Vincent BIAYS
études d'urbanisme

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

4 - RÈGLEMENT ÉCRIT

PROJET APPROUVÉ
PAR DÉLIBÉRATION EN DATE DU 27 AOÛT 2024

Note de présentation du Règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CHATEAUNEUF (Savoie).
Il est accompagné d'un document graphique au 1/4000ème couvrant l'ensemble du territoire communal.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en types de zones :

1. Les zones urbaines (U) qui englobent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles comprennent :
- les zones UA : zones urbaines d'habitat ancien
- les zones U : zones urbaines d'extension de l'habitat
- les zones UE : zones urbaines réservées aux activités économiques

2. Les zones à urbaniser (AU), secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation :
- zone AU2 dite "stricte", réserve d'urbanisation destinées à l'habitat.
- zone AU1 de Maltaverne, déblocable par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone, dans le respect des principes d'aménagement présentés au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Maltaverne.

3. Les zones agricoles (A) : secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

4. Les zones naturelles et forestières (N) : secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
- zones N : zones naturelles protégées
- zones NLS : zones naturelles réservées aux loisirs et aux sports

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

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 28 décembre 2016.

A ce titre, sont concernées :
- L'A43, classée en infrastructure bruyante de catégorie 3 et générant une bande d'isolement de 300m de part et d'autre de l'infrastructure.
- La RD1006, classée en infrastructure bruyante de catégorie 3 et générant une bande d'isolement de 100 m de part et d'autre de l'infrastructure.

Ces secteurs affectés par le bruit sont reportés sur le règlement graphique du PLU.

A l'intérieur de ces bandes, les constructeurs des bâtiments concernés par cette réglementation devront respecter les valeurs minimales d'isolement acoustique.

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.

TITRE 1

Dispositions applicables aux ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U
Zone urbaine

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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 constructions destinées à 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, roulottes, 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.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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 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 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.

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

Le recul minimum est fixé comme suit :

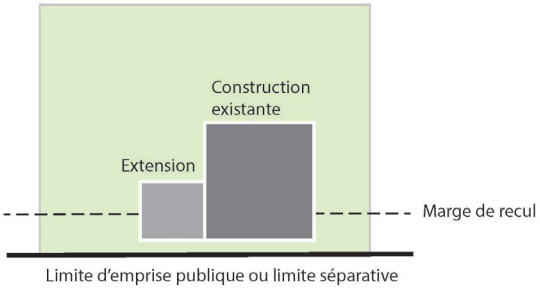
- 14m par rapport à l'axe des RD, ramené à 10m en agglomération au sens du code de la route et dans les terrains en pente de plus de 20%,
- 6m par rapport à l'axe des voies communales,
- 6m par rapport à l'axe des chemins ruraux et des voies privées.
- 3m par rapport à l'axe des voies en impasse. Au 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 :

- 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.

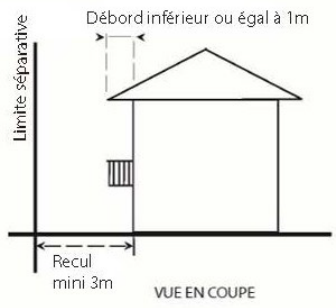


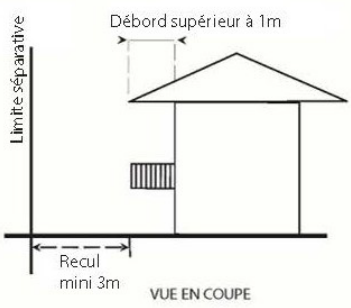
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une tolérance de 20 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

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 SEPARATIVES DU TERRAIN

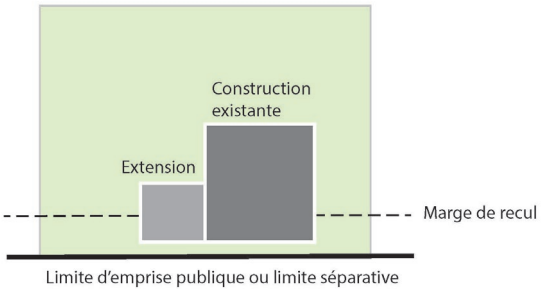
La construction à édifier devra respecter un recul correspondant à la moitié de la hauteur de ladite construction (H/2) sans pouvoir être inférieur à 3m.
Pour l'application des règles ci-dessus, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords 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 :

- 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 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 (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 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 végétalisées.
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 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. 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 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.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA
Zone urbaine ancienne

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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, roulottes, 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.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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 ou mitoyens, avec un aménagement intégrant un triangle de visibilité.

