.

3. Panneaux solaires et tuiles solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, les panneaux solaires et tuiles solaires sont autorisés en toiture mais devront respecter la pente du toit ou être disposer sur châssis en cas de toiture terrasse.

Ils sont autorisés en façade, en garde-corps, brise soleil et ombrières. Ils sont également autorisés sur châssis dissociés de la construction à condition d'être bien intégrés dans leur environnement, de ne pas occasionner de nuisances visuelles et de ne pas dépasser une surface de panneaux de 15 m2.

4.Les façades

L'emploi à nu des matériaux de structure destinés à être enduits sont interdits.

Les façades seront dans les tons pastels (légèrement teintées) ou pourront présenter un aspect de bois naturel. Le blanc pur est interdit.

Les couleurs des façades et menuiseries extérieures devront s'intégrer dans la gamme colorimétrique de leur environnement urbain.

5. Les clôtures

Pour information il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Elles seront constituées de haies vives, grillages, palissades ou barrières à claire-voie. Les clôtures et haies ne devront pas excéder une hauteur de 2.00m (y compris muret de 0.40m maximum), sauf pour les clôtures existantes qui pourront être prolongées.

Dans le cas de haies vives elles devront être plantées avec un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites.

Devant le portail principal, il devra être respecté une surface minimum de stationnement de 2,50 x 5m, afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'au moins un véhicule en dehors de la voie publique, et devant intégrer les espaces nécessaires à l'aménagement de triangles de visibilité.

Sauf impossibilité technique, le portail devra s'ouvrir vers l'intérieur de la propriété privée.

Les clôtures et haies ne devront présenter

de gêne pour les visibilités le long des voies publiques et ne pas faire obstacle aux triangles de visibilité.

ARTICLE U12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

La superficie à prendre ne compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25m², accès compris.

Le calcul du nombre de places pour les voitures particulières et les vélos est établi à partir de la SHON totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation:

- 1 place de stationnement pour véhicules automobiles pour 60m² SHON, avec dans tous les cas, 1 place minimum pour la première tranche comprise entre 30 et 59 m2 SHON ;

- Un local ou un emplacement clos et couvert avec un accès à niveau ou un plan incliné, pour le stationnement des deux roues pour toute opération d'habitat collectif ou intermédiaire avec un emplacement minimum de 1m² par tranche de 70m² de surface œuvre nette. Ce local ou emplacement doit être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.

Pour les constructions à usage de commerce:

- 1 place de stationnement pour véhicules automobiles pour 25m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureau :

ARTICLE U12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages. Les aires de retournement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière sont de 2.5 mètres par 5 mètres plus les accès.

Le calcul du nombre de places pour les voitures particulières et les vélos est établi à partir de la surface de plancher totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation:

- 1 place de stationnement par logement de moins de 40 m² de surface de plancher, avec dans tous les cas, 1 place minimum.

- 2 places de stationnement minimum par logement d'une surface comprise entre 40 m² et 100 m² de surface de plancher.

- 3 places de stationnement minimum par logement de plus de 100 m² de surface de plancher.

- 1 place visiteur pour 3 logements.

- Un local ou un emplacement clos et couvert avec un accès à niveau ou un plan incliné, pour le stationnement des deux roues pour toute opération d'habitat collectif ou intermédiaire de plus de 3 logements avec un emplacement minimum de 5m² plus 1 m² par tranche de 70m² de surface de plancher. Ce local ou emplacement doit être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.

Pour les constructions à usage de commerce et de service:

- 1 place de stationnement pour véhicules automobiles pour 25m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement pour véhicules automobiles pour 20m² de SHON.

Pour les restaurants et hôtels :

- 2 places de stationnement pour véhicules automobiles pour 3 chambres d'hôtel.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 250m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à publicité foncière.

ARTICLE U13 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être végétalisées. Les haies, arbres d'alignement ou isolés devront être composés d'essences indigènes.

Les haies monospécifiques de thuya et laurier sont interdites.

ARTICLE U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

COS : 0.35

- 1 place de stationnement pour véhicules automobiles pour 20m² de surface de plancher.

Pour les restaurants et hôtels :

- 2 places de stationnement pour véhicules automobiles pour 3 chambres d'hôtel.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE U13 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être végétalisées. Les haies, arbres d'alignement ou isolés devront être composés d'essences indigènes.

Les haies monospécifiques et les espèces invasives sont interdites.

RÈGLEMENT INITIAL

ARTICLE UA1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'ouverture de carrières,

- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou d'aménagement autorisé ou de travaux publics,

- le stationnement des caravanes, hormis celui permis à l'article R111-40 2° du CU,

- les terrains de camping-caravaning,

- les entrepôts,

- les constructions destinées l'industrie,

- les nouveaux bâtiments agricoles,

- les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex : épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation d'urbanisation en cours de validité

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- les activités artisanales à condition que ces activités soient compatibles avec la vocation résidentielle première de la zone et ne soient pas sources de nuisances pour la sécurité et la salubrité publique,

- les éoliennes, à condition de correspondre à des dispositifs installés sur toiture.

RÈGLEMENT MODIFIÉ

ARTICLE UA1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'ouverture de carrières,

- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou d'aménagement autorisé ou de travaux publics,

- le stationnement des caravanes, hormis celui permis à l'article R111-50° du CU,

- les terrains de camping-caravaning,

- les entrepôts,

- les constructions destinées l'industrie,

- les nouveaux bâtiments agricoles,

- les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex : épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation d'urbanisation en cours de validité

- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs: yourtes, tipis, rouloettes, tiny houses (micro-maison).

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- les activités artisanales, de commerces et services à condition que ces activités soient compatibles avec la vocation résidentielle première de la zone et ne soient pas sources de nuisances pour la sécurité et la salubrité publique,

- les éoliennes, à condition de correspondre à des dispositifs installés sur toiture.

ARTICLE UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne possède une servitude de passage suffisante sur le fonds voisin instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas de division parcellaire, les accès devront être mutualisés, avec un aménagement intégrant un triangle de visibilité.

3. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 3,50 m minimum (chaussée + accotement). Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif ou intermédiaire, de permis groupés valant division et pour les lotissements autorisés par permis d'aménager, la voie devra être de 4,5 mètres minimum (chaussée + accotement).

4. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules légers de faire demi-tour.

5. Pour information, il est rappelé que toute modification ou création d'accès sur une route départementale devra respecter le règlement de voirie départemental et faire l'objet d'une autorisation de voirie.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être

ARTICLE UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1.Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne possède une servitude de passage suffisante sur le fonds voisin instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

2.Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas de division parcellaire de plus de 2 lots, les accès devront être mutualisés ou mitoyens, avec un aménagement intégrant un triangle de visibilité.

3.Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 3,50 m minimum (chaussée + accotement). Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif ou intermédiaire, de permis groupés valant division et pour les lotissements autorisés par permis d'aménager, la voie devra être de 4,5 mètres minimum (chaussée + accotement).

4.Pour les opérations de plus de 2 constructions, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules légers de faire demi-tour, conformément aux recommandations du SDIS.

5. Pour information, il est rappelé que toute modification ou création d'accès sur une route départementale devra respecter le règlement de voirie départemental et faire l'objet d'une autorisation de voirie.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public de distribution en eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent

satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif l'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanales et agricoles dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau ; le rejet doit être effectué par un réseau indépendant du réseau des eaux usées domestiques avec le cas échéant les dispositifs de pré traitement et de contrôle adaptés.

3. Eaux pluviales

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et de réutilisation à l'intérieur des constructions est autorisé, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire.

Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation.

Cet équipement vient nécessairement en complément de tout dispositif dédié à la récupération des eaux pluviales.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité, télécommunications.

La partie privative des branchements devra être réalisée en souterrain.

5. Conteneurisation des ordures ménagères et autres déchets assimilés :

Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif

être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif l'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanales et agricoles dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau ; le rejet doit être effectué par un réseau indépendant du réseau des eaux usées domestiques avec le cas échéant les dispositifs de pré traitement et de contrôle adaptés.

3. Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent permettre l'infiltration et l'écoulement régulé, dans la parcelle, des eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et de réutilisation à l'intérieur des constructions est autorisé, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire.

Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation.

Cet équipement vient nécessairement en complément de tout dispositif dédié à la récupération des eaux pluviales.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité, télécommunications

La partie privative des branchements devra être réalisée en souterrain.

5. Conteneurisation des ordures ménagères et autres déchets assimilés :

Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif

ou intermédiaire, de permis groupés valant division et pour les lotissements autorisés par permis d'aménager, il sera demandé l'aménagement d'un emplacement pour l'installation de conteneurs OM et assimilés, suivant les modèles et prescriptions retenus par le gestionnaire du service de la collecte des déchets. L'implantation sera définie en accord avec la commune et le gestionnaire du service, afin de permettre l'accès des véhicules de collecte sans manœuvre.

ARTICLE UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les terrains constructibles devront satisfaire aux contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les façades sur rue des constructions devront s'implanter à l'alignement et jusqu'à un recul maximum de 8m par rapport à l'axe des Routes Départementales et jusqu'à un recul maximum de 6m pour toutes les autres voies, à condition de respecter les règles de survol du domaine public établies par le gestionnaire de la voirie.

Ce recul pourra être augmenté dans les cas suivants :

- dans le cas d'extension d'une construction existante,

- dans le cas de la réalisation de nouvelles constructions utilisant la profondeur de la parcelle.

- dans le cas de parcelles non situées en bordure du domaine public.

- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une tolérance de 20 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

ou intermédiaire, de permis groupés valant division et pour les lotissements autorisés par permis d'aménager, il sera demandé l'aménagement d'un emplacement pour l'installation de conteneurs OM et assimilés, suivant les modèles et prescriptions retenus par le gestionnaire du service de la collecte des déchets. L'implantation sera définie en accord avec la commune et le gestionnaire du service, afin de permettre l'accès des véhicules de collecte sans manoeuvre.

6.Eaux des piscines : le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après neutralisation des produits de traitement.

ARTICLE UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les terrains constructibles devront satisfaire aux contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les façades sur rue des constructions devront s'implanter à l'alignement et jusqu'à un recul maximum de 8m par rapport à l'axe des Routes Départementales et jusqu'à un recul maximum de 6m pour toutes les autres voies, à condition de respecter les règles de survol du domaine public établies par le gestionnaire de la voirie.

Ce recul pourra être augmenté dans les cas suivants :

- dans le cas d'extension d'une construction existante,

- dans le cas de la réalisation de nouvelles constructions utilisant la profondeur de la parcelle.

- dans le cas de parcelles non situées en bordure du domaine public.

- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une tolérance de 20 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

Pour les annexes l'implantation est libre à l'exception des bassins de piscines qui devront respecter un recul de 3 m par rapport à la limite du domaine public, et pour les garages pour lesquels il devra être respecté une surface minimum de stationnement de 2,50 x 5m, afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'au moins un véhicule en dehors de la voie publique, et devant intégrer les espaces nécessaires à l'aménagement de triangles de visibilité.

- Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 30m² peuvent être implantées jusqu'en limite du domaine public, à condition de ne pas apporter atteinte à la sécurité publique.

- Les bassins de piscines devront respecter un recul de 3 m par rapport à la limite du domaine public.

- Les garages devront respecter un recul de 3 m par rapport à la limite du domaine public afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'au moins un véhicule en dehors de la voie publique. Les espaces nécessaires à l'aménagement de triangles de visibilité seront pris en compte.

- Les équipements publics ou ouvrages d'intérêt collectif jusqu'en limite,

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3m00.

Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.

Cette distance ne s'applique pas dans les cas suivants :

- En cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite

- De projet de constructions venant jouxter un ou des bâtiments existants érigés en limite séparative de propriété

- De constructions venant s'implanter au droit, d'une et seulement une limite séparative de propriété, à condition qu'il s'agisse d'une façade borgne.

- Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

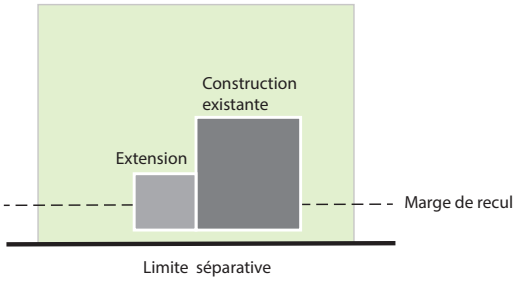
La distance comptée horizontalement de tout point de la façade à la limite séparative doit être supérieure ou égale à 1 mètre.

Cette distance ne s'applique pas dans les cas suivants :

- En cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite

- De projet de constructions venant jouxter un ou des bâtiments existants érigés en limite séparative de propriété

- Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.



- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite,

- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une tolérance de 20 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

Les annexes séparées doivent être établies à une distance de la limite au moins égale à leur demi-hauteur depuis le nu du mur de l'annexe. Ce recul sera porté à 3m00 minimum pour les bassins de piscines.

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cette hauteur est mesurée en tout point du bâtiment :

- Par rapport au terrain naturel à son aplomb, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais) ;

- Par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

La hauteur hors tout des constructions ne doit pas excéder :

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite,

- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments existants, avec une tolérance de 20 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

Ce recul sera porté à 3m00 minimum pour les bassins de piscines.