3. 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.

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 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, 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.

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.

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.

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.

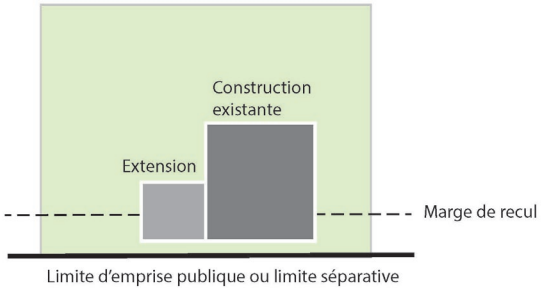
Les équipements publics ou ouvrages d'intérêt collectif peuvent être implantés jusqu'en limite.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 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 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 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 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
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 végétalisées.

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. 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 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 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 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.

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 et les espèces invasives sont interdites.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE
Zone urbaine d'activités économiques

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE1 - 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 nouvelles constructions agricoles.
- 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

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 surface de plancher.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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.

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 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 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 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 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, 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 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.

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 seul 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 (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.

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 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 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.
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).
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.

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 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 surface de plancher

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 et les espèces invasives sont interdites.

TITRE 2

Dispositions applicables aux ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2
Zone « à urbaniser » stricte

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU2-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol, non mentionnée à l'article 2 ci-dessous, est interdite.

ARTICLE AU2- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

En zone AU2, sont admis dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone subordonnée à une modification ou à une révision du PLU, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les règles qui s'appliquent sont celles de la zone U.

SECTION 2– CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES AU2-3 à AU2-13

Sans objet, sauf pour les occupations et utilisations du sol admises à l'article AU2 ci-dessus, pour lesquelles il sera fait application des règles de la zone U.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1 de Maltaverne
Zone « à urbaniser » indicée

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU1-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Il n'est pas établi de prescriptions particulières.

ARTICLE AU1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions les constructions et aménagements à condition que :

- L'urbanisation de la zone soit réalisée dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone, à l'exception des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles es règles qui s'appliquent sont celles de la zone U ;

- Les opérations portant sur chacune des zones AU1 de Maltaverne répondent à un objectif de mixité sociale au titre du L123-2 b du Code de l'Urbanisme et comportent une proportion d'au moins 20% de Logements Sociaux, ramenée à la surface de plancher « logements » totale de l'opération, à ventiler entre Logement Locatif Social et Accession Sociale Sécurisé. Dans le cadre du montage de l'opération, cette proportion pourra faire l'objet d'un ajustement ;

- Les opérations sur chacune des zone AU1 respectent les principes d'aménagement et de programmation affichés au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation établi sur le secteur de Maltaverne.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Sans objet

ARTICLE AU1-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE AU1-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AU1-6 - 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 sont autorisés.

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 :

- 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 d'être compatible avec la canalisation du ruisseau.

- 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 AU1-7– 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 :

- Pour les limites internes de l'opération d'aménagement d'ensemble, jusqu'en limite ;
- 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.

ARTICLE AU1-8 à AU1-13

Sans objet

TITRE 3

Dispositions applicables aux ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A
Zone agricole

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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 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 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 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 20cm 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 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 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 (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.

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 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.
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 0,50m 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 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.

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 et les espèces invasives sont interdites.

TITRE 4

Dispositions applicables aux ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N
Zone naturelle protégée

Cette zone comprend un sous-secteur Nls, zone naturelle réservée aux loisirs et aux sports

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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 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.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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. 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 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 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 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 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 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 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.

Dans la zone Nstecal, les constructions devront respecter un recul minimum de 15 ma par rapport aux limites séparatives.

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, 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

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 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 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 toitures 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.

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 également 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.

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 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 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.
Dans la zone Nstecal le coefficient d'imperméabilisation des sols ne devra pas dépasser 40% de la surface totale de la zone.