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cette hauteur est mesurée en tout point du bâtiment :

- Par rapport au terrain naturel à son aplomb, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais) ;

- Par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel (déblais).

La hauteur hors tout des constructions ne doit pas excéder :

- 12m, pour les constructions présentant une toiture à pans

- 10m, pour les constructions présentant une toiture terrasse.

Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures dans une limite de 2m.

En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celui-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus.

La hauteur hors tout des annexes au bâtiment principal ne doit pas excéder 3m50.

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR

Pour faciliter l'instruction des demandes administratives, il est conseillé d'informer au plus tôt la mairie de tout projet :

Des renseignements et conseils seront données en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction (prendre rendez vous avec le service de consultance architecturale de la commune).

1.Implantation des constructions et abords.

Les mouvements de terre dans les marges d'isolement (par rapport aux voies et aux limites parcellaires) sont limités à + ou - 0,50 m par rapport à l'état initial pour arriver au niveau naturel en limite séparative, excepté pour la desserte de la construction.

En dehors des marges d'isolement, les exhaussements et affouillements autorisés sont limités à 1,30 m par rapport au terrain naturel sous réserve d'une remise en forme et du régalage des terres, pour création d'une pente aval de rattrapage plantée.

2. Toitures

Les toitures des constructions, hors annexes, auvents et vérandas correspondant à une pièce de vie, majoritairement vitrée, en continuité de la construction principale, présenteront deux pans minimum, de pentes égales.

- 12m, pour les constructions présentant une toiture à pans

- 10m, pour les constructions présentant une toiture terrasse.

Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures dans une limite de 2m.

En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celui-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus.

La hauteur hors tout des annexes au bâtiment principal ne doit pas excéder 3m50.

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR

Pour faciliter l'instruction des demandes administratives, il est conseillé d'informer au plus tôt la mairie de tout projet :

Des renseignements et conseils seront données en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction.

1.Implantation des constructions et abords

Les mouvements de terre dans les marges d'isolement (par rapport aux voies et aux limites parcellaires) sont limités à + ou - 0,50 m par rapport à l'état initial pour arriver au niveau naturel en limite séparative, excepté pour la desserte de la construction.

En dehors des marges d'isolement, les exhaussements et affouillements autorisés sont limités à 1,30 m par rapport au terrain naturel sous réserve d'une remise en forme et du régalage des terres, pour création d'une pente aval de rattrapage plantée.

Les murs de soutènement utilisés pour tenir des remblais destinés à planifier le terrain sont interdits. Ils sont autorisés uniquement pour maintenir le terrain naturel.

2. Toitures

La pente doit être au minimum de 60% sauf pour les annexes, auvents et vérandas correspondant à une pièce de vie, majoritairement vitrée, en continuité de la construction principale, où elle devra être au minimum de 30%.

Les couleurs de toit seront gris ardoise, à l'exception des éléments vitrés dont les panneaux ou tuiles solaires (thermiques et photovoltaïques), de la réfection ou l'extension de toitures existantes, et des annexes isolées qui pourront prendre la même teinte que la toiture de la construction principale.

Les toitures terrasses sont autorisées, à condition de présenter un aspect fini de terrasse accessible ou de toiture végétalisée.

Au niveau d'un même ensemble bâti, les compositions mixtes - toitures à pans et toiture terrasse - sont autorisées.

3. Panneaux solaires et tuiles solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, les panneaux solaires et tuiles solaires sont autorisés en toiture mais devront respecter la pente du toit ou être disposer sur châssis en cas de toiture terrasse.

Ils sont également autorisés en façade, en garde-corps, brise soleil et ombrières, ainsi que sur châssis dissociés de la construction à condition d'être bien intégrés dans leur environnement, de ne pas occasionner de nuisances visuelles et de ne pas dépasser une surface de panneaux de 15 m2.

4.Les façades

L'emploi à nu des matériaux de structure destinés à être enduits sont interdits.

Les façades seront dans les tons pastels (légèrement teintées) ou pourront présenter un aspect de bois naturel. Le blanc pur est interdit.

5.Les clôtures

Les toitures à pente devront présenter une inclinaison minimum de 60%. Cette inclinaison peut être réduite jusqu'à 30% pour les annexes , les auvents et vérandas.

Les débords des toitures des constructions principales seront de 80 cm minimum.

L'inclinaison des toitures des annexes isolées de moins de 20m² et pergolas n'est pas réglementée.

Les couleurs de toit seront gris ardoise, à l'exception des éléments vitrés dont les panneaux ou tuiles solaires (thermiques et photovoltaïques), de la réfection ou l'extension de toitures existantes, et des annexes isolées qui pourront prendre la même teinte que la toiture de la construction principale.

Les toitures terrasses sont autorisées, éventuellement végétalisée.

Au niveau d'un même ensemble bâti, les compositions mixtes - toitures à pans et toiture terrasse - sont autorisées.

3. Panneaux solaires et tuiles solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, les panneaux solaires et tuiles solaires sont autorisés en toiture mais devront respecter la pente du toit ou être disposer sur châssis en cas de toiture terrasse.

Ils sont autorisés en façade, en garde-corps, brise soleil et ombrières. Ils sont également autorisés sur châssis dissociés de la construction à condition d'être bien intégrés dans leur environnement, de ne pas occasionner de nuisances visuelles et de ne pas dépasser une surface de panneaux de 15 m2.

4.Les façades

L'emploi à nu des matériaux de structure destinés à être enduits sont interdits.

Les façades seront dans les tons pastels (légèrement teintées) ou pourront présenter un aspect de bois naturel. Le blanc pur est interdit.

Les couleurs des façades et menuiseries extérieures devront s'intégrer dans la gamme colorimétrique de leur environnement urbain.

5. Les clôtures

Pour information il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Elles seront constituées de haies vives, grillages, palissades ou barrières en bois à claire-voie. Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2.00m (y compris muret de 0.40m maximum), sauf pour les clôtures existantes qui pourront être prolongées.

Dans le cas de haies vives elles devront être plantées avec un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites.

Devant le portail côté voie, il devra être respecté une surface minimum de stationnement de 2,50 x 5m, afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'au moins un véhicule en dehors de la voie publique.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 20m², accès compris.

Le calcul du nombre de places pour les voitures particulières et les vélos est établi à partir de la SHON totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation:

- 1 place de stationnement pour véhicules automobiles pour 60m² SHON, avec dans tous les cas, 1 place minimum pour la première tranche comprise entre 30 et 59 m2 SHON ;

Pour information il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Elles seront constituées de haies vives, grillages, palissades ou barrières à claire-voie. Les clôtures et haies ne devront pas excéder une hauteur de 2.00m (y compris muret de 0.40m maximum), sauf pour les clôtures existantes qui pourront être prolongées.

Dans le cas de haies vives elles devront être plantées avec un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites.

Devant le portail principal, il devra être respecté une surface minimum de stationnement de 2,50 x 5m, afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'au moins un véhicule en dehors de la voie publique, et devant intégrer les espaces nécessaires à l'aménagement de triangles de visibilité.

Sauf impossibilité technique, le portail devra s'ouvrir vers l'intérieur de la propriété privée.

Les clôtures et haies ne devront présenter de gêne pour les visibilités le long des voies publiques et ne pas faire obstacle aux triangles de visibilité.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

Les aires de retournement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

Les dimensions à prendre ne compte pour le stationnement d'une voiture particulière sont de 2.5 mètres par 5 mètres plus les accès.

Le calcul du nombre de places pour les voitures particulières et les vélos est établi à partir de la surface de plancher totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation:

- 1 place de stationnement par logement de moins de 40 m² de surface de plancher, avec dans tous les cas, 1 place minimum.

	- 2 places de stationnement minimum par logement d'une surface comprise entre 40 m² et 100 m² de surface de plancher. - 3 places de stationnement minimum par logement de plus de 100 m² de surface de plancher. - 1 place visiteur pour 3 logements
- Un local ou un emplacement clos et couvert avec un accès à niveau ou un plan incliné, pour le stationnement des deux roues pour toute opération d'habitat collectif avec un emplacement minimum de 1m² par tranche de 70m² de surface œuvre nette. Ce local ou emplacement doit être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.	- Un local ou un emplacement clos et couvert avec un accès à niveau ou un plan incliné, pour le stationnement des deux roues pour toute opération d'habitat collectif ou intermédiaire de plus de 3 logements avec un emplacement minimum de 5m² plus 1 m² par tranche de 70m² de surface de plancher. Ce local ou emplacement doit être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.
Pour les constructions à usage de commerce - 1 place de stationnement pour véhicules automobiles pour 25m² de surface de vente.	Pour les constructions à usage de commerce et de service : - 1 place de stationnement pour véhicules automobiles pour 25m² de surface de vente.
Pour les constructions à usage de bureau : - 1 place de stationnement pour véhicules automobiles pour 20m² de SHON.	Pour les constructions à usage de bureau : - 1 place de stationnement pour véhicules automobiles pour 20m² de surface de plancher.
Pour les restaurants et hôtels : - 2 places de stationnement pour véhicules automobiles pour 3 chambres d'hôtel.	Pour les restaurants et hôtels : - 2 places de stationnement pour véhicules automobiles pour 3 chambres d'hôtel.
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.
Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 250m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à publicité foncière.	Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 100m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à publicité foncière.

ARTICLE UA13 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être végétalisées. Les haies, arbres d'alignement ou isolés devront être composés d'essences indigènes.

Les haies monospécifiques de thuya et laurier sont interdites.

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UA13 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être végétalisées. Les haies, arbres d'alignement ou isolés devront être composés d'essences indigènes.

Les haies monospécifiques et les espèces invasives sont interdites.

RÈGLEMENT INITIAL	RÈGLEMENT MODIFIÉ
ARTICLE UE1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	**ARTICLE UE1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**
Sont interdits :	Sont interdits :
- l'ouverture de carrières,	- l'ouverture de carrières,
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou d'aménagement autorisé ou de travaux publics,	- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou d'aménagement autorisé ou de travaux publics,
- le stationnement des caravanes, hormis celui permis à l'article R111-40 du CU,	- le stationnement des caravanes, hormis celui permis à l'article R111-50° du CU,
- les terrains de camping-caravaning,	- les terrains de camping-caravaning,
- les nouvelles constructions agricoles,	- les nouveaux bâtiments agricoles,
- les constructions à usage d'habitat et leurs annexes à l'exception de ceux mentionnés à l'article UE2.	- les constructions à usage d'habitat et leurs annexes à l'exception de ceux mentionnés à l'article UE2.
ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	**ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**
Sont admis sous conditions :	Sont admis sous conditions :
- Les constructions à usage d'habitat, à condition qu'il s'agisse de logements de gardiennage intégrés au volume principal des bâtiments autorisés dans la zone. Dans, tous les cas, le nombre de logement est limité à un par bâtiment et ne devra pas dépasser 40m2 de SHON.	- Les constructions à usage d'habitat, à condition qu'il s'agisse de logements de gardiennage intégrés au volume principal des bâtiments autorisés dans la zone. Dans, tous les cas, le nombre de logement est limité à un par bâtiment et ne devra pas dépasser 40m2 de surface de plancher.
ARTICLE UE3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.	**ARTICLE UE3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**
1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne possède une servitude de passage suffisante sur le fonds voisin instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.	1.Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne possède une servitude de passage suffisante sur le fonds voisin instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas de division parcellaire, les accès devront être mutualisés, avec	2.Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas de division parcellaire, les accès devront être mutualisés ou mitoyens,

un aménagement intégrant un triangle de visibilité.

3. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 4,50 m minimum (chaussée + accotement).

4. Pour information, il est rappelé que toute modification ou création d'accès sur une route départementale devra respecter le règlement de voirie départemental et faire l'objet d'une autorisation de voirie.

ARTICLE UE4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau public de distribution en eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif l'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanales et industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau ; le rejet doit être effectué par un réseau indépendant du réseau des eaux usées domestiques avec le cas échéant les dispositifs de pré traitement et de contrôle adaptés.

3. Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent permettre l'infiltration et l'écoulement régulé, dans la parcelle, des eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et de réutilisation à l'intérieur des constructions est autorisé, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une

avec un aménagement intégrant un triangle de visibilité.

3. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 4,50 m minimum (chaussée + accotement).

4. Pour information, il est rappelé que toute modification ou création d'accès sur une route départementale devra respecter le règlement de voirie départemental et faire l'objet d'une autorisation de voirie.

ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau public de distribution en eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif l'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanales et industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau ; le rejet doit être effectué par un réseau indépendant du réseau des eaux usées domestiques avec le cas échéant les dispositifs de pré traitement et de contrôle adaptés.

3. Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent permettre l'infiltration et l'écoulement régulé, dans la parcelle, des eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et de réutilisation à l'intérieur des constructions est autorisé, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une

déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire.

Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation.

Cet équipement vient nécessairement en complément de tout dispositif dédié à la récupération des eaux pluviales.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.Electricité, télécommunications

La partie privative des branchements devra être réalisée en souterrain.

ARTICLE UE5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les terrains constructibles devront satisfaire aux contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimum est fixé comme suit :

- 14m par rapport à l'axe des RD, ramené à 10m en agglomération au sens du code de la route,

- 8m par rapport à l'axe des voies communales,

- 6m par rapport à l'axe des chemins ruraux et des voies privées.

Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.

Ce recul pourra être réduit dans les cas suivants :

déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire.

Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation.

Cet équipement vient nécessairement en complément de tout dispositif dédié à la récupération des eaux pluviales.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.Electricité, télécommunications

La partie privative des branchements devra être réalisée en souterrain.

ARTICLE UE5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les terrains constructibles devront satisfaire aux contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimum est fixé comme suit :

- 14m par rapport à l'axe des RD, ramené à 10m en agglomération au sens du code de la route et dans les terrains en pente de plus de 20%,

- 8m par rapport à l'axe des voies communales,

Pour l'application des règles ci-dessus, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, escaliers non cloisonnés, auvents, oriels et pergolas à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1m,

Ce recul pourra être réduit dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite,

- Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.

- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une tolérance de 20 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

Les clôtures et murets ne sont pas soumis à ces reculs.

ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN.

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

2. Ce recul pourra être réduit dans les cas suivants :

-pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite.

- le long des limites parcellaires internes aux zones UE, jusqu'en limite.

- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une tolérance de 20 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

Les clôtures et murets ne sont pas soumis à ces reculs.

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite,

- Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.

- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une tolérance de 20 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

Les clôtures et murets ne sont pas soumis à ces reculs, sauf en cas de contrainte de sécurité (à définir au cas par cas en fonction de la situation).

ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

1. La construction à édifier devra respecter un recul correspondant à la moitié de la hauteur de ladite construction (H/2) sans pouvoir être inférieur à 5m.

Pour l'application des règles ci-dessus, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, escaliers non cloisonnés, auvents, oriels et pergolas à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1m,

2. Ce recul pourra être réduit dans les cas suivants :

-pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter jusqu'en limite.

- le long des limites parcellaires internes aux zones UE, jusqu'en limite.

- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments existants, avec une tolérance de 20 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

Les clôtures et murets ne sont pas soumises à ces reculs.

ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres

ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres

ARTICLE UE9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain, notamment pour conserver des aires de manœuvre et respecter la zone non aedificandi, au niveau de laquelle seule le stockage est autorisé.

ARTICLE UE9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain, notamment pour conserver des aires de manœuvre et respecter la zone non aedificandi, au niveau de laquelle seule le stockage est autorisé.

ARTICLE UE10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cette hauteur est mesurée en tout point du bâtiment :

- Par rapport au terrain naturel à son aplomb, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais) ;

- Par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

La hauteur hors tout des constructions ne doit pas excéder 15m00.

Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures dans une limite de 2m.

ARTICLE UE10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cette hauteur est mesurée en tout point du bâtiment :

- Par rapport au terrain naturel à son aplomb, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais) ;

- Par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel (déblais).

La hauteur hors tout des constructions ne doit pas excéder 15m00.

Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures dans une limite de 2m.

ARTICLE UE11 – ASPECT EXTERIEUR

Pour faciliter l'instruction des demandes administratives, il est conseillé d'informer au plus tôt la mairie de tout projet :

Des renseignements et conseils seront données en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction (prendre rendez vous avec le service de consultance architecturale de la commune).

1. Implantation des constructions et abords.

Les mouvements de terre dans les marges d'isolement (par rapport aux voies et aux limites séparatives) sont limités à + ou - 0,50 m par rapport à l'état initial pour arriver au niveau naturel en limite séparative, excepté

ARTICLE UE11 – ASPECT EXTERIEUR

Pour faciliter l'instruction des demandes administratives, il est conseillé d'informer au plus tôt la mairie de tout projet :

Des renseignements et conseils seront données en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction.

1.Implantation des constructions et abords

Les mouvements de terre dans les marges d'isolement (par rapport aux voies et aux limites parcellaires) sont limités à + ou - 0,50 m par rapport à l'état initial pour arriver au niveau naturel en limite séparative, excepté

pour la desserte de la construction.

En-dehors des marges d'isolement, les exhaussements et affouillements autorisés sont limités à 1,30 m par rapport au terrain naturel sous réserve d'une remise en forme et du régalage des terres, pour création d'une pente aval de rattrapage plantée.

2. Toitures

Les toitures à pans devront présenter une pente minimale de 30%.

Les toitures terrasses ou cintrées sont autorisées.

3. Panneaux solaires et tuiles solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, les panneaux solaires et tuiles solaires sont autorisés en toiture mais devront respecter la pente du toit ou être disposer sur châssis en cas de toiture terrasse.

Ils sont également autorisés en façade, en garde-corps, brise soleil et ombrières, ainsi que sur châssis dissociés de la construction à condition d'être bien intégrés dans leur environnement, de ne pas occasionner de nuisances visuelles et de ne pas dépasser une surface de panneaux de 15 m2.

4. Les façades

L'emploi à nu des matériaux de structure destinés à être enduit est interdit.

Les façades seront dans les tons pastels (légèrement teintées) ou pourront présenter un aspect de bois naturel. Le blanc pur est interdit.

5. Les clôtures

Pour information il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Elles seront constituées de haies vives, grillages, palissades ou barrières en bois à claire-voie. Les clôtures ne devront pas

pour la desserte de la construction.

En dehors des marges d'isolement, les exhaussements et affouillements autorisés sont limités à 1,30 m par rapport au terrain naturel sous réserve d'une remise en forme et du régalage des terres, pour création d'une pente aval de rattrapage plantée.

Les murs de soutènement utilisés pour tenir des remblais destinés à planifier le terrain sont interdits. Ils sont autorisés uniquement pour maintenir le terrain naturel.

2. Toitures

La pente des toitures n'est pas réglementée.

3. Panneaux solaires et tuiles solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, les panneaux solaires et tuiles solaires sont autorisés en toiture mais devront respecter la pente du toit ou être disposer sur châssis en cas de toiture terrasse.

Ils sont autorisés en façade, en garde-corps, brise soleil et ombrières. Ils sont également autorisés sur châssis dissociés de la construction .

4.Les façades

L'emploi à nu des matériaux de structure destinés à être enduits sont interdits.

Les façades seront dans les tons pastels (légèrement teintées) ou pourront présenter un aspect de bois naturel. Le blanc pur est interdit.

Les couleurs des façades et menuiseries extérieures devront s'intégrer dans la gamme colorimétrique de leur environnement urbain.

5. Les clôtures

Pour information il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Elles seront constituées de haies vives, grillages, palissades ou barrières à claire-voie. Les clôtures et haies ne devront pas

excéder une hauteur de 2.00m (y compris muret de 0.40m maximum), sauf pour les clôtures existantes qui pourront être prolongées.

Dans le cas de haies vives elles devront être plantées avec un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites.

Devant le portail côté voie, il devra être respecté une surface minimum de stationnement de 2,50 x 5m, afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'au moins un véhicule en dehors de la voie publique, et devant intégrer les espaces nécessaires à l'aménagement de triangles de visibilité.

excéder une hauteur de 2.00m (y compris muret de 0.40m maximum).

Dans le cas de haies vives elles devront être plantées avec un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites.

Devant le portail principal, il devra être respecté une zone de dégagement , adaptée à l'usage, permettant le stationnement d'au moins un véhicule en dehors de la voie publique, et devant intégrer les espaces nécessaires à l'aménagement de triangles de visibilité.

Sauf impossibilité technique, le portail devra s'ouvrir vers l'intérieur de la propriété privée.

Les clôtures et haies ne devront présenter de gêne pour les visibilités le long des voies publiques et ne pas faire obstacle aux triangles de visibilité.

ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule léger est de 25m², accès compris.

Une aire de manœuvre adaptée à l'opération devra être aménagée sur l'unité foncière.

Le calcul du nombre de places pour les voitures particulières est établi à partir de la SHON totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation:

-1 place de stationnement pour véhicules automobiles pour 40m² SHON,

Pour les constructions à usage de commerce:

-1 place de stationnement pour véhicules automobiles pour 25m² de surface de

ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

Les dimensions à prendre ne compte pour le stationnement d'une voiture particulière sont de 2.5 mètres par 5 mètres plus les accès.

Une aire de manœuvre adaptée à l'opération devra être aménagée sur l'unité foncière.

Le calcul du nombre de places pour les voitures particulières est établi à partir de la surface de plancher totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation:

- 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de commerce:

- 1 place de stationnement pour véhicules automobiles pour 25m² de surface de

vente.

Pour les constructions à usage de bureau :

-1 place de stationnement pour véhicules automobiles pour 20m² de SHON.

Pour les restaurants et hôtels :

- 2 places de stationnement pour véhicules automobiles pour 3 chambres d'hôtel.

Pour les constructions à usage industriel ou artisanal :

- 1 place de stationnement par tranche de 30m² SHON

Pour les entrepôts, il n'est pas prévu de règle de stationnement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UE13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, et au stockage extérieur doivent être végétalisées. Les haies, arbres d'alignement ou isolés devront être composés d'essences indigènes.

Les haies monospécifiques de thuya et laurier sont interdites.

ARTICLE UE14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

vente.

Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement pour véhicules automobiles pour 20m² de surface de plancher.

Pour les restaurants et hôtels :

- 2 places de stationnement pour véhicules automobiles pour 3 chambres d'hôtel.

Pour les constructions à usage industriel ou artisanal :

- 1 place de stationnement par tranche de 30m² SHON

Pour les entrepôts, il n'est pas prévu de règle de stationnement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UE13 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être végétalisées. Les haies, arbres d'alignement ou isolés devront être composés d'essences indigènes.

Les haies monospécifiques et les espèces invasives sont interdites.

RÈGLEMENT INITIAL

ARTICLE A1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'ouverture de carrières,

- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou d'aménagement autorisé ou de travaux publics,

- les constructions destinées à l'industrie,

- les constructions destinées à l'artisanat,

- les constructions destinées aux bureaux,

- les constructions destinées au commerce sauf soumis à condition A2,

- les constructions destinées à l'habitat sauf soumis à condition A2,

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- la construction d'une habitation est possible par unité d'exploitation à condition qu'il s'agisse d'un logement nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, qu'elle se situe à 50m maximum des bâtiments d'exploitation et qu'elle ne dépasse pas une surface de 120 m2 de SHON. Toute demande supplémentaire devra être justifiée.

- les locaux à usage de commerce à condition qu'il s'agisse d'un point de vente de la production agricole de l'exploitation. Ils devront alors être intégrés au volume d'un bâtiment agricole ou accolés à ce bâtiment. Dans le cas contraire, il devra se situer à 30 m maximum des bâtiments d'exploitation et la surface ne devra pas dépasser 30 m2 d'emprise au sol.

- les abris pour animaux situés en dehors des unités d'exploitation agricole, à condition d'un abri par une unité foncière et une emprise au sol de 20 m2.

RÈGLEMENT MODIFIÉ

ARTICLE A1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'ouverture de carrières,

- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou d'aménagement autorisé ou de travaux publics,

- les constructions destinées à l'industrie,

- les constructions destinées à l'artisanat,

- les constructions destinées aux bureaux,

- les constructions destinées au commerce sauf soumis à condition A2,

- les constructions destinées à l'habitat sauf soumis à condition A2,

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- la construction d'une habitation est possible par unité d'exploitation à condition qu'il s'agisse d'un logement nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, qu'elle se situe à 50m maximum des bâtiments d'exploitation et qu'elle ne dépasse pas une surface de 80 m2 de surface de plancher.

- les locaux à usage de commerce à condition qu'il s'agisse d'un point de vente de la production agricole de l'exploitation. Ils devront alors être intégrés au volume d'un bâtiment agricole ou accolés à ce bâtiment. Dans le cas contraire, il devra se situer à 30 m maximum des bâtiments d'exploitation et la surface ne devra pas dépasser 30 m2 d'emprise au sol.

- les abris pour animaux situés en dehors des unités d'exploitation agricole, à condition d'un abri par une unité foncière et une emprise au sol de 20 m2.

ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne possède une servitude de passage suffisante sur le fonds voisin instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas de division parcellaire, les accès devront être mutualisés, avec un aménagement intégrant un triangle de visibilité.

3. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 3,50 m minimum (chaussée + accotement).

4. Pour information, il est rappelé que toute modification ou création d'accès sur une route départementale devra respecter le règlement de voirie départemental et faire l'objet d'une autorisation de voirie.

ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1.Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne possède une servitude de passage suffisante sur le fonds voisin instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

2.Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas de division parcellaire, les accès devront être mutualisés ou mitoyens, avec un aménagement intégrant un triangle de visibilité.

3. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 3,50 m minimum (chaussée + accotement).

4. Pour information, il est rappelé que toute modification ou création d'accès sur une route départementale devra respecter le règlement de voirie départemental et faire l'objet d'une autorisation de voirie.

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie en eau.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif l'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine agricoles dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau ; le rejet doit être effectué par un réseau indépendant du réseau des eaux usées domestiques avec le cas échéant les dispositifs de pré traitement et de contrôle adaptés.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être desservie en eau.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif l'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanales et agricoles dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau ; le rejet doit être effectué par un réseau indépendant du réseau des eaux usées domestiques avec le cas échéant les dispositifs de pré traitement et de contrôle adaptés.

3. Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent permettre l'infiltration et l'écoulement régulé, dans la parcelle, des eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et de réutilisation à l'intérieur des constructions est autorisé, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire.

Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation.

Cet équipement vient nécessairement en complément de tout dispositif dédié à la récupération des eaux pluviales.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité, télécommunications

La partie privative des branchements devra être réalisée en souterrain.

ARTICLE A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les terrains constructibles devront satisfaire aux contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul des constructions est fixé comme suit :

- 14m par rapport à l'axe des routes départementales

- 10m par rapport à l'axe des voies

3. Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent permettre l'infiltration et l'écoulement régulé, dans la parcelle, des eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et de réutilisation à l'intérieur des constructions est autorisé, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire.

Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation.

Cet équipement vient nécessairement en complément de tout dispositif dédié à la récupération des eaux pluviales.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité, télécommunications

La partie privative des branchements devra être réalisée en souterrain.

ARTICLE A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les terrains constructibles devront satisfaire aux contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul des constructions est fixé comme suit :

- 14m par rapport à l'axe des routes départementales

- 10m par rapport à l'axe des voies

communales

- 6m par rapport à l'axe des chemins ruraux.

- 3m en tout point de l'extrémité des voies en impasse

Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.

Ce recul pourra être réduit dans les cas suivants :

- Dans les terrains en pente de 20% et plus, le recul peut être réduit à :

- 10m par rapport à l'axe des routes départementales

- 6m par rapport à l'axe des voies communales.

- Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite.

- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une tolérance de 20 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

Les clôtures et murets ne sont pas soumis à ces reculs.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3m00.

Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.

Cette distance ne s'applique pas dans les cas suivants :

communales

- 6m par rapport à l'axe des chemins ruraux.

- 3m en tout point de l'extrémité des voies en impasse

Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.

Ce recul pourra être réduit dans les cas suivants :

- Dans les terrains en pente de 20% et plus, le recul peut être réduit à :

- 10m par rapport à l'axe des routes départementales

- 6m par rapport à l'axe des voies communales.

- Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite.

- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une tolérance de 20 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

Les clôtures et murets ne sont pas soumis à ces reculs.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

La construction à édifier devra respecter un recul correspondant à la moitié de la hauteur de ladite construction (H/2) sans pouvoir être inférieur à 3m.

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

Cette distance ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite

- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une tolérance de 20 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

Les clôtures et murets ne sont pas soumises à ces reculs.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE A10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cette hauteur est mesurée en tout point du bâtiment :

- Par rapport au terrain naturel à son aplomb, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais) ;

- Par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

La hauteur hors tout des constructions ne doit pas excéder :

- 12m, pour les constructions présentant une toiture à pans

- 10m, pour les constructions présentant une toiture terrasse.

Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures dans une limite de 2m.

- Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés jusqu'en limite,

- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments existants, avec une tolérance de 20 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

Les clôtures et murets ne sont pas soumises à ces reculs.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cette hauteur est mesurée en tout point du bâtiment :

- Par rapport au terrain naturel à son aplomb, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais) ;

- Par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel (déblais).

La hauteur hors tout des constructions ne doit pas excéder :

- 15m, pour les constructions présentant une toiture à pans

- 10m, pour les constructions présentant une toiture terrasse.

Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures dans une limite de 2m.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR

Pour faciliter l'instruction des demandes administratives, il est conseillé d'informer au plus tôt la mairie de tout projet : des renseignements et conseils seront données en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction (prendre rendez vous avec le service de consultance architecturale de la commune).

Pour les constructions à usage d'habitation, le règlement qui s'applique est celui de la zone U11.

Pour les autres constructions autorisées dans la zone :

1.Implantation des constructions et abords

Les mouvements de terre dans les marges d'isolement (par rapport aux voies et aux limites parcellaires) sont limités à + ou - 0,50 m par rapport à l'état initial pour arriver au niveau naturel en limite séparative, excepté pour la desserte de la construction.

En dehors des marges d'isolement, les exhaussements et affouillements autorisés sont limités à 1,30 m par rapport au terrain naturel sous réserve d'une remise en forme et du régalage des terres, pour création d'une pente aval de rattrapage plantée.

2. Toitures

Les toitures à pans devront présenter une pente minimale de 20%.

Les toitures terrasses et cintrées sont autorisées.

3.Panneaux solaires et tuiles solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, les panneaux solaires et tuiles solaires sont autorisés en toiture mais devront respecter la pente du toit ou être disposer sur châssis en cas de toiture terrasse.

Ils sont également autorisés en façade, en garde-corps, brise soleil et ombrières, ainsi

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR

Pour faciliter l'instruction des demandes administratives, il est conseillé d'informer au plus tôt la mairie de tout projet :

Des renseignements et conseils seront données en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction.

Pour les constructions à usage d'habitation, le règlement qui s'applique est celui de la zone U11.

Pour les autres constructions autorisées dans la zone :

1.Implantation des constructions et abords

Les mouvements de terre dans les marges d'isolement (par rapport aux voies et aux limites parcellaires) sont limités à + ou - 0,50 m par rapport à l'état initial pour arriver au niveau naturel en limite séparative, excepté pour la desserte de la construction.

En dehors des marges d'isolement, les exhaussements et affouillements autorisés sont limités à 1,30 m par rapport au terrain naturel sous réserve d'une remise en forme et du régalage des terres, pour création d'une pente aval de rattrapage plantée.

Les murs de soutènement utilisés pour tenir des remblais destinés à planifier le terrain sont interdits. Ils sont autorisés uniquement pour maintenir le terrain naturel.

2. Toitures

Les toitures à pans devront présenter une pente minimale de 10%.

Les toitures terrasses et cintrées sont autorisées.

3. Panneaux solaires et tuiles solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, les panneaux solaires et tuiles solaires sont autorisés en toiture mais devront respecter la pente du toit ou être disposer sur châssis en cas de toiture terrasse.

Ils sont autorisés en façade, en garde-corps, brise soleil et ombrières. Ils sont également autorisés sur châssis dissociés

que sur châssis dissociés de la construction à condition d'être bien intégrés dans leur environnement, de ne pas occasionner de nuisances visuelles et de ne pas dépasser une surface de panneaux de 15 m2.

4. Les façades

L'emploi à nu des matériaux de structure destinés à être enduit est interdit.

Les façades seront dans les tons pastels (légèrement teintées) ou pourront présenter un aspect de bois naturel. Le blanc pur est interdit.

5.Les clôtures

Pour information il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Elles seront constituées de haies vives, grillages, palissades ou barrières en bois à claire-voie. Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2.00m (y compris muret de 0.40m maximum), sauf pour les clôtures existantes qui pourront être prolongées.

Dans le cas de haies vives elles devront être plantées avec un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites.

Devant le portail côté voie, il devra être respecté une surface minimum de stationnement de 2,50 x 5m, afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'au moins un véhicule en dehors de la voie publique, et devant intégrer les espaces nécessaires à l'aménagement de triangles de visibilité.

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être

de la construction à condition d'être bien intégrés dans leur environnement, de ne pas occasionner de nuisances visuelles et de ne pas dépasser une surface de panneaux de 15 m2.

4.Les façades

L'emploi à nu des matériaux de structure destinés à être enduits sont interdits.

Les façades seront dans les tons pastels (légèrement teintées) ou pourront présenter un aspect de bois naturel. Le blanc pur est interdit.

Les couleurs des façades et menuiseries extérieures devront s'intégrer dans la gamme colorimétrique de leur environnement urbain.

5. Les clôtures

Pour information il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Elles seront constituées de haies vives, grillages, palissades ou barrières à claire-voie. Les clôtures et haies ne devront pas excéder une hauteur de 2.00m (y compris muret de 0.40m maximum), sauf pour les clôtures existantes qui pourront être prolongées.

Dans le cas de haies vives elles devront être plantées avec un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites.

Devant le portail principal, il devra être respecté une surface minimum de stationnement de 2,50 x 5m, afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'au moins un véhicule en dehors de la voie publique, et devant intégrer les espaces nécessaires à l'aménagement de triangles de visibilité.

Sauf impossibilité technique, le portail devra s'ouvrir vers l'intérieur de la propriété privée.

Les clôtures et haies ne devront présenter de gêne pour les visibilités le long des voies publiques et ne pas faire obstacle aux triangles de visibilité.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

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

assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

Le calcul du nombre de places pour les voitures particulières est établi à partir de la SHON totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement pour véhicules automobiles pour 60m² SHON, avec dans tous les cas, 1 place minimum pour la première tranche comprise entre 30 et 59 m2 SHON, sachant que la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² accès compris ;

- Pour les locaux à usage de commerce : 1 place de stationnement pour véhicules automobiles pour 25m² de surface de vente.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 250m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à publicité foncière.

ARTICLE A13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être végétalisées. Les haies, arbres d'alignement ou isolés devront être composés d'essences indigènes.

des parkings de surface ou des garages.

Les dimensions à prendre ne compte pour le stationnement d'une voiture particulière sont de 2.5 mètres par 5 mètres plus les accès.

Le calcul du nombre de places pour les voitures particulières et les vélos est établi à partir de la surface de plancher totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation:

- 1 place de stationnement par logement de moins de 40 m² de surface de plancher, avec dans tous les cas, 1 place minimum.

- 2 places de stationnement minimum par logement d'une surface comprise entre 40 m² et 100 m² de surface de plancher.

- 3 places de stationnement minimum par logement de plus de 100 m² de surface de plancher.

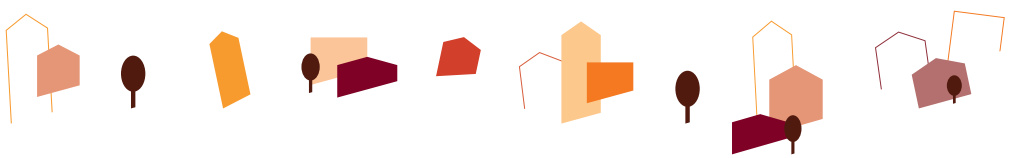
Pour les locaux à usage de commerce: - 1 place de stationnement pour véhicules automobiles pour 25m² de surface de vente.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 100m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à publicité foncière.

ARTICLE A13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être végétalisées. Les haies, arbres d'alignement ou isolés devront être composés d'essences indigènes.



Les haies monospécifiques de thuya et laurier sont interdites.

Les haies monospécifiques et les espèces invasives sont interdites.

ARTICLE A14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

RÈGLEMENT INITIAL

ARTICLE N1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou d'aménagement autorisé ou de travaux publics,

- l'industrie

- les constructions destinées à l'artisanat sauf soumis à condition N2,

- les constructions destinées aux bureaux,

- les constructions destinées au commerce sauf soumis à condition N2,

- les entrepôts sauf soumis à condition N2,

- les constructions destinées à l'habitat sauf soumis à condition N2,

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,

- les constructions agricoles.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous condition dans la zone N :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'il s'agisse d'un aménagement dans le volume bâti existant sans limitation de SHON ou d'une extension dans la limite de 50m² SHOB.

- sur le secteur des Iles, le changement de destination des constructions existantes, à condition de respecter les règles établies par le PPRI de la Combe de Savoie et d'être à usage de commerce ou d'artisanat et d'entrepôt.

- les annexes à la construction d'habitation à raison d'une par unité foncière.

- les abris pour animaux situés en dehors des unités d'exploitation agricole, à condition d'un abri par une unité foncière

RÈGLEMENT MODIFIÉ

ARTICLE N1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou d'aménagement autorisé ou de travaux publics,

- l'industrie

- les constructions destinées à l'artisanat sauf soumis à condition N2,

- les constructions destinées aux bureaux,

- les constructions destinées au commerce sauf soumis à condition N2,

- les entrepôts sauf soumis à condition N2,

- les constructions destinées à l'habitat sauf soumis à condition N2,

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous condition dans la zone N :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'il s'agisse d'un aménagement dans le volume bâti existant sans limitation de surface de plancher ou d'une extension dans la limite de 50m² surface de plancher.

- dans le STECAL (secteur «Nstecal» au lieu-dit «les Iles»), les constructions nouvelle à usage d'entrepôt sont autorisées dans la limite de 1.850 m² d'emprise au sol et à condition de respecter les règles établies par le PPRI de la Combe de Savoie.

- les annexes à la construction d'habitation à raison d'une par unité foncière.

- les abris pour animaux situés en dehors des unités d'exploitation agricole, à condition d'un abri par une unité foncière

et une emprise au sol de 20 m2.

Sont admis sous condition dans le sous secteur Nls les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la base de loisirs.

ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne possède une servitude de passage suffisante sur le fonds voisin instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas de division parcellaire, les accès devront être mutualisés avec un aménagement intégrant un triangle de visibilité.

3. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 3,50 m minimum (chaussée + accotement).

4. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules légers de faire demi-tour.

5. Pour information, il est rappelé que toute modification ou création d'accès sur une route départementale devra respecter le règlement de voirie départemental et faire l'objet d'une autorisation de voirie.

ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public de distribution en eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être

et une emprise au sol de 20 m2.

Sont admis sous condition dans le sous secteur Nls les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la base de loisirs.

ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1.Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne possède une servitude de passage suffisante sur le fonds voisin instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

2.Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas de division parcellaire, les accès devront être mutualisés ou mitoyens, avec un aménagement intégrant un triangle de visibilité.

3. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 3,50 m minimum (chaussée + accotement).

4. Pour information, il est rappelé que toute modification ou création d'accès sur une route départementale devra respecter le règlement de voirie départemental et faire l'objet d'une autorisation de voirie.

5. Pour information, il est rappelé que toute modification ou création d'accès sur une route départementale devra respecter le règlement de voirie départemental et faire l'objet d'une autorisation de voirie.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui le nécessite doit être raccordé au réseau public de distribution en eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif l'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanales et agricoles dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau ; le rejet doit être effectué par un réseau indépendant du réseau des eaux usées domestiques avec le cas échéant les dispositifs de pré traitement et de contrôle adaptés.

3. Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent permettre l'infiltration et l'écoulement régulé, dans la parcelle, des eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et de réutilisation à l'intérieur des constructions est autorisé, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire.

Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation.

Cet équipement vient nécessairement en complément de tout dispositif dédié à la récupération des eaux pluviales.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité, télécommunications

La partie privative des branchements devra être réalisée en souterrain.

ARTICLE N5– CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif l'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanales et agricoles dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau ; le rejet doit être effectué par un réseau indépendant du réseau des eaux usées domestiques avec le cas échéant les dispositifs de pré traitement et de contrôle adaptés.

3. Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent permettre l'infiltration et l'écoulement régulé, dans la parcelle, des eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et de réutilisation à l'intérieur des constructions est autorisé, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire.

Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation.

Cet équipement vient nécessairement en complément de tout dispositif dédié à la récupération des eaux pluviales.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité, télécommunications

La partie privative des branchements devra être réalisée en souterrain.

ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs non desservis par

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les terrains constructibles devront satisfaire aux contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul des constructions est fixé comme suit :

- 14m par rapport à l'axe des routes départementales

- 10m par rapport à l'axe des voies communales

- 6m par rapport à l'axe des chemins ruraux.

- 3m en tout point de l'extrémité des voies en impasse

Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.

Les reculs ci dessus s'appliquent également aux bassins de piscines.

Ce recul pourra être réduit dans les cas suivants :

-Dans les terrains en pente de 20% et plus, le recul peut être réduit à :

- 10m par rapport à l'axe des routes départementales

- 6m par rapport à l'axe des voies communales.

- Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.

- Pour les annexes, inférieures à une emprise au sol de 30m², qui pourront s'implanter jusqu'en limite, à condition de ne pas apporter atteinte à la sécurité publique, et à l'exception des bassins de piscines, qui devront respecter un recul de 3 m par rapport à la limite du domaine public, et des garages pour lesquels il devra être respecté une surface minimum de stationnement de 2,50 x 5m, afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'au moins un véhicule en dehors de la voie

l'assainissement collectif, les terrains constructibles devront satisfaire aux contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul des constructions est fixé comme suit :

- 14m par rapport à l'axe des routes départementales

- 10m par rapport à l'axe des voies communales

- 6m par rapport à l'axe des chemins ruraux.

- 3m en tout point de l'extrémité des voies en impasse

Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.

Les reculs ci dessus s'appliquent également aux bassins de piscines.

Ce recul pourra être réduit dans les cas suivants :

- Dans les terrains en pente de 20% et plus, le recul peut être réduit à :

- 10m par rapport à l'axe des routes départementales

- 6m par rapport à l'axe des voies communales.

- Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.

- Pour les annexes, inférieures à une emprise au sol de 30m², qui pourront s'implanter jusqu'en limite, à condition de ne pas apporter atteinte à la sécurité publique, et à l'exception des bassins de piscines, qui devront respecter un recul de 3 m par rapport à la limite du domaine public, et des garages pour lesquels il devra être respecté une surface minimum de stationnement de 2,50 x 5m, afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'au moins un véhicule en dehors de la voie publique, et devant intégrer les espaces

publique, et devant intégrer les espaces nécessaires à l'aménagement de triangles de visibilité.

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite.

- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une tolérance de 20 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

Les clôtures et murets ne sont pas soumis à ces reculs.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3m00.

Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.

Cette distance ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite

- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une tolérance de 20 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

Le recul sera porté à 3m00 minimum pour les bassins de piscines.

Les clôtures et murets ne sont pas soumises à ces reculs.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

nécessaires à l'aménagement de triangles de visibilité.

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite.

- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une tolérance de 20 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

Les clôtures et murets ne sont pas soumis à ces reculs.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

La construction à édifier devra respecter un recul correspondant à la moitié de la hauteur de ladite construction (H/2) sans pouvoir être inférieur à 3m.

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

Cette distance ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés jusqu'en limite,

- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments existants, avec une tolérance de 20 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

Les clôtures et murets ne sont pas soumises à ces reculs.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE N10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cette hauteur est mesurée en tout point du bâtiment :

- Par rapport au terrain naturel à son aplomb, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais) ;

- Par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

La hauteur hors tout des constructions ne doit pas excéder :

- 9m, pour les constructions présentant une toiture à pans

- 7m, pour les constructions présentant une toiture terrasse.

Cette règle ne s'applique pas pour l'aménagement dans le volume bâti existant.

Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures dans une limite de 2m.

La hauteur hors tout des annexes au bâtiment principal ne doit pas excéder 3m50.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR

Pour faciliter l'instruction des demandes administratives, il est conseillé d'informer au plus tôt la mairie de tout projet :

Des renseignements et conseils seront données en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction (prendre rendez vous avec le service de consultance architecturale de la commune).

1.Implantation des constructions et abords

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cette hauteur est mesurée en tout point du bâtiment :

- Par rapport au terrain naturel à son aplomb, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais) ;

- Par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel (déblais).

La hauteur hors tout des constructions ne doit pas excéder :

- 9m, pour les constructions présentant une toiture à pans

- 7m, pour les constructions présentant une toiture terrasse.

Cette règle ne s'applique pas pour l'aménagement dans le volume bâti existant.

Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures dans une limite de 2m.

La hauteur hors tout des annexes au bâtiment principal ne doit pas excéder 3m50.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR

Pour faciliter l'instruction des demandes administratives, il est conseillé d'informer au plus tôt la mairie de tout projet :

Des renseignements et conseils seront données en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction.

1.Implantation des constructions et abords

Les mouvements de terre dans les marges

Les mouvements de terre dans les marges d'isolement (par rapport aux voies et aux limites parcellaires) sont limités à + ou - 0,50 m par rapport à l'état initial pour arriver au niveau naturel en limite séparative, excepté pour la desserte de la construction.

En dehors des marges d'isolement, les exhaussements et affouillements autorisés sont limités à 1,30 m par rapport au terrain naturel sous réserve d'une remise en forme et du régalage des terres, pour création d'une pente aval de rattrapage plantée.

2. Toitures

Les toitures des constructions, hors annexes, auvents et vérandas correspondant à une pièce de vie, majoritairement vitrée, en continuité de la construction principale, présenteront deux pans minimum, de pentes égales.

La pente doit être au minimum de 60% sauf pour les annexes, auvents et vérandas correspondant à une pièce de vie, majoritairement vitrée, en continuité de la construction principale, où elle devra être au minimum de 30%.

Les couleurs de toit seront gris ardoise, à l'exception des éléments vitrés dont les panneaux et tuiles solaires (thermiques et photovoltaïques), de la réfection ou l'extension de toitures existantes, et des annexes isolées qui pourront prendre la même teinte que la toiture de la construction principale.

Les toitures terrasses sont autorisées, à condition de présenter un aspect fini de terrasse accessible ou de toiture végétalisée.

Au niveau d'un même ensemble bâti, les compositions mixtes - toitures à pans et toiture terrasse - sont autorisées.

d'isolement (par rapport aux voies et aux limites parcellaires) sont limités à + ou - 0,50 m par rapport à l'état initial pour arriver au niveau naturel en limite séparative, excepté pour la desserte de la construction.

En dehors des marges d'isolement, les exhaussements et affouillements autorisés sont limités à 1,30 m par rapport au terrain naturel sous réserve d'une remise en forme et du régalage des terres, pour création d'une pente aval de rattrapage plantée.

Les murs de soutènement utilisés pour tenir des remblais destinés à planifier le terrain sont interdits. Ils sont autorisés uniquement pour maintenir le terrain naturel.

2. Toitures des habitations

Les toitures à pente devront présenter une inclinaison minimum de 60%. Cette inclinaison peut être réduite à 30% pour les annexes accolées, les auvents et vérandas.

Les débords des toitures des constructions principales seront de 60 cm minimum.

L'inclinaison des toitures des annexes isolées de moins de 20m² et pergolas n'est pas réglementée.

L'inclinaison des toiture de l'entrepôt autorisé dans la zone Nstecal n'est pas réglementé.

Les couleurs de toit seront gris ardoise, à l'exception des éléments vitrés dont les panneaux ou tuiles solaires (thermiques et photovoltaïques), de la réfection ou l'extension de toitures existantes, et des annexes isolées qui pourront prendre la même teinte que la toiture de la construction principale.

Les toitures terrasses sont autorisées, éventuellement végétalisée.

Au niveau d'un même ensemble bâti, les compositions mixtes - toitures à pans et toiture terrasse - sont autorisées.

3. Toitures des constructions techniques

Les toitures à pans devront présenter une pente minimale de 10%.

Les toitures terrasses et cintrées sont autorisées.

3.Panneaux solaires et tuiles solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, les panneaux solaires et tuiles solaires sont autorisés en toiture mais devront respecter la pente du toit ou être disposer sur châssis en cas de toiture terrasse.

Ils sont également autorisés en façade, en garde-corps, brise soleil et ombrières, ainsi que sur châssis dissociés de la construction à condition d'être bien intégrés dans leur environnement, de ne pas occasionner de nuisances visuelles et de ne pas dépasser une surface de panneaux de 15 m2.

4.Les façades

L'emploi à nu des matériaux de structure destinés à être enduits sont interdits.

Les façades seront dans les tons pastels (légèrement teintées) ou pourront présenter un aspect de bois naturel. Le blanc pur est interdit.

5.Les clôtures

Pour information il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Elles seront constituées de haies vives, grillages, palissades ou barrières en bois à claire-voie. Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2.00m(y compris muret de 0.40m maximum), sauf pour les clôtures existantes qui pourront être prolongées.

Dans le cas de haies vives elles devront être plantées avec un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites.

Devant le portail côté voie, il devra être respecté une surface minimum de stationnement de 2,50 x 5m, afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'au moins un véhicule en dehors de la voie publique, et devant intégrer les espaces nécessaires à l'aménagement de triangles de visibilité.

4. Panneaux solaires et tuiles solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, les panneaux solaires et tuiles solaires sont autorisés en toiture mais devront respecter la pente du toit ou être disposer sur châssis en cas de toiture terrasse.

Ils sont autorisés en façade, en garde-corps, brise soleil et ombrières. Ils sont également autorisés sur châssis dissociés de la construction à condition d'être bien intégrés dans leur environnement, de ne pas occasionner de nuisances visuelles et de ne pas dépasser une surface de panneaux de 15 m2.

5.Les façades

L'emploi à nu des matériaux de structure destinés à être enduits sont interdits.

Les façades seront dans les tons pastels (légèrement teintées) ou pourront présenter un aspect de bois naturel. Le blanc pur est interdit.

Les couleurs des façades et menuiseries extérieures devront s'intégrer dans la gamme colorimétrique de leur environnement urbain.

6. Les clôtures

Pour information il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Elles seront constituées de haies vives, grillages, palissades ou barrières à claire-voie. Les clôtures et haies ne devront pas excéder une hauteur de 2.00m (y compris muret de 0.40m maximum), sauf pour les clôtures existantes qui pourront être prolongées.

Dans le cas de haies vives elles devront être plantées avec un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites.

Devant le portail principal, il devra être respecté une surface minimum de stationnement de 2,50 x 5m, afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'au moins un véhicule en dehors de la voie publique, et devant intégrer les espaces nécessaires à l'aménagement de triangles de visibilité.

Sauf impossibilité technique, le portail devra s'ouvrir vers l'intérieur de la propriété privée.

Les clôtures et haies ne devront présenter

de gêne pour les visibilités le long des voies publiques et ne pas faire obstacle aux triangles de visibilité.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

La superficie à prendre ne compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², accès compris.

Le calcul du nombre de places pour les voitures particulières est établi à partir de la SHON totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour véhicules automobiles pour 60m² SHON, avec dans tous les cas, 1 place minimum pour la première tranche comprise entre 30 et 59 m2 SHON ;

Pour les constructions à usage artisanal :

- 1 place de stationnement par tranche de 30m² SHON

Pour les constructions à usage de commerce:

1 place de stationnement pour véhicules automobiles pour 25m² de surface de vente.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement sur un autre terrain à

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

Les dimensions à prendre ne compte pour le stationnement d'une voiture particulière sont de 2.5 mètres par 5 mètres plus les accès.

Le calcul du nombre de places pour les voitures particulières et les vélos est établi à partir de la surface de plancher totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation:

- 1 place de stationnement par logement de moins de 40 m² de surface de plancher, avec dans tous les cas, 1 place minimum.

- 2 places de stationnement minimum par logement d'une surface comprise entre 40 m² et 100 m² de surface de plancher.

- 3 places de stationnement minimum par logement de plus de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage artisanal :

- 1 place de stationnement par tranche de 30m² surface de plancher

Pour les constructions à usage de commerce:

1 place de stationnement pour véhicules automobiles pour 25m² de surface de vente.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement sur un autre terrain à

condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 250m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à publicité foncière.

ARTICLE N13 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être végétalisées. Les haies, arbres d'alignement ou isolés devront être composés d'essences indigènes.

Les haies monospécifiques de thuya et laurier sont interdites.

ARTICLE N14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 100m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à publicité foncière.

ARTICLE N13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être végétalisées. Les haies, arbres d'alignement ou isolés devront être composés d'essences indigènes.

Les haies monospécifiques et les espèces invasives sont interdites.

3 - Créer un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) au lieu-dit les Isles

Le site des Isles fût occupé à partir des années 1950 par une unité de production de parpaings, les matières premières étaient issues des gravières de l'Isère.

Depuis 1996, la Sarl BERNIER PALETTES occupe le site. Elle a substitué l'activité initiale par une activité de recyclage de palettes d'occasion en bois. La société est aujourd'hui en pleine évolution et restructuration.

Elle est la seule entreprise du département de la Savoie à faire cette activité, idéalement placé au carrefour des vallées, à 60kms de Grenoble, 80 kms d'Annecy et 30 kms de Chambéry.

L'entreprise recycle, des palettes usagées de tous types et dimensions avec plusieurs agréments spécifiques à chaque utilisation ou destination (NIMP15, EPAL...). Elle achète dans toute la région des palettes qui sont triées, réparées ou démontées, remises en conformité, et reconditionnées pour être revendues dans les grandes industries de Savoie et des départements limitrophes (Brasserie du Mont-Blanc, Alpina Savoie, les salaisons Henry Raffin, Pati Service, Hafner savoie, cave de Cruet , les vins Vacher Adrien ...).

Grâce à un nouveau marché pour une grosse centrale logistique, l'entreprise va être amenée à augmenter progressivement ses effectifs de 5 à environ 10 employés .

L'entreprise possède du matériel spécifique à l'activité de recyclage du bois. Elle achète très peu de bois neuf, l'objectif est de réutiliser le bois d'occasion récupéré grâce à une machine spécifique. Il s'agit de produire le moins de déchets possible et recycler au mieux.

Le peu de chutes que la société produit est recyclé dans des chaufferies ou destiné à produire du compost ou des pellets.

L'obtention de l'agrément NIMP15 (Norme Internationale de Mesures Phytosanitaires) impose un stockage spécifique des palettes. Il y a une obligation à mettre les différents types de palettes à l'abri et à l'écart du stock classique.

La norme NIMP15 vise à réduire les risques de proliférations d'organismes lors d'échanges commerciaux internationaux utilisant des emballages confectionnés en bois brut. Le bois brut doit être soumis à un traitement et à un marquage spécifique pour que le monde entier puisse identifier si les marchandises sont aptes à l'exportation et l'importation dans certains pays.

La surface occupée par les constructions et installations existantes est d'environ 3.150 m² d'emprise au sol, répartie comme suit :

- Hangar de stockage : environ 1.650 m².

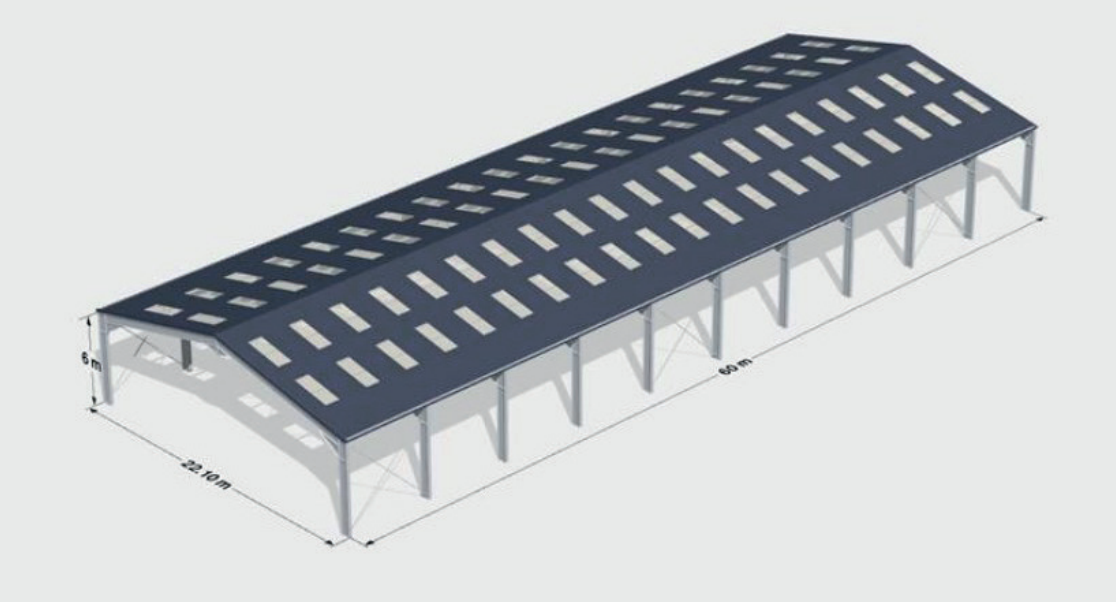
- Hangar de stockage des palettes en attente de réparation : environ 300 m².

- Atelier de réparation des palettes perdues : environ 350 m².

- Atelier de réparation et de démontage des palettes : environ 650 m².

- Maison, bureaux et bungalow : environ 200 m².

La création d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) sur la zone des Isles, en application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, est destinée à permettre la **construction d'un entrepôt de stockage** des palettes sur une plateforme existante.



Projection du futur entrepôt qui présenterait une emprise au sol d'environ 1.850 m²

Conditions pour la création d'un STECAL

Article L151-13 du code de l'urbanisme : Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

...

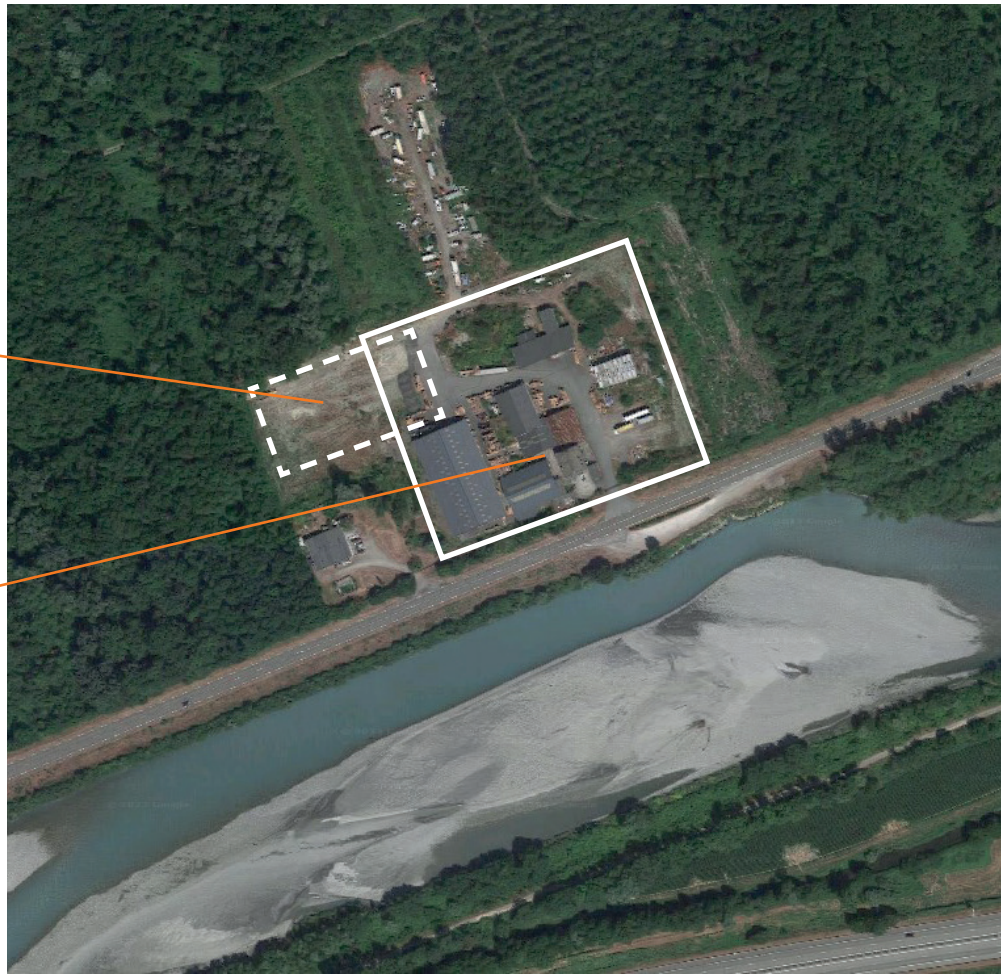
Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Vue de la plateforme existante sur laquelle l'entrepôt sera édifié

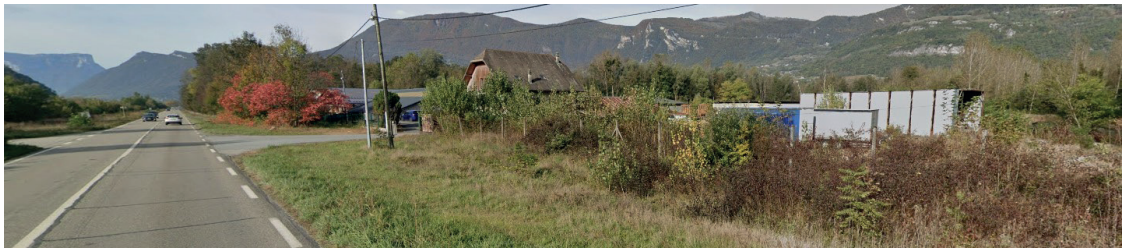


Vue aérienne du site et des emprises

Insertion paysagère du STECAL

Le petit secteur urbanisé des Isles est peu visible depuis la RD 1006 en raison de la présence d'un rideau d'arbres assez dense, implanté entre les constructions et la RD.

L'entrepôt prévu dans le cadre du STECAL sera situé à l'arrière des constructions existantes, il ne sera pas visible depuis la RD.



Vue sur le secteur des Isles depuis la RD1006, dans le sens Albertville-Chambéry.

Le futur entrepôt sera situé à l'arrière des constructions existantes et ne sera pas visible depuis la RD

Vue sur le secteur des Isles depuis la RD1006, au niveau du portail d'entrée.

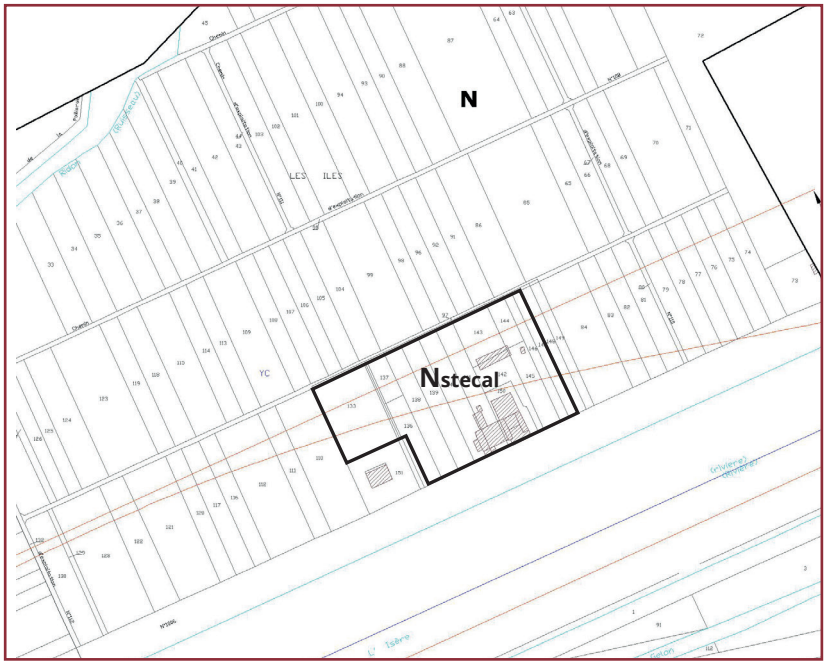
Le futur entrepôt sera situé à l'arrière des constructions existantes et ne sera pas visible depuis la RD

Vue sur le secteur des Isles depuis la RD1006, dans le sens Chambéry-Albertville.

Le futur entrepôt sera situé à l'arrière des constructions existantes et ne sera pas visible depuis la RD

Zonage de la zone Nstecal

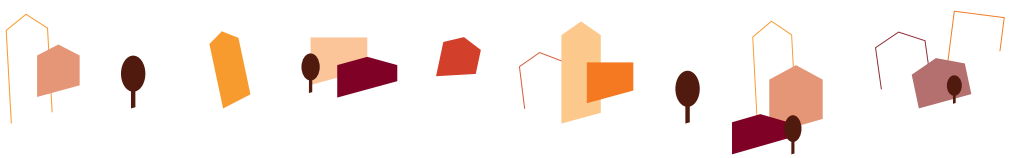
Zonage du PLU initial : zone N



Zonage du PLU modifié : zone Nstecal

Règlement de la zone Nstecal

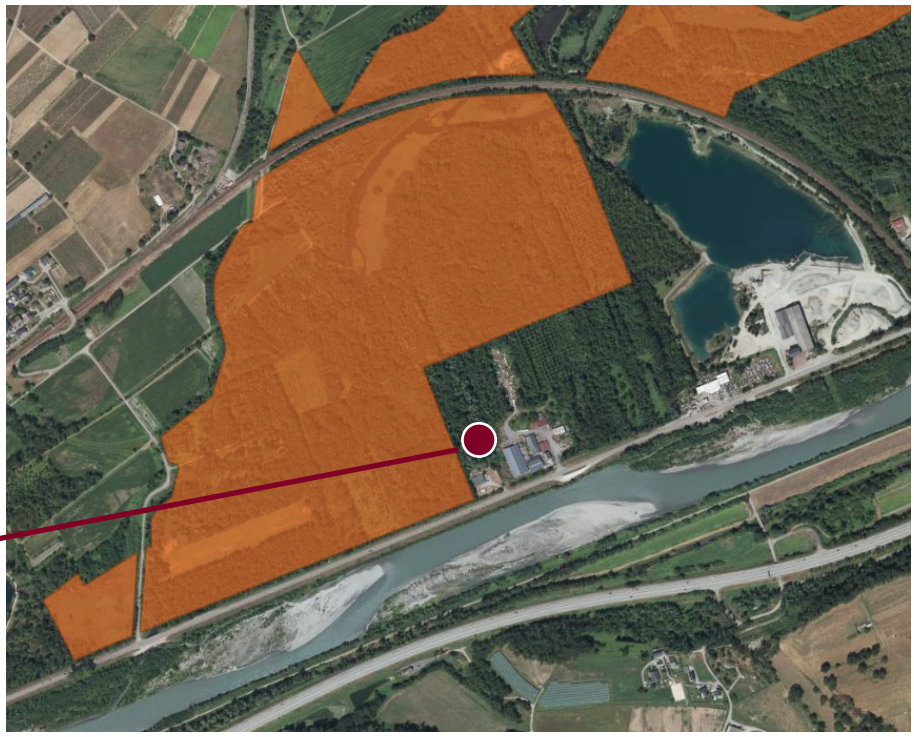
Le règlement de la zone Nstecal, créée à l'occasion de la modification, répond aux dispositions de l'article L151-13 dans la mesure où il fixe des règles pour la hauteur, l'implantation et la densité des constructions du STECAL.



4 - Incidences du STECAL sur l'environnement.

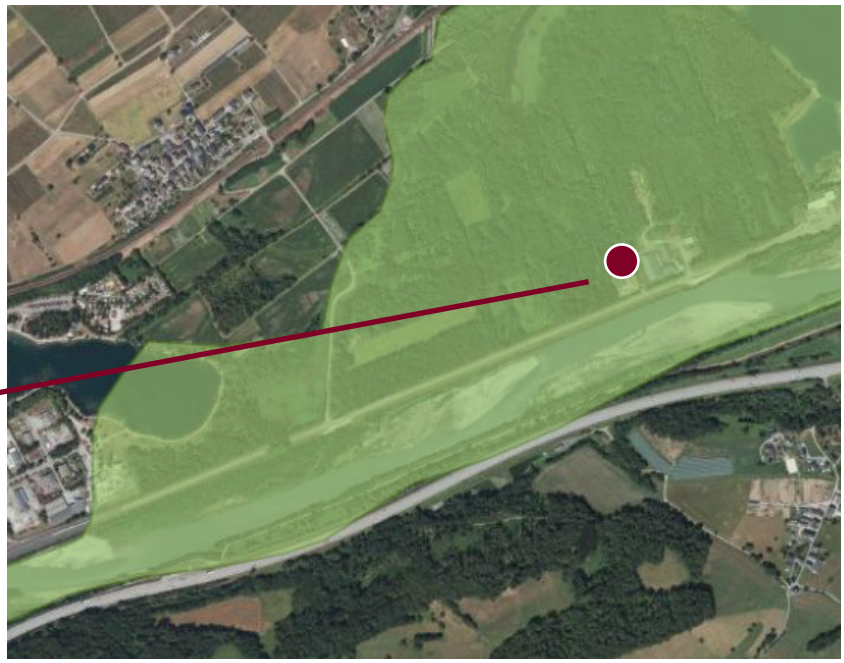
La commune de Chateauneuf, et plus particulièrement le secteur des Isles, est concernée par des plusieurs inventaires environnementaux :

- L'arrêté de biotope du 12 février 1993 : «la Bialle et les bassins Mollard» se situe en périphérie immédiate du site de projet mais ne l'impacte pas directement.



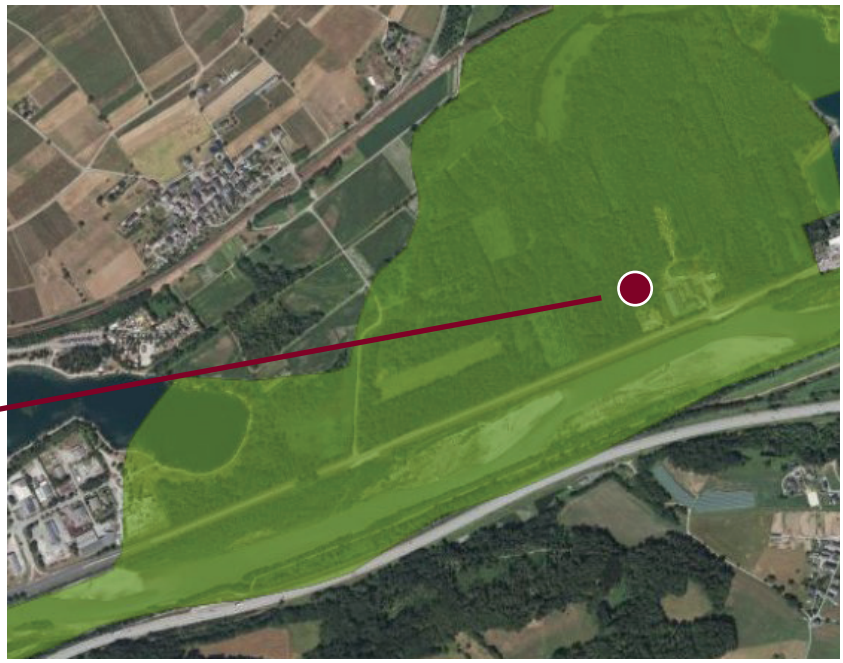
- La ZNIEFF de type 2 n° 820032104 : «Zone fonctionnelle de la rivière Isère entre Cevins et Grenoble». Ces espaces intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers qui possèdent une cohésion élevée et plus riche que les milieux alentours.

Le site de projet se situe dans le périmètre de la ZNIEFF de type 2.



- La ZNIEFF de type 1 n° 820032099 : «Écosystème alluvial de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan». Ces espaces homogènes écologiquement sont définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire.

Le site de projet se situe dans le périmètre de la ZNIEFF de type 1.



- La site Natura 2000 «directive habitats» n° FR8201773 : «Réseau de zones humides dans la Combe de Savoie et la moyenne vallée de l'Isère».

Il s'agit de sites naturels ou semi-naturels ayant une grande valeur patrimoniale, par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent. La constitution du réseau Natura 2000 a pour objectif de maintenir la diversité biologique des milieux, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales dans une logique de développement durable.

Le site de projet est localisé en périphérie immédiate du site Natura 2000 mais ne l'impacte pas directement.

- Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires», approuvé par arrêté du préfet de région du 10 avril 2020, mentionne un corridor écologique au cœur duquel le site de projet se situe.

- L'inventaire du CEN (Conservatoire des Espaces Naturels de la Savoie) localise des zones humides à proximité immédiate du site de projet mais ne l'impacte pas directement.

Conclusion : bien que localisé en périphérie immédiate ou au cœur des inventaires patrimoniaux, le projet ne devrait pas présenter d'incidences notables sur l'environnement dans la mesure où le terrain d'assiette est actuellement artificialisé (plateforme terrassée) et localisé en continuité de constructions existantes.

5 - Prise en compte du STECAL vis à vis des risques naturels

Le PPRi (Plan de Prévention des Risques d'inondation) de la Combe de Savoie a été approuvé le 19 février 2013.

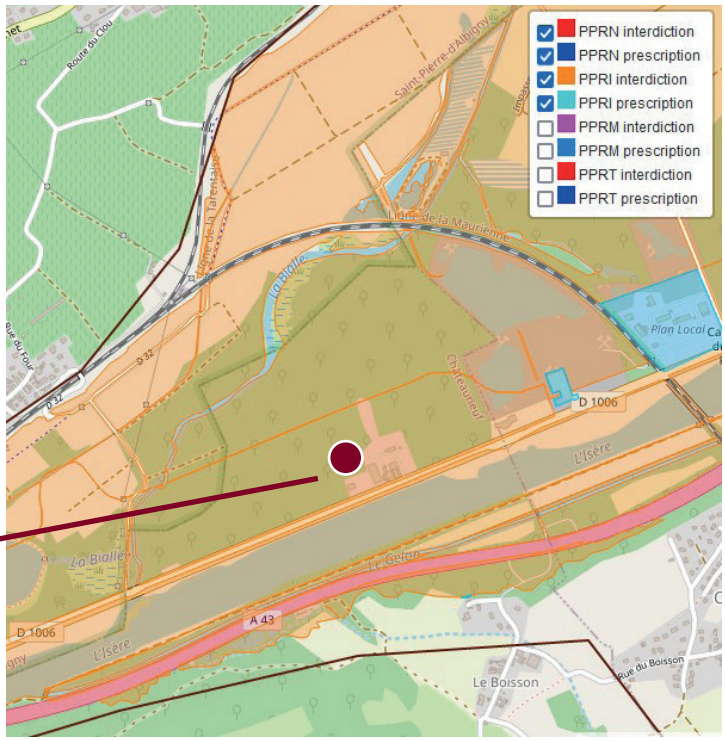
Le site de projet est classé en zone Rd du PPRi

<u>ZONE Rd - Bandes de sécurité derrière les digues - Zone inconstructible</u> :

La zone Rd correspond aux bandes de sécurité derrière les digues. La largeur des bandes de sécurité est mesurée à partir du pied de digue côté plaine. Pour l'Isère et l'Arc, elle est définie en fonction de l'écart entre le terrain naturel et la cote de la crue de référence conformément à la doctrine « Rhône » (100, 150, 250 ou 400 m). Elle est de 50 mètres pour les affluents.

Les objectifs sont de réduire les expositions sur ces zones où la sécurité des personnes ne peut être garantie du fait de la proximité immédiate des digues et du risque de leur rupture, et de diminuer la vulnérabilité de l'existant.

En zone Rd, tout projet devra comporter une étude préalable de vulnérabilité des ouvrages et de mise en sécurité des personnes afin de contribuer à l'amélioration de la sécurité. Cette étude sera validée par la commune et prise en compte dans le PCS (attestation PCS à fournir).



Localisation du site de projet dans la bande de sécurité des digues : zone Rd du PPRi.

Extrait du règlement du PPRi :

Autorisations Rd : (Autorisations pour toutes zones)

- Les aménagements nécessaires à des mises aux normes en les couplant si possible à un renforcement de la sécurité des personnes et la réduction de la vulnérabilité des biens.

- L'extension limitée non renouvelable, des bâtiments (sauf pour les établissements sensibles), est autorisée dans la limite de 20% de l'emprise au sol initiale avec un maximum de 150 m2 d'emprise au sol, sous réserve :

***** de ne pas créer de sous-sol ;

***** de ne pas créer de lieu de sommeil en dessous de la cote d'inondation ;

***** de prendre en compte les prescriptions applicables à l'existant (titre V) dès la construction de l'extension et si possible les appliquer à l'existant afin d'en réduire la vulnérabilité ;

***** de surélévation de l'extension selon la règle « Hors d'eau ». Il pourra être dérogé à cette règle si la surélévation ne peut être envisagée pour des raisons techniques dûment justifiées, à condition que le pétitionnaire présente un projet qui améliore ou tout le moins n'aggrave pas la vulnérabilité globale du bâtiment ;

- Les balcons situés au-dessus de la cote d'inondation quand celle-ci est connue et supérieure à 1m, et sinon à 1m au-dessus du terrain naturel ;

- Les auvents et leurs appuis, à condition que ceux-ci soient ancrés au sol de manière à ne pas pouvoir être emportés par les eaux et que le terrain ne fasse pas l'objet de remblaiement ;

Le projet de construction de l'entrepôt répond aux exigences du règlement du PPRi.

- Les hangars non clos assurant une transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante ou à participer à son extension et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, tassements, érosions et chocs d'embâcles. Tout stockage de produit polluant ou sensible ou risquant d'être emporté par la crue devra être placé sur des planchers ou dans des contenants au-dessus de la cote de référence. Les équipements ou matériels mobiles entreposés au sol devront pouvoir être évacués ou mis hors d'eau en moins d'une heure.

- Les changements de destination de plancher, s'ils entraînent une diminution de la vulnérabilité ou au moins n'aggravent pas la situation en période de crise sous réserve d'attestation PCS ;

- Les parkings de surface (sans sous-sols), lorsqu'ils ne réduisent pas le champ d'expansion des crues (neutralité hydraulique) sous réserve que leur implantation ne puisse être envisagée dans des conditions technico-économiques acceptables sur un site moins exposé à l'aléa , sous réserve de la mise en place de dispositifs adaptés d'information, d'alerte, d'évacuation rapide et d'interdiction d'accès en cas de crue, prévus dans le cadre du PCS ;

- Les infrastructures de transport dans la mesure où elles n'aggravent pas les risques ;

- Les ouvrages collectifs liés à l'eau potable et à l'assainissement (stations de pompage, station de traitement...) et les locaux techniques et équipements, de service public ou d'intérêt général, sous réserve que leur implantation ne puisse être envisagée dans des conditions technico-économiques acceptables sur un site moins exposé à l'aléa (en particulier pour les projets en zone Rd et en zone d'aléa fort), et sous réserve de mise en œuvre de protections adaptées des installations sensibles, définies au préalable par une étude de risque à joindre au permis de construire ;

- Les aménagements à vocation sportive ou de loisir et leurs équipements (vestiaires, sanitaires... constructions limitées à 20 m2) sous réserve qu'ils ne génèrent pas d'obstacles préjudiciables au bon écoulement des eaux, et sous réserve d'attestation PCS ;

- Les clôtures sans muret sous réserve de présenter une perméabilité supérieure à 50%. Aucune disposition particulière n'est exigée pour les portails d'accès ;

- Les haies, sous réserve de préserver le bon écoulement des eaux.

6 - Avis de la CDPENAF.

PRÉFET
DE LA SAVOIE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction
Départementale
des Territoires (DDT)

Chambéry, le 25 MAI 2023

Service : Planification et aménagement des territoires
Affaire suivie par : Valérie DEGROISSE
Fonction : responsable unité APU
Tél : 04 79 71 73 53
Mél : valerie.degroisse@savoie.gouv.fr

Monsieur le Maire,

Vous trouverez ci-joint l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers concernant le projet de modification n°1 du PLU de votre commune Chateauneuf.

Mes services restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Pour le directeur départemental
des territoires, le chef du service
planification et aménagement des
territoires,

Stéphane WALLET

Madame le Maire
Christelle HUGONOT
Mairie
203 Route Royale
73 390 CHATEAUNEUF

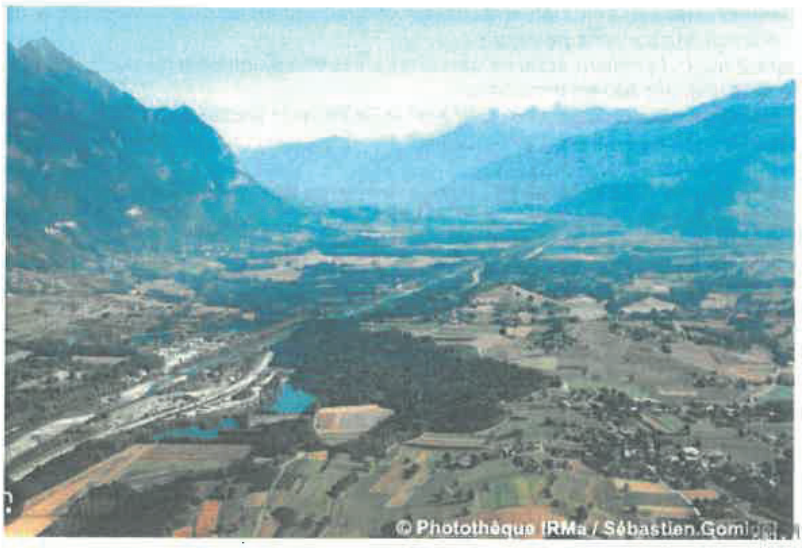
Direction Départementale des Territoires (DDT)
L'Adret – 1 rue des Cévennes – BP 1106
73011 CHAMBÉRY Cedex

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA SAVOIE

AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DE LA SAVOIE

sur le projet de modification N°1 du PLU de CHATEAUNEUF
création d'un STECAL au titre de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme



La commune de Chateauneuf est comprise dans le périmètre du SCOT de Métropole Savoie.

La CDPENAF saisie le 21 avril 2023 a examiné en séance plénière le 11 mai 2023, le projet de modification N° 1 du PLU de Chateauneuf.

I- Saisine au titre du code de l'urbanisme et la création d'un STECAL

La CDPENAF examine le projet au titre de la délimitation d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL).

Article L.151-13 : délimitation des STECAL

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° des constructions.

2° des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

3° des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1 DDT de la Savoie _SPAT/APU/CDPENAF

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Création d'un STECAL au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

Madame le maire a pris l'initiative d'engager une procédure de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme pour :
- faire évoluer le règlement écrit sur certains points afin d'apporter des compléments, des précisions et d'améliorer son interprétation.
- intégrer la création d'un STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité) sur le secteur des Isles.

La création du STECAL entraîne une augmentation de presque 60% des possibilités de construction dans le secteur des Isles :
- Emprise au sol existante = 3.150 m²
- Nouvelle emprise au sol = 1.850 m².

Le site des Isles fût occupé à partir des années 1950 par une unité de production de parpaings, les matières premières étaient issues des gravières de l'Isère.

Depuis 1996, la Sarl BERNIER PALETTES occupe le site. Elle a substitué l'activité initiale par une activité de recyclage de palettes d'occasion en bois. La société est aujourd'hui en pleine évolution et restructuration.
Elle est la seule entreprise du département de la Savoie à faire cette activité, idéalement placé au carrefour des vallées, à 60kms de Grenoble, 80 kms d'Annecy et 30 kms de Chambéry.
L'entreprise recycle, des palettes usagées de tous types et dimensions avec plusieurs agréments spécifiques à chaque utilisation ou destination (NIMP15, EPAL...). Elle achète dans toute la région des palettes qui sont triées, réparées ou démontées, remises en conformité, et reconditionnées pour être revendues dans les grandes industries de Savoie et des départements limitrophes (Brasserie du Mont-Blanc, Alpina Savoie, les salaisons Henry Raffin, Pati Service, Hafner savoie, cave de Cruet , les vins Vacher Adrien ...).

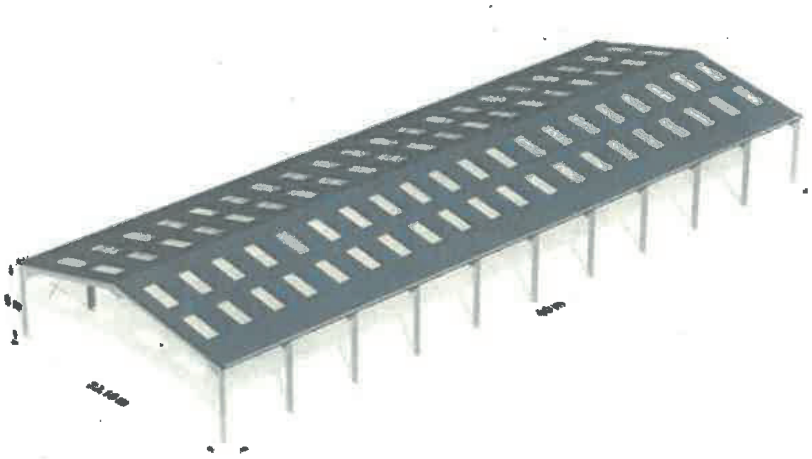
Grâce à un nouveau marché pour une grosse centrale logistique, l'entreprise va être amenée à augmenter progressivement ses effectifs de 5 à environ 10 employés .
L'entreprise possède du matériel spécifique à l'activité de recyclage du bois. Elle achète très peu de bois neuf, l'objectif est de réutiliser le bois d'occasion récupéré grâce à une machine spécifique. Il s'agit de produire le moins de déchets possible et recycler au mieux.
Le peu de chutes que la société produit est recyclé dans des chaufferies ou destiné à produire du compost ou des pellets.
L'obtention de l'agrément NIMP15 (Norme Internationale de Mesures Phytosanitaires) impose un stockage spécifique des palettes. Il y a une obligation à mettre les différents types de palettes à l'abri et à l'écart du stock classique.
La norme NIMP15 vise à réduire les risques de proliférations d'organismes lors d'échanges commerciaux internationaux utilisant des emballages confectionnés en bois brut. Le bois brut

2 DDT de la Savoie _SPAT/APU/CDPENAF

doit être soumis à un traitement et à un marquage spécifique pour que le monde entier puisse identifier si les marchandises sont aptes à l'exportation et l'importation dans certains pays.

La surface occupée par les constructions et installations existantes est d'environ 3.150 m² d'emprise au sol, répartie comme suit :
- Hangar de stockage : environ 1.650 m².
- Hangar de stockage des palettes en attente de réparation : environ 300 m².
- Atelier de réparation des palettes perdues : environ 350 m².
- Atelier de réparation et de démontage des palettes : environ 650 m².
- Maison, bureaux et bungalow : environ 200 m².

La création d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) sur la zone des Isles, en application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, est destinée à permettre la construction d'un entrepôt de stockage des palettes sur une plateforme existante.



Projection du futur entrepôt qui présenterait une emprise au sol d'environ 1.850 m²

Vue sur le secteur des Isles depuis la RD1006, dans le sens Albertville-Chambéry.

Le futur entrepôt sera situé à l'arrière des constructions existantes et ne sera pas visible depuis la RD.

3 DDT de la Savoie _SPAT/APU/CDPENAF

Vue aérienne du site et des emprises

Vue sur le secteur des Isles depuis la RD1006, au niveau du portail d'entrée.

Modification de la zone N du PLU en zone Nstecal

Dans le STECAL (secteur «Nstecal» au lieu-dit «les Iles»), une construction nouvelle à usage d'entrepôt est autorisée dans la limite de 1.850 m² d'emprise au sol, à condition de respecter les règles établies par le PPRI de la Combe de Savoie.

4 DDT de la Savoie _SPAT/APU/CDPENAF

Le règlement de la zone Nstecal, créée à l'occasion de la modification, répond aux dispositions de l'article L151-13 dans la mesure où il fixe des règles pour la hauteur, l'implantation et la densité des constructions du STECAL.

Incidences du projet sur les risques naturels
Le projet de construction de l'entrepôt répond aux exigences du règlement du PPRi :
- Les hangars non clos assurant une transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante ou à participer à son extension et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, tassements, érosions et chocs d'embâcles. Tout stockage de produit polluant ou sensible ou risquant d'être emporté par la crue devra être placé sur des planchers ou dans des contenants au-dessus de la cote de référence. Les équipements ou matériels mobiles entreposés au sol devront pouvoir être évacués ou mis hors d'eau en moins d'une heure.

Incidences du projet sur l'environnement :
Bien que localisé en périphérie immédiate ou au cœur des inventaires patrimoniaux, le projet ne devrait pas présenter d'incidences notables sur l'environnement dans la mesure où le terrain d'assiette est actuellement artificialisé (plateforme terrassée) et localisé en continuité de constructions existantes.

Les échanges ont porté sur :
-l'obligation de l'obtention de l'agrément NIMP15 (normes internationales de mesures phytosanitaires) imposée pour le stockage de palettes,
- l'obligation de mettre les différentes sortes de palettes à l'abri et à l'écart du stock existant,

-l'interrogation des membres sur l'environnement boisé existant en amont du projet qui semble avoir fait l'objet d'un défrichement et les démarches en cours qu'il convient d'identifier et de porter à la connaissance du pétitionnaire.

DÉLIBÉRATION et CONCLUSION :

considérant que :

- la nature plutôt vertueuse de ce type d'entreprise de valorisation du bois de palettes,

- l'obligation de l'obtention de l'agrément NIMP15 (normes internationales de mesures phytosanitaires) imposée pour le stockage de palettes,

- considérant l'obligation de mettre les différentes sortes de palettes à l'abri et à l'écart du stock existant visant à réduire la prolifération d'organismes lors des manipulations et des échanges commerciaux,

-considérant le faible impact du projet sur la préservation des terres agricoles,

la commission émet **un avis FAVORABLE (-1 ABSt).**

Nota : Comme convenu en séance, après vérification, un défrichement a eu lieu et doit faire l'objet d'une régularisation. Le pétitionnaire est donc invité à régulariser la situation.

Pour le préfet, 25 MAI 2023
son représentant à la CDPENAF,
Le Chef du service Planification et
Aménagement du Territoire,

Stéphane VALLET

Vincent Biays

217 rue Marcoz,

73000 Chambéry

vincent.biays@orange.fr

06 80 01 82 51

Siret 335 214 698 0007B

APE 742A